
Wohnraumversorgungskonzept für die Gemeinde Bockhorn

ENTWURF

Stand: 16.07.2020

Gemeinde Bockhorn

2020

Wohnraumversorgungskonzept für die Gemeinde Bockhorn

ENTWURF



Auftraggeber und Ansprechpartner

Gemeinde Bockhorn
Wirtschaftsförderung
Am Markt 1 | 26345 Bockhorn

Katja Lorenz
Telefon: (04453) 708-14
E-Mail: k.lorenz@bockhorn.de

Bearbeitung

protze + theiling GbR
Am Hulsberg 23 | 28205 Bremen
Telefon: 0421-178647-70
E-Mail: post@pt-planung.de
Web: pt-planung.de

in Arbeitsgemeinschaft mit

akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung
Brandt Höger Kunze PG
Friedrich-Ebert-Straße 153 | 34119 Kassel
Telefon: 0561-70048-68
E-Mail: post@akp-planung.de
Web: akp-planung.de

Dipl.-Ing. Tim König | akp_
M.A. Lisa Morgenschweis | p+t
Jaime Nolla | p+t
Dipl.-Ing. Christoph Theiling | p+t

Juli 2020

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1.	Aufgabe und Ziel des Wohnraumversorgungskonzepts.....	3
1.2.	Aufbau.....	4
1.3.	Regionale Einordnung, Gemeindestruktur	5
2	Demografieprofil	10
2.1.	Bevölkerungsentwicklung	10
2.2.	Haushaltsstruktur	14
2.3.	Wanderungsbewegungen.....	14
2.4.	Bevölkerungsprognose.....	17
2.5.	Prognose der Altersstruktur	19
2.6.	Prognose der Haushaltszahlen	20
3	Wohnungsmarktentwicklung	23
3.1.	Wohnungs- und Gebäudebestand.....	23
3.2.	Haushalte und Wohnungsgrößen	26
3.3.	Bautätigkeit	28
3.4.	Angebotslage auf dem Eigentumsmarkt	30
3.5.	Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt.....	35
3.6.	Flächenpotenziale und Infrastruktur	36
4	Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte	38
4.1.	Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein	38
4.2.	Empfänger*innen von Leistungen nach SGB II und SGB XII	39
4.3.	Wohngeldempfänger*innen	39
4.4.	Empfänger*innen von Leistungen nach dem AsylbLG und Geflüchtete	40
4.5.	Quote der einkommensschwachen Haushalte.....	40
4.6.	Menschen mit Behinderungen.....	41
4.7.	Bestand an belegungsgebundenem Wohnraum.....	42
4.8.	Wohnraum für geflüchtete Menschen.....	43
4.9.	Wohnraum zu angemessenen Kosten für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, SGB XII und AsylbLG	43
5	Wohnungsbedarfsprognose	45
5.1.	Methodik der Bedarfsprognose	45
5.2.	Quantitative Bedarfe: Übersicht.....	47
5.3.	Quantitative Bedarfe: Wohnraum für geflüchtete und asylsuchende Menschen	49
5.4.	Qualitative Bedarfe: Wohnungsgrößen und Preissegmente	50
5.5.	Qualitative Bedarfe: Altenwohnen, barrierefreier Wohnraum	53
6	Fazit und Handlungsempfehlungen	54
7	Abkürzungsverzeichnis.....	59
8	Literatur und Quellen	60

1 EINLEITUNG

1.1. Aufgabe und Ziel des Wohnraumversorgungskonzepts

Seit dem Tiefpunkt in den Jahren 2008 und 2009 sind steigende Neubauzahlen von Wohnungen in Niedersachsen zu verzeichnen. Der Neubau von preiswerten, geförderten Wohnungen steigt jedoch nicht im selben Maße wie der Neubau auf dem freien Wohnungsmarkt. Im Vergleich zum Jahr 2008 sind bezogen auf das gesamte Bauvolumen die neuen, geförderten und zweckgebundenen Wohnungen anteilig zurückgegangen. Auch der sogenannte Sockereffekt, womit das Freimachen einer preiswerten Bestandswohnung nach einem Umzug in eine neu errichtete, höherpreisige Wohnung gemeint ist, kommt nachweislich der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit preisgünstigem Wohnraum nicht zugute. Zudem ist seit 2009 eine steigende Zahl der aus Kriegs- und Krisengebieten Flüchtenden zu verzeichnen, deren Zahl 2015 einen Höhepunkt erreicht hatte und von denen ein größerer Teil in Deutschland bleiben wird und günstigen Wohnraum benötigt.

Der nach wie vor aktuelle Bedarf an günstigem Wohnraum, verbunden mit dem Herausfallen etlicher belegungsgebundener Wohnungen aus der Bindungsfrist, hat zu einer Neuorientierung und Verstärkung der Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Niedersachsen geführt. In Niedersachsen ist die Vergabe von Fördermitteln für den sozialen Wohnungsbau (die sogenannte Objektförderung) 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.“ (NBank, Produktinformation, Stand 11.05.2020)

Der Einsatz der Fördermittel ist an bestimmte Bedingungen gekoppelt. Die geförderten Wohnungen dürfen nur an Haushalte vermietet werden, deren Gesamteinkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht übersteigen. Die Zweckbestimmung der Wohnungen ist auf eine Dauer von 30 bzw. 35 Jahren festgesetzt. Die Zweckbestimmung beginnt, wenn die Wohnung bezugsfertig ist. Die vereinbarte Miete ist ab Bezugsfertigkeit für die Dauer von drei Jahren festgeschrieben (Nettokaltmiete). Für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (untere Einkommensgrenze) sind dies bei Mietenstufe I (dazu gehört Bockhorn) 5,60 €, für Berechtigte nach § 5 Abs. 2 DVO-NWoFG (erhöhte Einkommensgrenze) 7,00 € je qm Wohnfläche und Monat (NBank, Produktinformation, Stand 11.05.2020).

Das hier vorliegende Wohnraumversorgungskonzept für die Gemeinde Bockhorn bildet einerseits – auf der formalen Ebene – die Voraussetzung für eine mögliche Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus durch das Land Niedersachsen. Andererseits soll das Konzept aber auch – im politischen Bereich – eine mögliche abgestimmte, nachhaltige Vorgehensweise bei der Errichtung von bezahlbaren Mietwohnungen unterstützen. Ziel des Wohnraumversorgungskonzeptes ist demnach, eine quantitative und qualitative Einschätzung zum Bedarf an kostengünstigem Mietwohnraum aus vorhandenen Bestandsdaten und Prognosen zu erarbeiten und dafür geeignete Handlungsempfehlungen zur Umsetzung zu entwickeln.

Grundlagen für das Wohnraumversorgungskonzept sind u.a. die Einwohnerstatistik der Stadt, welche teilweise aufgeschlüsselt nach Ortschaften, Haushalts- und Altersstruktur vorliegt, weiterhin die Zahlen zum Wohnraumbestand, der Bautätigkeit der letzten Jahre wie auch der zweckgebundenen Wohnungen. Mit Hilfe der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, ergänzt durch das Demografie- und Sozialprofil, sowie durch Recherchen vor Ort zum Wohnungsmarkt wurde der voraussichtliche Bedarf an günstigem Wohnraum in der Kommune ermittelt.

1.2. Aufbau

Das Wohnraumversorgungskonzept beginnt in Kapitel 1.3 mit einer regionalen Einordnung und einer Übersicht über die Gemeinde.

Im Demografieprofil (Kapitel 2) wird die Einwohner- und Haushaltsentwicklung in Bockhorn betrachtet. Dazu dient die Darstellung der vorhandenen Bevölkerungsprognosen ebenso wie die Darstellung der Alterung der verschiedenen Altersklassen bis zum Jahr 2020 und 2025 (sowie tendenziell 2030 und 2035).

Dem gegenüber gestellt werden im Kapitel 3 der Wohnungsbestand und die Angebotsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Dafür werden der Wohnungsbestand und die Bautätigkeit (Baugenehmigungen und -fertigstellungen) differenziert nach Haustypen und nach Nutzung der Wohneinheiten ermittelt und dargestellt. Eine Analyse von Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößen auf Basis der Zensusdaten gibt Hinweise darauf, welche Wohnungsgrößen besonders stark nachgefragt werden. Für den Wohnungsbestand und die Bautätigkeit ist auch das Preisniveau im Eigentumsmarkt wie das Mietniveau relevant. Beides wird u.a. auf Basis der Daten der Grundstücksmarktberichte betrachtet.

Im Kapitel 4 wird die derzeitige Wohnraumversorgung von einkommensschwachen Haushalten in Bockhorn dargestellt. Für den Bedarf werden die Leistungsempfänger*innen nach SGB und AsylbLG sowie die Empfänger*innen von Wohngeld berücksichtigt. Ergänzt wird der Bedarf noch durch Menschen mit einem niedrigen Einkommen, die ebenso auf eine kostengünstige Wohnung angewiesen sind. Das Angebot an kostengünstigen Mietwohnungen wird über die zweckgebundenen Wohnungen und einem abzuschätzenden Anteil von Wohnungen mit einer günstigen Miete der auf dem Wohnungsmarkt verfügbaren Bestände ermittelt. Eine Stichprobe der Wohnungsangebote gibt Auskunft über die auf dem Markt angebotenen preiswerten Wohnungen.

Das Kapitel 5 beinhaltet die Wohnungsbedarfsprognose für die Gemeinde Bockhorn. Um aus den beiden Parametern zu Bedarf und Angebot und die nach Größe sowie nach Eigentum oder Miete differenzierte Menge an neuen Wohnungen ermitteln zu können, ist der Ersatzbedarf (Neubau für abgerissene, nicht mehr genutzte Wohnungen) hinzuzurechnen. Für die Ermittlung einer Größenordnung des Bedarfs und des hierfür angemessenen Angebots im Bereich der Mietwohnungen sind die allgemeinen Zahlen der demografischen Prognose und der sozialen Kenndaten auf dieses Teilsegment des Wohnungsmarktes herunter zu brechen. Die quantitative Bedarfsprognose wird um die qualitative Betrachtung zu Wohnungsgrößen und Preissegmenten, Altenwohnen und barrierefreiem Wohnraum ergänzt.

Im Anschluss an die Bedarfsprognose werden im Kapitel 6 auf Basis der Analyse und Prognose Handlungsempfehlungen zusammengefasst in drei Strategien zu den Entwicklungsmöglichkeiten des Wohnungsmarktes in Bockhorn gegeben.

1.3. Regionale Einordnung, Gemeindestruktur

Die Gemeinde Bockhorn liegt zwischen Oldenburg und Wilhelmshaven mit einem schmalen Anschluss an den Jadebusen. Im Süden befindet sich Moorlandschaft, im Westen vor allem Wälder. Bockhorn gilt als Grundzentrum. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Friesland und ist mit Sande, Wangerland und Zetel eine der kleineren Gemeinden im Landkreis (die Insel Wangerooge ist jedoch noch kleiner). Bockhorn grenzt im Nordosten an den Jadebusen, im Osten an die Stadt Varel, im Westen an die Gemeinde Zetel und im Süden an die Stadt Westerstede und die Gemeinde Wiefelstede im Landkreis Ammerland.

Die Gemeinde verfügt über 16 Ortschaften, wobei die Hälfte der Einwohner*innen im Kernort Bockhorn wohnt.

Tabelle 1: Bevölkerungszahl der Ortschaften der Gemeinde Bockhorn 2019, nur Hauptwohnsitze, Grabstederfeld und Kreyenbrok gelten zwar als Ortschaften, es gibt jedoch keine Bevölkerungszahl, da sie nicht in der Meldestatistik geführt werden (Quelle: Gemeinde Bockhorn)

Ortschaft	Einwohner*innen
Bockhorn	4535
Adelheidsgroden	29
Blauhand	30
Bockhornerfeld	371
Bredehorn	254
Ellenserdammersiel	101
Goelriehfeld	38
Grabstede	1328
Grabstederfeld	-
Jühdenerfeld	88
Kranenkamp	421
Kreyenbrok	-
Moorwinkelsdamm	40
Osterforde	587
Petersgroden	74
Steinhausen	1045
Gesamt	8941

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Ortschaften wurden für dieses Konzept einzelne Ortschaften zusammengefasst, und zwar in: Bockhorn Hauptort, Grabstede+, Steinhausen+ und Osterforde. Im Weiteren werden nur noch diese Bezeichnungen genutzt.

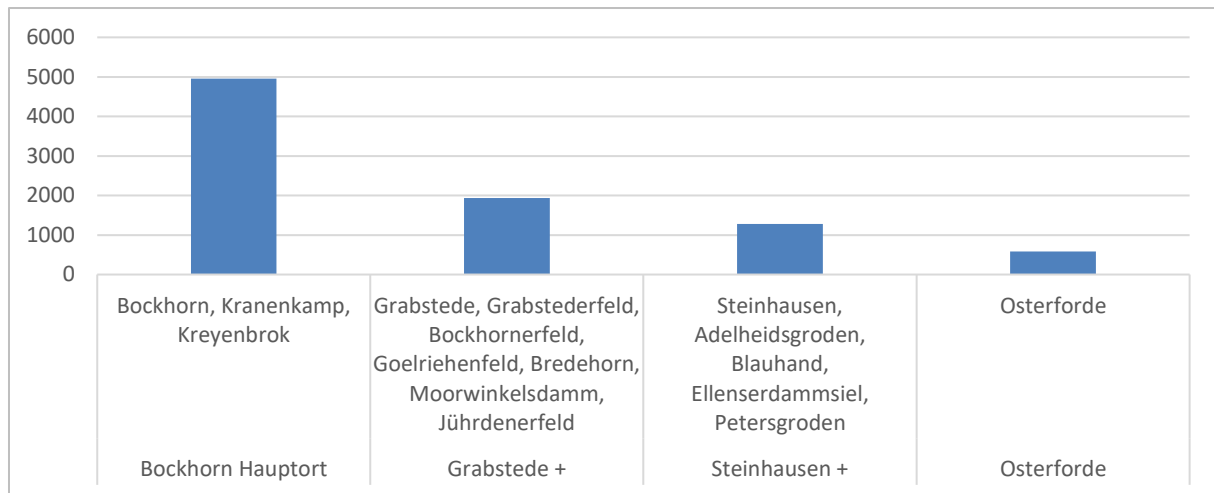


Abbildung 1: Aufteilung der Ortschaften in 4 Bezirke, hier die Einwohnerzahl der 4 Bezirke

Verkehrlich ist Bockhorn über die Bundesstraße B437 an die Autobahn A29 und Nachbargemeinden angebunden, die Landesstraße L816 führt durch die Mitte des Kernortes. Über den Bahnhof Varel, der wiederum über ÖPNV erreichbar ist, ist Bockhorn auch an die Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven angebunden.

Tabelle 2: vorhandene Infrastruktur in den Ortschaften (eigene Erhebung 2020)

Vorhandene Infrastruktur	Ortschaft
Kindergärten	Bockhorn Hauptort 2x (und Nebenstelle), Grabstede, Steinhausen
Grundschulen	Bockhorn Hauptort mit Nebenstelle Steinhausen, Grabstede
Weiterführende Schulen	Oberschule Bockhorn (für Bockhorn und Zetel)
Seniorenwohnen	Bockhorn Hauptort, Osterforde
Wohnen für behinderte Menschen	Bockhorn Hauptort 2x
Verbrauchermärkte	Bockhorn Hauptort 7x
Bäcker/Schlachter/kleine Läden	Bockhorn Hauptort 7x, Grabstede+ 4x ¹ , Steinhausen 2x
Gaststätte/Imbiss	Bockhorn Hauptort 5x
Gaststätte mit Saalbetrieb	Bockhorn Hauptort, Grabstede, Steinhausen 2x
Café/Kneipe/Eisdiele	Bockhorn Hauptort 7x, Grabstede+ 3x

¹ Ein Hofladen, ein Hofladen-Café wie auch eine Kneipe konnten auf den Karten (Seite 7+8) nicht dargestellt werden, da sie sich außerhalb der Kernortschaften befinden.

Die vorhandene Infrastruktur befindet sich insbesondere im Hauptort, in Grabstede und Steinhausen. Darüber hinaus gibt es ein Ferienhaus-Gebiet, ein Freibad und eine Minigolf-Anlage westlich des Hauptortes.



Abbildung 2: Übersicht Hauptort und Osterforde mit den Infrastruktureinrichtungen (Quelle: eigene Erhebung 2020)

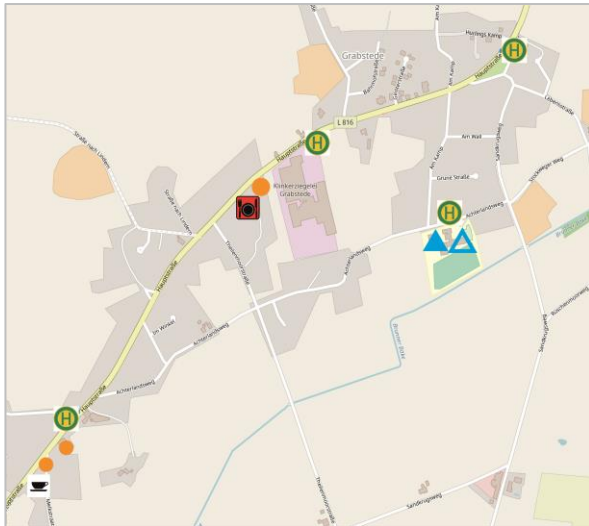


Abbildung 3: Übersicht Grabstede mit den Infrastruktureinrichtungen (Quelle: eigene Erhebung 2020)

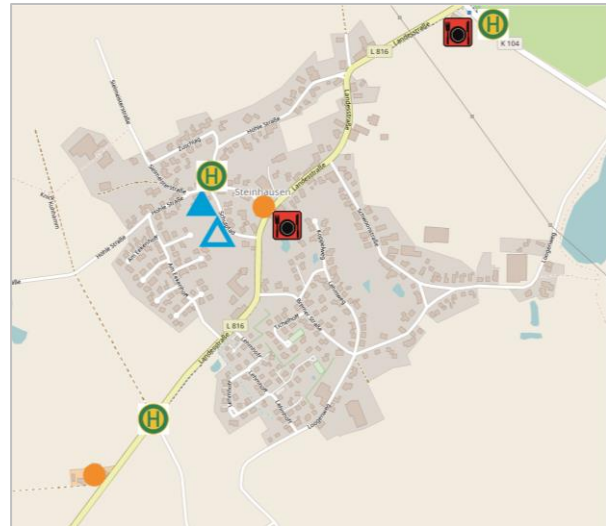


Abbildung 4: Übersicht Steinhausen mit den Infrastruktureinrichtungen (Quelle: eigene Erhebung 2020)

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Landkreis Friesland hat Ende 2019 den Nahverkehrsplan neu aufgelegt. Aktuell liegt der Anteil der Beförderung von Schüler*innen bei 85 % (Betriebskilometer). Das verwundert nicht, denn der ÖPNV ist von den Bedienzeiten und teils sehr umwegigen Routen insbesondere auf den Schüler*innen-Verkehr ausgelegt und fährt teilweise am Wochenende nicht oder nur selten. Ziel des Nahverkehrsplanes ist es, dass der ÖPNV mittelfristig im Stundentakt Bockhorn mit dem Bahnhof Varel verbindet und im Zweistundentakt die Ortschaften.

Beschäftigte und Pendelnde

Von den in Bockhorn arbeitenden, sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wohnen etwa 40 % vor Ort. Im Vergleich mit den anderen Gemeinden und Städten des Landkreises Friesland ist der Wert durchschnittlich, wenn Wangerooge als geographischer Spezialfall nicht betrachtet wird.

Bezogen auf die in Bockhorn wohnenden Arbeitnehmer*innen pendeln 82 % in andere Kommunen, um zu ihrem Arbeitsplatz zu gelangen. Diese hohe Rate an Auspendler*innen führt zu einem negativen Pendlersaldo, d.h. es pendeln mehr Menschen zum Arbeiten aus Bockhorn heraus (2.870), als dass Menschen nach Bockhorn zu ihrer Arbeit fahren (920).

Tabelle 3: Pendler- und Beschäftigtenstatistik (Stand 30.6.2019; Quelle: LSN)

	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	Pendler- saldo	Pendlersaldo je 1.000 Beschäftigte am Arbeitsort
Bockhorn	1530	-1950	-1275

Im Landkreis-Vergleich schneidet Bockhorn mit dem negativsten Pendlersaldo je 1.000 Beschäftigte am Arbeitsort schlecht ab. Die Gemeinde eignet sich offenbar als Wohnstandort, hat jedoch nicht viele Arbeitsplätze. Diejenigen, die einpendeln, kommen größtenteils aus demselben Landkreis, ein Viertel kommt aus anderen Landkreisen, dies verwundert jedoch

nicht, da Bockhorn direkt an den Landkreis Ammerland angrenzt. Die anderen kleineren Gemeinden des Landkreises haben jedoch auch einen deutlich negativen Saldo.

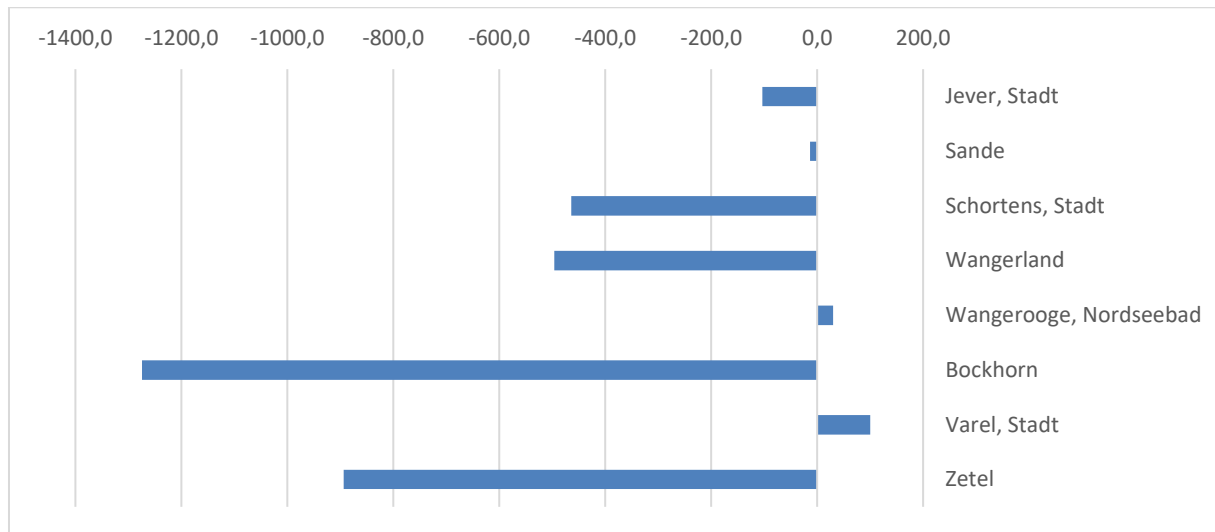


Abbildung 5: Vergleich Pendlersaldo je 1.000 Beschäftigte am Arbeitsort (Stand 30.6.2019; Quelle: LSN; eigene Darstellung)

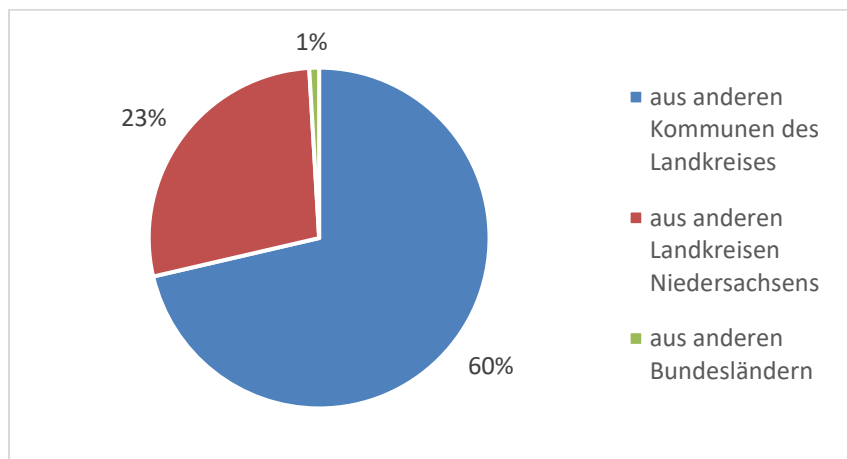


Abbildung 6: Herkunft der Einpendler*innen nach Bockhorn (Stand 30.6.2019; Quelle: LSN; eigene Darstellung)

2 DEMOGRAFIEPROFIL

2.1. Bevölkerungsentwicklung

Nach einer Wachstumsperiode in den neunziger Jahren und den ersten 2000er Jahren, in dem die Gemeinde einen Zuwachs von rund 1.000 Bewohner*innen erlebte und an deren Höhepunkt 2003 8.847 Einwohner*innen erreicht wurden, reduzierte sich die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2013 nochmal um knapp 400 Personen, um danach wieder zuzulegen und den alten Wert von knapp 8.900 Einwohner*innen zu erreichen.

Der Zensus 2011 hatte sehr geringe Auswirkungen auf die Bevölkerungszahl der Landesstatistik, die Korrektur nach unten ist zu vernachlässigen. Somit verwundert es nicht, dass die Meldedaten der Gemeinde Bockhorn nur unbedeutend höher als die Zahlen des Landesamtes sind. Nach Landesstatistik lebten zuletzt 8.892 (Stand 31.12.2019) Menschen in Bockhorn, nach den Meldedaten (nur Hauptwohnsitze) waren es 8.941 im Ende 2019. Nebenwohnsitze belaufen sich auf 275 Personen (2019).

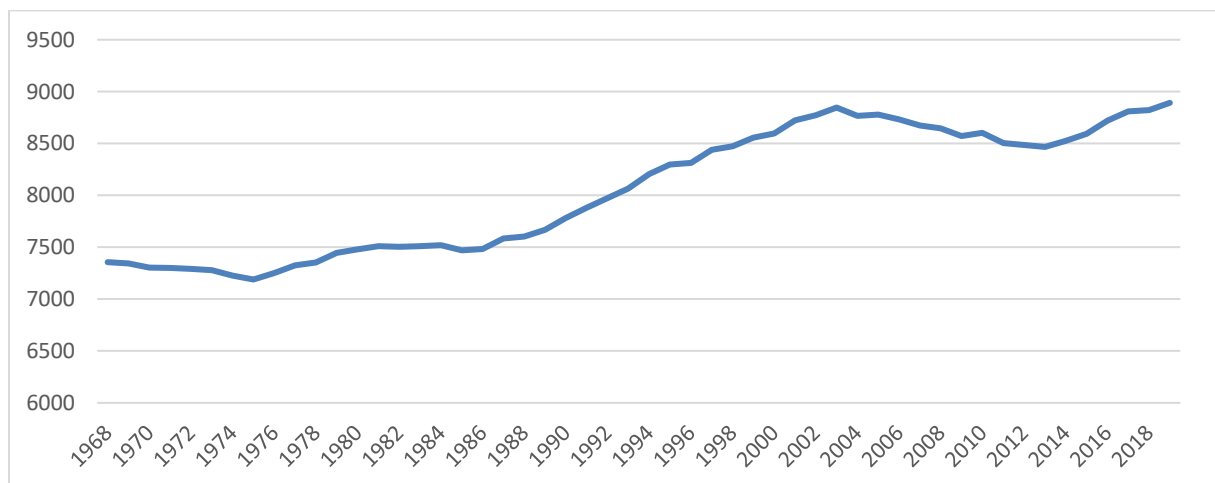


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung seit 1968 der Gemeinde Bockhorn (Quelle: LSN; eigene Darstellung)

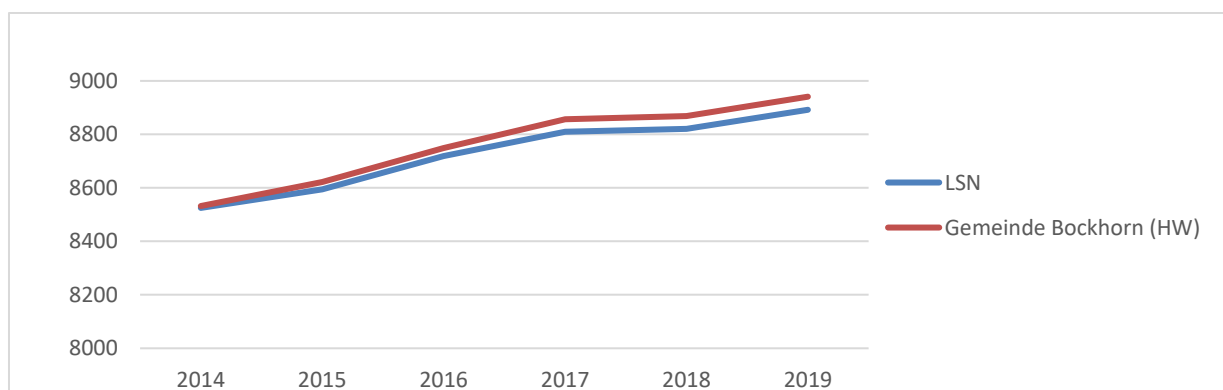


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Bockhorn (Quellen: LSN; Gemeinde Bockhorn; eigene Darstellung)

Auf Ebene der Ortschaften stellt sich das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre unterschiedlich dar. Bockhorn Hauptort ist genauso wie Steinhausen+ kontinuierlich gewachsen, wobei der Hauptort um 400 Einwohner*innen zugelegt hat und Steinhausen+ um 65 Personen. Grabstede+ ist leicht geschrumpft und Osterforde hatte zunächst einen leichten Rückgang, um dann wieder zu wachsen, sodass es keinen Unterschied zwischen 2014 und 2019 gibt.

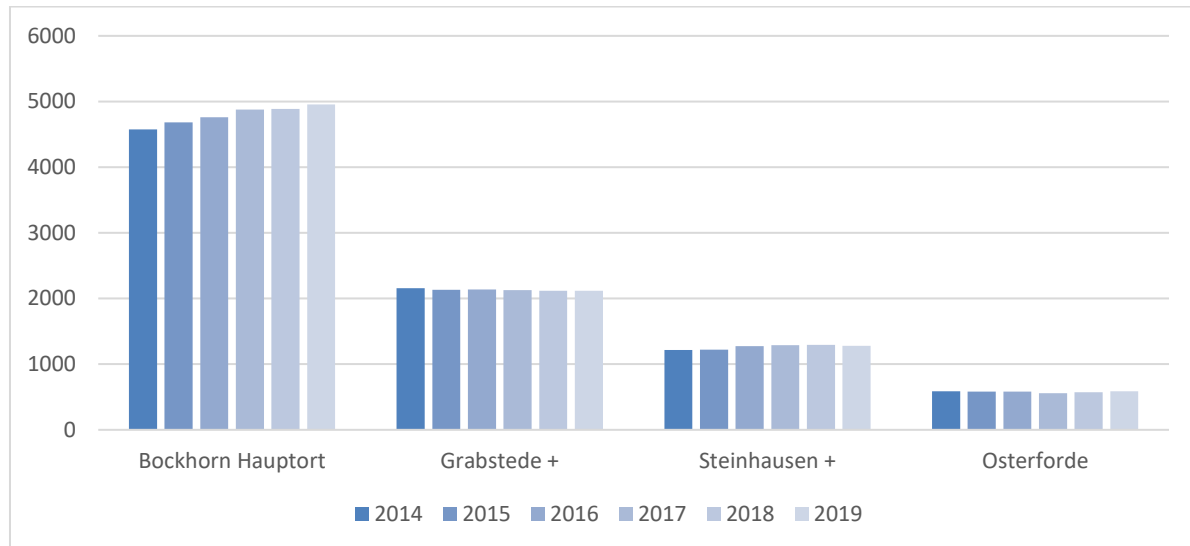


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung der Ortschaften von 2014 bis 2019 (Quelle: Gemeinde Bockhorn; eigene Darstellung)

Das Bevölkerungswachstum geht einerseits auf neue Wohngebiete zurück, so wurden in den letzten 3 bis 4 Jahren fast 200 Baugrundstücke „Am Urwald“ und weitere zwölf im Baugebiet „Wittenmoor“ (beides Hauptort) bebaut. Andererseits werden vermehrt untergenutzte Grundstücke durch Neubauten aufgewertet und ermöglichen so Wohnraum für mehr Menschen (Steinhausen). Darüber hinaus gab es auch durch die Migrationswelle seit 2015 einen Bevölkerungszuwachs in Bockhorn, der sich in einer Belegung von alten Mietwohnungen (und teilweise Herrichtung neuer Mietwohnungen) niedergeschlagen hat (Ende 2016 waren es knapp 170 Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz bekamen, das hat sich bis Ende 2019 auf 60 Personen reduziert, wobei die Reduktion teilweise auf den Übergang in ein Arbeitsverhältnis oder SGBII zurückzuführen ist, oft aber auch durch Umzug oder Rückkehr in das Ursprungsland entstanden ist).

Die Altersstruktur der Gemeinde Bockhorn ist in den letzten 15 Jahren deutlich älter geworden. So sind die Altersklassen der 0-17-Jährigen (-423 Kinder und Jugendliche bzw. -5%) genauso wie der 30-44-Jährigen (-572 Personen bzw. -6,7%) zurückgegangen. Seit 2016 gibt es aber wieder in beiden Altersgruppen eine zaghafte Tendenz nach oben, zumindest aber keinen weiteren Rückgang.

Die Altersgruppe der 18-29-Jährigen ist in ihrer Gesamtzahl angestiegen, jedoch 2019 auch schon wieder gesunken. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung ist von 2005 auf 2019 mit 0,5 % nur gering angestiegen.

Die Altersgruppen ab 45 Jahre sind alle deutlich angestiegen, die der 45-59-Jährigen um 319 Personen (3,3 %), die der 60-74-Jährigen um 406 Personen (4,4 %) und die der über-75-Jährigen um 327 Personen (3,6 %).

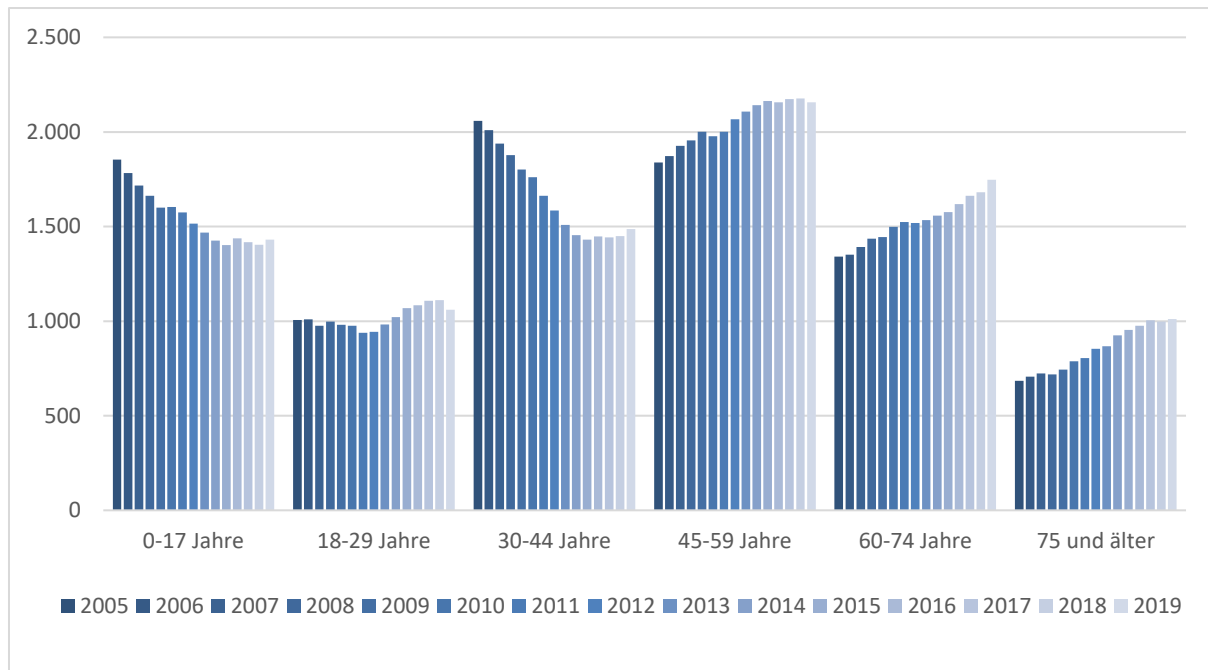


Abbildung 10: Altersklassen der Gemeinde Bockhorn (Quelle: LSN und NBank, eigene Darstellung)

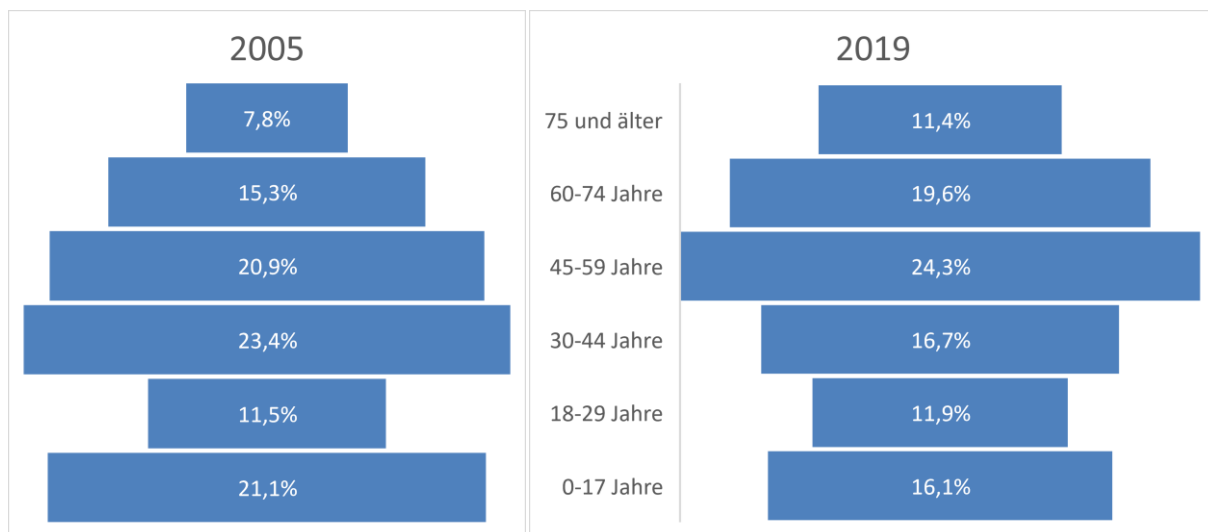


Abbildung 11: Bevölkerungspyramiden im Vergleich 2005 und 2019 (Quelle: LSN und NBank, eigene Darstellung)

Der Anteil der über-65-Jährigen beträgt in Bockhorn 24,0 % (LSN), der Anteil der unter-17-Jährigen liegt bei 16,1 %.

Im Landkreis Friesland ist die Bevölkerungszahl von 2011 bis 2019 mit +0,9 % leicht gewachsen. Der Vergleich der Gemeinden und Städte führt jedoch zu sehr unterschiedlichen Entwicklungen, so lag die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinden Sande oder auf der Insel Wangerooge deutlich unter dem Durchschnitt. Die Gemeinde Bockhorn liegt dagegen mit einem Wachstum von 4,6 % deutlich über dem Durchschnitt.

Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung 2011-2019 im Landkreis Friesland (Quelle: LSN)

Friesland	+ 0,9 %
Jever, Stadt	+ 3,5 %
Sande	- 4,1 %
Schortens, Stadt	+ 0,2 %
Wangerland	- 0,7 %
Wangerooge, Nordseebad	- 5,0 %
Bockhorn	+ 4,6 %
Varel, Stadt	+ 1,2 %
Zetel	+ 1,2 %

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist in den letzten Jahren auf 3,8 % bzw. 337 Personen gestiegen (Stand 2019, Quelle: Gemeinde Bockhorn). Der Anteil ist jedoch sehr unterschiedlich auf die Ortschaften verteilt, so hat Bockhorn Hauptort mit 5,1 % bzw. 255 Personen den höchsten Ausländeranteil und Grabstede+ mit 1,9 % bzw. 36 Personen den geringsten Anteil. Das könnte an dem höheren Anteil an Mietswohnungen im Hauptort liegen, in die in den letzten Jahren viele Migrant*innen eingezogen sind.

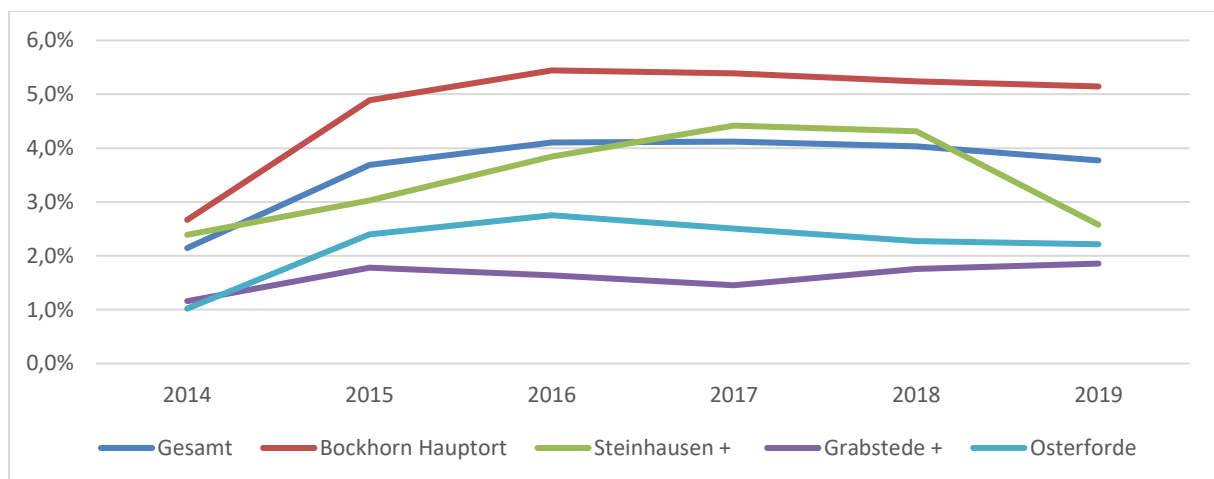


Abbildung 12: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung (Ausländeranteil) in der Gemeinde Bockhorn (Quelle: Gemeinde Bockhorn; eigene Darstellung)

2.2. Haushaltsstruktur

Laut NBank bildet die Bevölkerung der Gemeinde Bockhorn insgesamt 3.888 Privathaushalte. Knapp 73 % aller Haushalte sind Ein- oder Zweipersonenhaushalte. Die Angaben der NBank zur Anzahl der Haushalte sind Prognosewerte, die die NBank errechnet, indem sie Daten des Mikrozensus auf Landkreisebene zur Grundlage nimmt und diese auf die Gemeinden der Landkreise herunterbricht. Hier können sich Ungenauigkeiten ergeben. Betrachtet man die Entwicklungen der letzten 6 Jahre (2013-2019) bezogen auf fertiggestellten Wohnraum (+ 349 Wohneinheiten) und Bevölkerungszuwächse (+ 424 Personen)², dann erscheint die in diesem Zeitraum prognostizierte Haushaltsentwicklung von nur 50 zusätzlichen Haushalten unrealistisch. Es ist also davon auszugehen, dass die Haushaltszahl in Bockhorn aktuell höher liegt, als die NBank dies prognostiziert, wobei nicht zu klären ist, in welcher Haushaltsgröße die zusätzlichen Haushalte zu verorten sind.

Tabelle 5: Haushaltstruktur der Gemeinde Bockhorn 2017 (Quelle: NBank; eigene Darstellung)

Haushaltsgröße	Anzahl	Anteil
PvH in Einpersonen-HH	1.307	33,6%
PvH in 2-Personen-HH	1.529	39,3%
PvH in 3-Personen-HH	451	11,6%
PvH in 4-Personen-HH	442	11,4%
PvH mit 5 und mehr Personen	159	4,1%
Privathaushalte (PvH) gesamt	3.888	

2.3. Wanderungsbewegungen

Die Analyse der Bevölkerungssalden der letzten Jahre zeigt in Bockhorn ein charakteristisches Bild. Das natürliche Bevölkerungssaldo (Geburten minus Sterbefälle) war mit Ausnahme des Jahres 2010 durchgängig negativ und führte zu Bevölkerungsverlusten von durchschnittlich 30 Personen pro Jahr. Auch wenn es seit 2007 eine leicht wachsende Tendenz der Geburtenzahlen gab, so sind auch die Sterbefälle angestiegen, wodurch es insgesamt zu einem negativeren Bevölkerungssaldo gekommen ist.

Das Wanderungssaldo, d.h. die Summe aus Fort- und Zuzügen, kann in stärkerem Maße die Änderung der Bevölkerungszahl bewirken. Seit dem Jahr 2012 ist in Bockhorn ein tendenziell wachsendes, positives Wanderungssaldo zu beobachten. Die Wandungsüberschüsse haben mit einem Plus von 156 Personen im Jahr 2016 einen Höhepunkt erreicht. 2018 ist das Wanderungssaldo zurückgegangen, bei gleichzeitigem Anstieg an Sterbefällen kam es zu einem Bevölkerungssaldo von 12 Personen, d.h. 2018 konnten die Wanderungen das natürliche Geburtensaldo nicht mehr ausgleichen.

Generell schwanken die Wanderungsbewegungen im Gegensatz zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung recht stark und sind unter anderem von klein- und großräumigen konjunkturellen Entwicklungen, politischen Entscheidungen oder der Bautätigkeit in der Gemeinde abhängig.

² Laut Gemeinde Bockhorn sind aktuell sehr wenige Leerstände zu verzeichnen, bei einer großen Anzahl an Leerständen fiel die Bewertung anders aus.

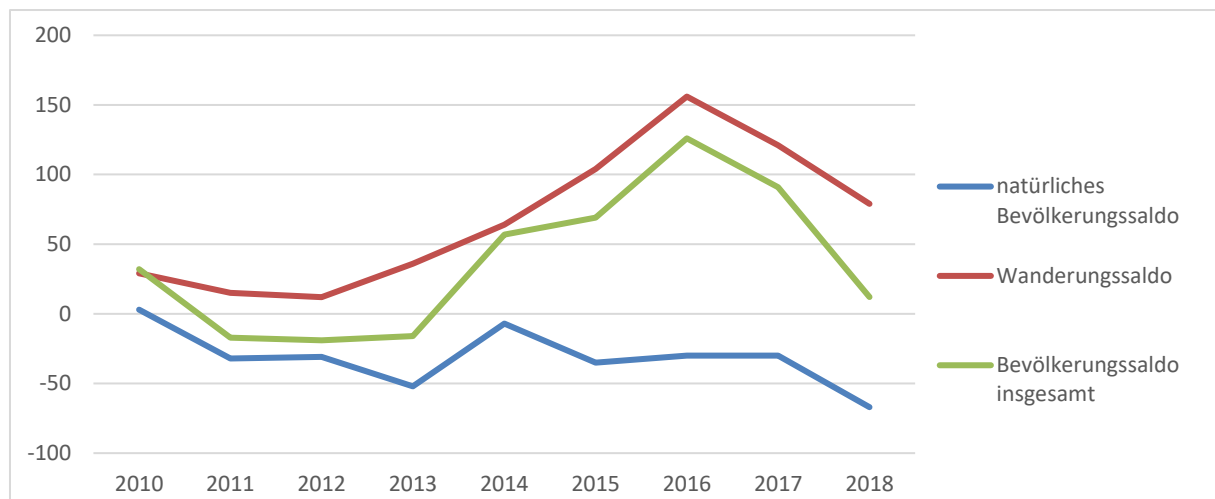


Abbildung 13: Bevölkerungssalden – Gemeinde Bockhorn (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Das positive Wanderungssaldo in den Jahren 2014 bis 2016 ist größtenteils auf Personen zurückzuführen, die keinen deutschen Pass besitzen. Laut Statistik sind sie in den meisten Fällen nur über die Gemeinde- oder Kreisgrenze migriert. Jedoch ist davon auszugehen, dass das daran liegt, dass die Personen in einer Erstaufnahme oder Sammelunterkunft des Landkreises Friesland (z.B. in der Sammelunterkunft in der Stadt Jever des Landkreises) oder Landes Niedersachsen untergebracht waren und als nächsten Schritt in die Gemeinde Bockhorn kamen. 2017 haben Zuzüge von ausländischen Personen in Folge der Schließung der Balkanroute und des Flüchtlingsabkommens mit der Türkei verhältnismäßig stark abgenommen, bzw. sind die Fortzüge angestiegen, sodass das Wanderungssaldo gegen Null ging.

2016 bis 2018 gab es ein positives Wanderungssaldo, welches durch deutsche Personen zustande gekommen ist. Hier sind möglicherweise die Neubaugebiete der letzten Jahre Ursache, die zu lokaler Migration geführt haben, entweder direkt in die neuen Häuser oder in die dann frei gewordenen Wohnungen/Häuser durch innerkommunalen Umzug.

Insgesamt kommen die meisten Wanderungsgewinne durch Wanderungen aus umliegenden Kommunen oder umliegenden Kreise zustande.

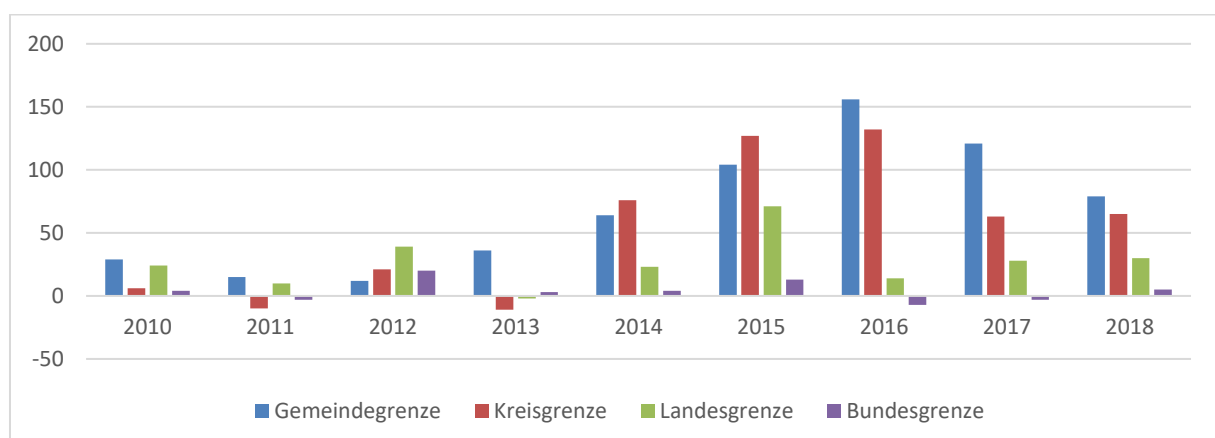


Abbildung 14: Wanderungssaldo, überschrittene Grenzen (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

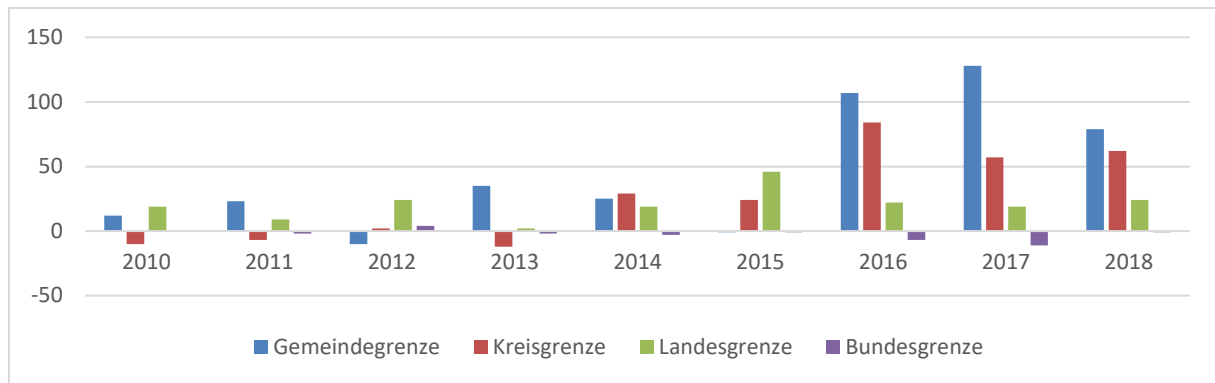


Abbildung 15: Wanderungssaldo mit überschrittener Grenze, Deutsche (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

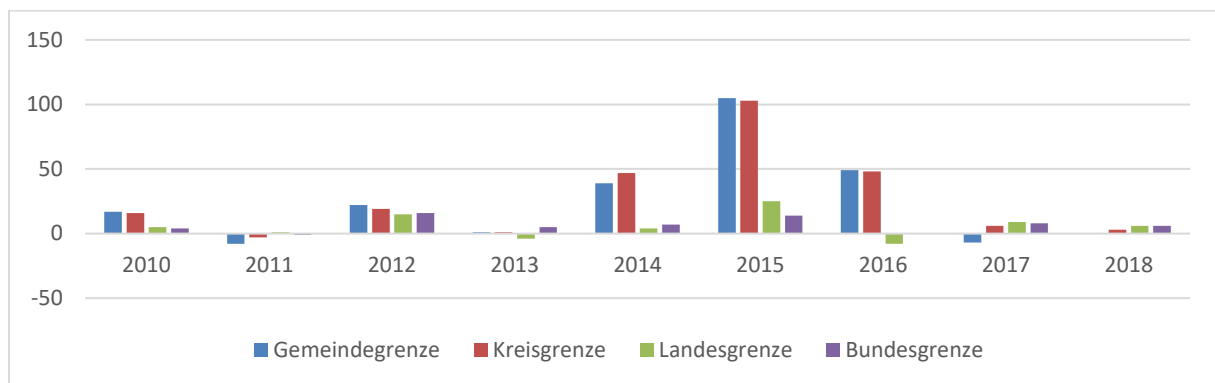


Abbildung 16: Wanderungssaldo mit überschrittener Grenze, Ausländer (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Die Wanderungssalden auf Ortschaftsebene zeigen, dass insbesondere viel Bewegung im Hauptort stattgefunden hat. Ein Großteil aller Zuzüge wie auch Wegzüge sind 2015 bis 2017 in bzw. aus dem Hauptort heraus passiert. In Grabstede+ dagegen gab es erst 2019 ein positives Wanderungssaldo. In Steinhausen+ überwiegen die Wegzüge immer mehr die Zuzüge. In Osterforde überwiegen dagegen die Zuzügler*innen den Wegzügler*innen.

Im Vergleich mit der Bevölkerungsentwicklung (siehe Abbildung 9) wird deutlich, dass Steinhausen+ das Bevölkerungswachstum offenbar weniger durch Zuzüge, denn durch ein positives natürliches Bevölkerungssaldo bewerkstelligt hat. Osterforde dagegen scheint die Zuwächse in den letzten Jahren insbesondere aus den Zuwanderungen zu erhalten.

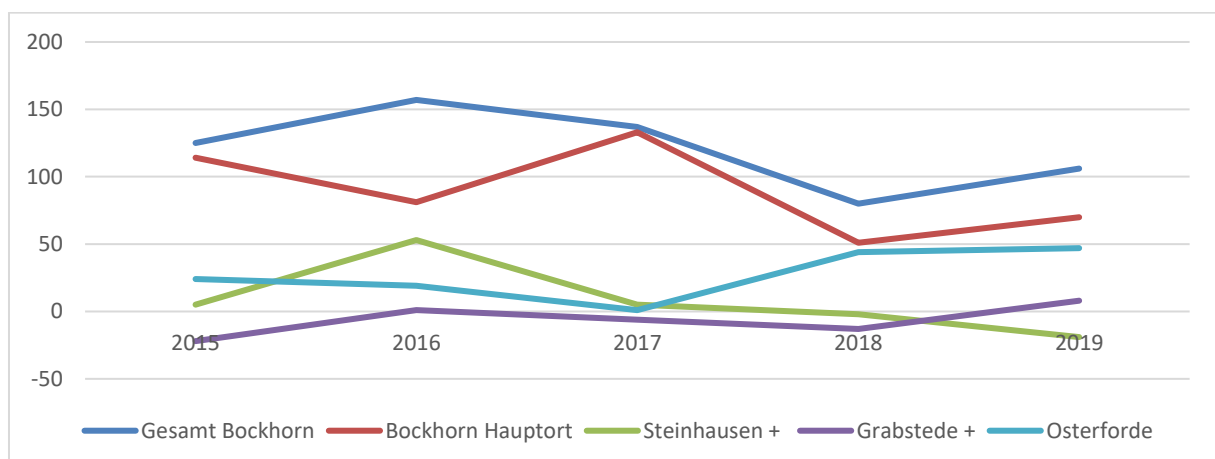


Abbildung 17: Wanderungssalden Ortschaften im Vergleich (Quelle: Gemeinde Bockhorn, eigene Darstellung)

2.4. Bevölkerungsprognose

Für die Gemeinde Bockhorn liegen drei Bevölkerungsprognosen vor, die zu abweichenden Ergebnissen kommen. Die älteste Prognose kommt von der Bertelsmann Stiftung (Basis 2012) und kann außen vorgelassen werden, da hier die Zuwächse im Zusammenhang mit der der Migrationswelle nicht abgebildet sind.

Die Prognosen von der NBank und vom LSN sind relativ aktuell (2017 und 2018 als Basis), prognostizieren jedoch eine sehr unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung. Die NBank geht bis 2020 von einem Wachstum auf 8.847 Personen aus, welches 2019 schon erreicht war. Danach soll die Bevölkerung Bockhorns bis 2030 auf 8.609 Einwohner*innen sinken. Das LSN prognostiziert ein lineares Wachstum und kommt 2028 auf über 9.500 Einwohner*innen. Die Spanne zwischen den Prognosen liegt 2025 bei über 500 Personen (6 % höher) und fortgerechnet 2030 bei über 1.000 Personen (12 % höher).

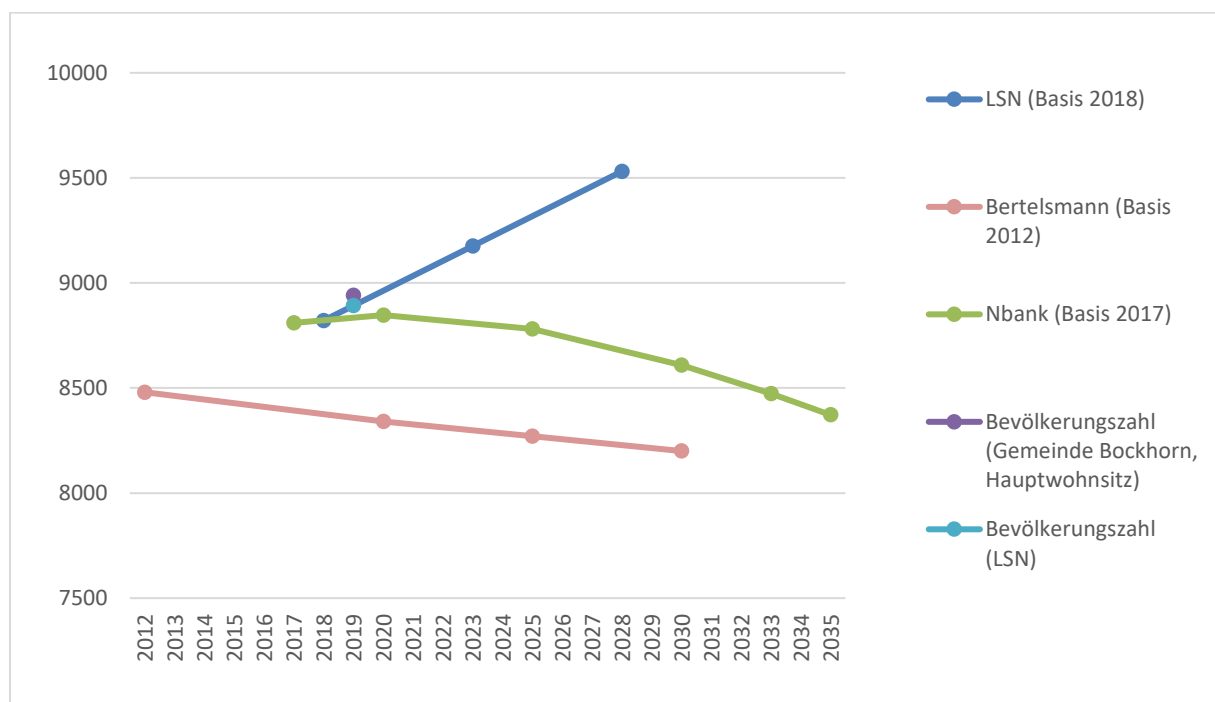


Abbildung 18: Zusammenstellung der Bevölkerungsprognosen – Gemeinde Bockhorn (Quellen: LSN, Bertelsmann-Stiftung, NBank, Gemeinde Bockhorn)

Im Vergleich mit den anderen Kommunen des Landkreises Friesland zeigt sich, dass die NBank die Bevölkerungsentwicklung in den anderen Kommunen außer Jever noch schlechter einschätzt.

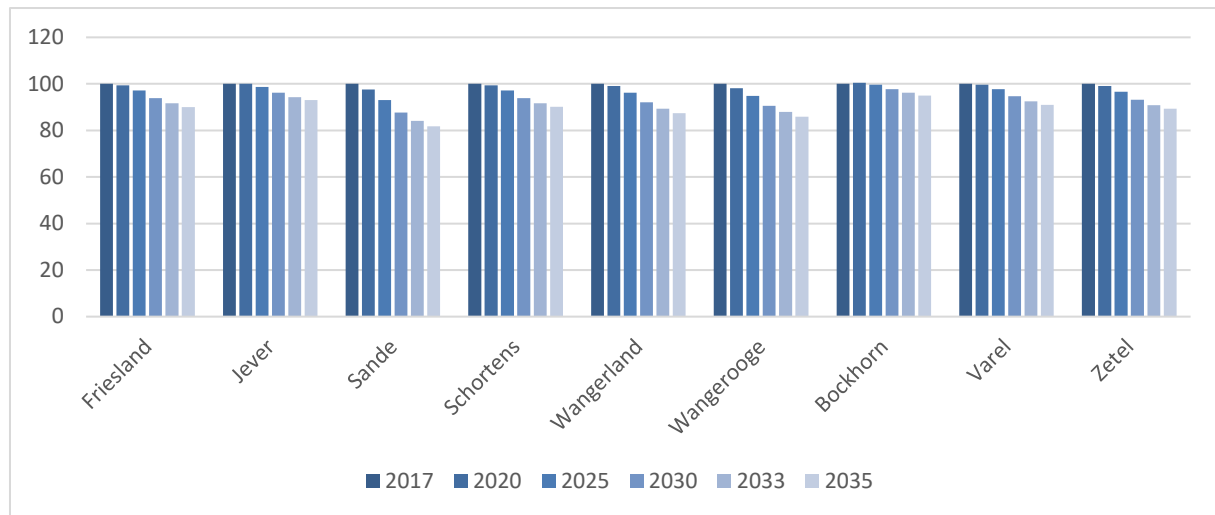


Abbildung 19: Bevölkerungsprognosen des Landkreises Friesland im Vergleich (2017=100) (Quelle: NBank)

Exkurs: Methodik der unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen

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

Die Bertelsmann-Stiftung (Wegweiser Kommune) führt mit Hilfe der Komponentenmethode eine qualitativ hochwertige Rechnung durch (Geburten, Sterbefälle, Zu- und Abwanderung, Mittelwerte 2009 bis 2012, Zuordnung der Gemeinde zu einem von 9 Clustertypen, jährliche Berechnung der Komponenten und Fortschreibung). Das Auslandswanderungssaldo beträgt rund 400.000 im Jahr 2013, rund 250.000 im Jahr 2017 und etwa 200.000 ab dem Jahr 2020. Für Niedersachsen berechnet die Bertelsmann-Prognose ein positives Wanderungssaldo, welches im weiteren Prognoseverlauf zunimmt. Die Bertelsmann-Prognose mit Basisjahr 2012 wurde zuletzt im März 2015 aktualisiert.

Die Prognose der NBank unterscheidet sich in der Berechnungsmethode nur gering von der Bertelsmann-Prognose. Sie beruht ebenfalls auf einer Komponentenmethodik, welche das CIMA-Institut für die NBank entwickelt hat. Hier ist einerseits ein kürzerer, teils gewichteter 3-Jahres-Zeitraum (Stützzeitraum) für die Schätzung der Sterbefälle und ein 5-jähriger Zeitraum zur Bestimmung der Wanderungsraten zu Grunde gelegt. Andererseits sind Niedersachsen-spezifische Daten zur Demographie und insbesondere zur Erwerbstätigkeit und Wirtschaftsentwicklung berücksichtigt worden. Die Zu- und Fortzüge wurden über geschlechts- und altersspezifische Zu- und Fortzugsraten ermittelt, wobei davon ausgegangen wurde, dass die Zuwanderungen nach Niedersachsen zu Beginn des Prognosezeitraumes höher ausfallen werden als gegen Ende des Prognosezeitraumes. Die NBank berechnet den Zuzug geflüchteter Menschen in einem eigenen Prognose-Modul, wobei Flüchtlinge ab der Registrierung in den Erstaufnahmeeinrichtungen als Teil der niedersächsischen Bevölkerung gelten. Auch für den Zuzug aus Kriegs- und Krisenländern wird eine rückläufige Entwicklung angenommen, obgleich über den gesamten Prognosezeitraum mit Zuzügen von Flüchtlingen gerechnet wird. Zugleich wurde eine relativ stabile Wanderung zwischen Niedersachsen und anderen EU-Ländern ermittelt, die ebenfalls in das Prognosemodell eingearbeitet worden ist.

Bei der Vorausberechnung des LSN werden sowohl für die Wanderungen als auch für die natürliche Bevölkerungsentwicklung die Trends der vergangenen fünf Jahre fortgeschrieben.

Eine Bewertung der verschiedenen Prognosen, an deren Sorgfältigkeit in allen Fällen kein Zweifel besteht, ist aufgrund ihrer Komplexität und der nicht immer direkt vergleichbaren Grundannahmen schwer möglich. Im Folgenden werden die Prognose der NBank und die des LSN parallel betrachtet, die Prognose der NBank hat den Vorteil, dass sie auch für die Haushalte vorhanden ist, die LSN-Prognose erscheint realistischer, wird die Bevölkerungsentwicklung der letzten zwei Jahre berücksichtigt.

2.5. Prognose der Altersstruktur

Der demografische Wandel wird sich in der Gemeinde Bockhorn laut NBank bis 2030 vor allem dadurch bemerkbar machen, dass die Altersgruppe der 45 bis 59-Jährigen anteilmäßig stark zurückgehen wird (ca. -650 Personen von 2017 bis 2030) und die entsprechenden geburtenstarken Jahrgänge zu einem Anwachsen der 60 bis 74-Jährigen führen werden (ca. +400 von 2017 bis 2030). Dieser Prozess wird allerdings bis 2030 weitgehend abgeschlossen sein, so dass darüber hinaus kein Anwachsen dieser Altersgruppe mehr zu erwarten ist. Daraufhin wird jedoch die Altersgruppe der über-75-Jährigen weiterwachsen. Die bisher wachsende Altersgruppe der 18-29-Jährigen wird nach 2020 zurückgehen, wobei das bisherige Wachstum immerhin zu einer leichten Zunahme der 30-44-Jährigen führen wird (bis 2025 +46 Personen).

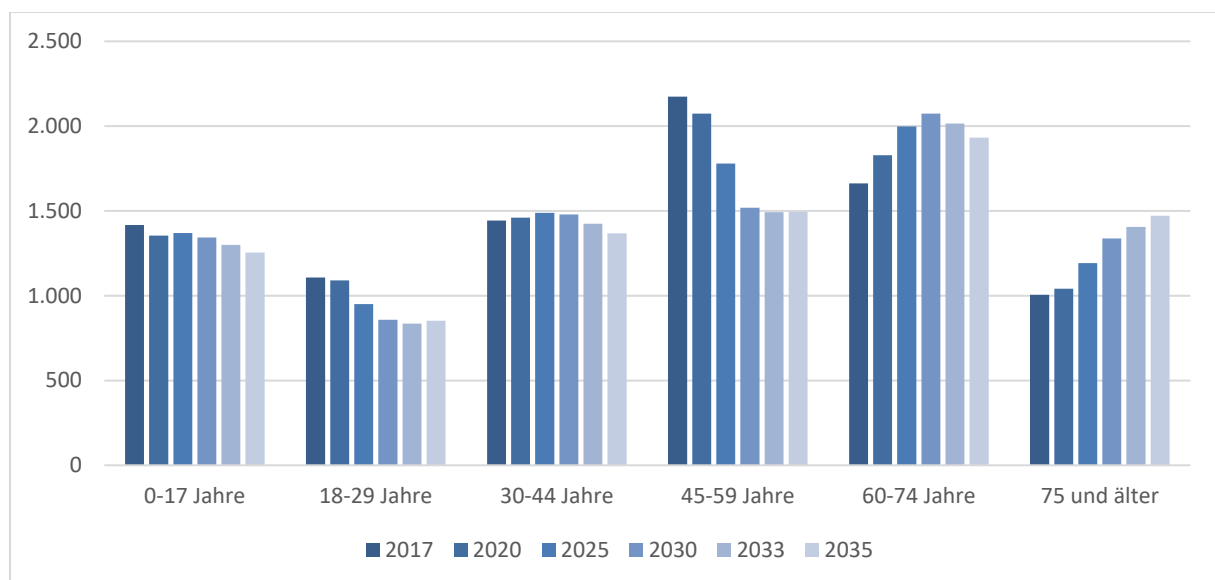


Abbildung 20: Prognose der Altersstruktur – Gemeinde Bockhorn (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

Laut der LSN-Prognose (Vorsicht: andere Altersgruppen als bei der NBank) wird es einen Zuwachs der 0-14-Jährigen und der 25-44-Jährigen geben. Diese Prognose passt zu den Baufertigstellungen im Eigentum in den letzten Jahren (siehe Kapitel 3 Wohnungsmarktentwicklung), die meist im Bereich der Familien mit kleineren Kindern zu verorten sind.

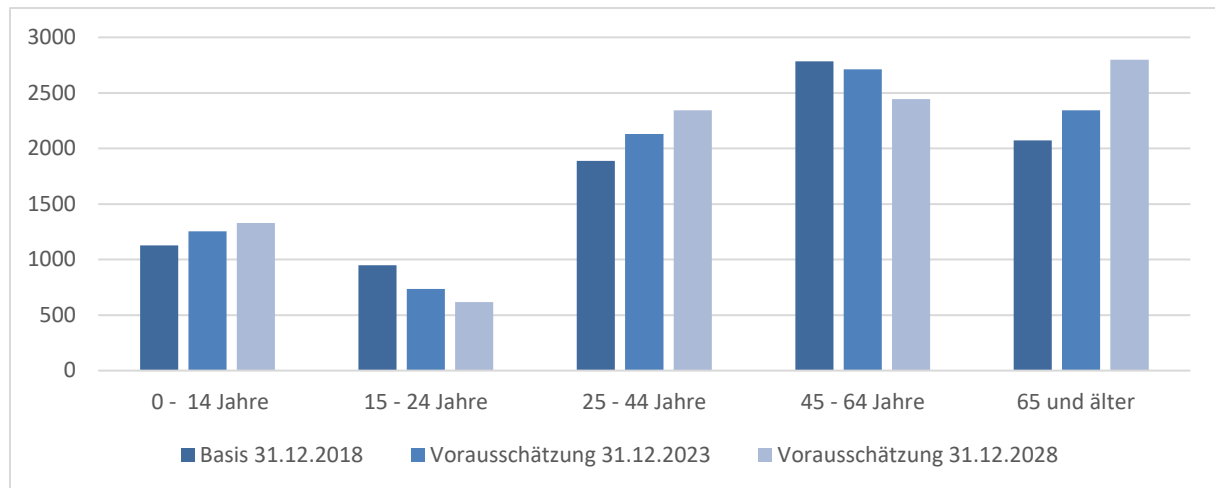


Abbildung 21: Prognose der Altersstruktur – Gemeinde Bockhorn (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

2.6. Prognose der Haushaltszahlen

Ziel der Haushaltsprognose ist es, den zukünftigen Wohnungsbedarf abzuschätzen.

Für Bockhorn prognostiziert die NBank einen Zuwachs der Privathaushalte bis 2025 von +116 Haushalten (verglichen zu 2017), danach wird ein Rückgang angenommen. In den Jahren 2018 und 2019 gab es jedoch schon Bevölkerungs- wie Wohnungsbestandszuwächse (siehe Kapitel 2.2. Haushaltsstruktur), die ein höheres Wachstum der Haushaltszahlen auch in der näheren Zukunft nahelegen. Außerdem erscheint die Haushaltsprognose der letzten 6 Jahre schon unrealistisch, da diese deutlich niedriger als der Zuwachs an Einwohner*innen und Wohnungen ausgefallen ist (siehe Kapitel 2.2. Haushaltsstruktur). Hier sei ergänzend auf die optimistischere Bevölkerungsprognose des LSN verwiesen, die jedoch keine Haushaltsprognosen auf Gemeinde-Ebene veröffentlicht.

Aus diesen Gründen wurde mit Hilfe der Bevölkerungsprognose des LSN und der Haushaltsgröße der NBank eine Haushaltsprognose für das Wohnraumversorgungskonzept nach der LSN-Bevölkerungsprognose erstellt. Die lineare Fortschreibung des LSN ist jedoch auch mit Vorsicht zu genießen, deshalb wurde für das Wohnraumversorgungskonzept eine Haushaltsprognose errechnet, die die Baufertigstellungen 2018+19 einbezieht, bis 2025 die Prognose des LSN (die Bevölkerungsprognose umgerechnet auf die Anzahl der Haushalte mit Hilfe der NBank-Haushaltsgröße) und für den Zeitraum 2026-2030 einen mittleren Wert zwischen NBank und LSN annimmt.

Für das Wohnraumversorgungskonzept wird also ein Zuwachs von knapp 360 Haushalten bis 2025 prognostiziert und ein weiterer Zuwachs von knapp 100 Haushalten bis 2030 erwartet.

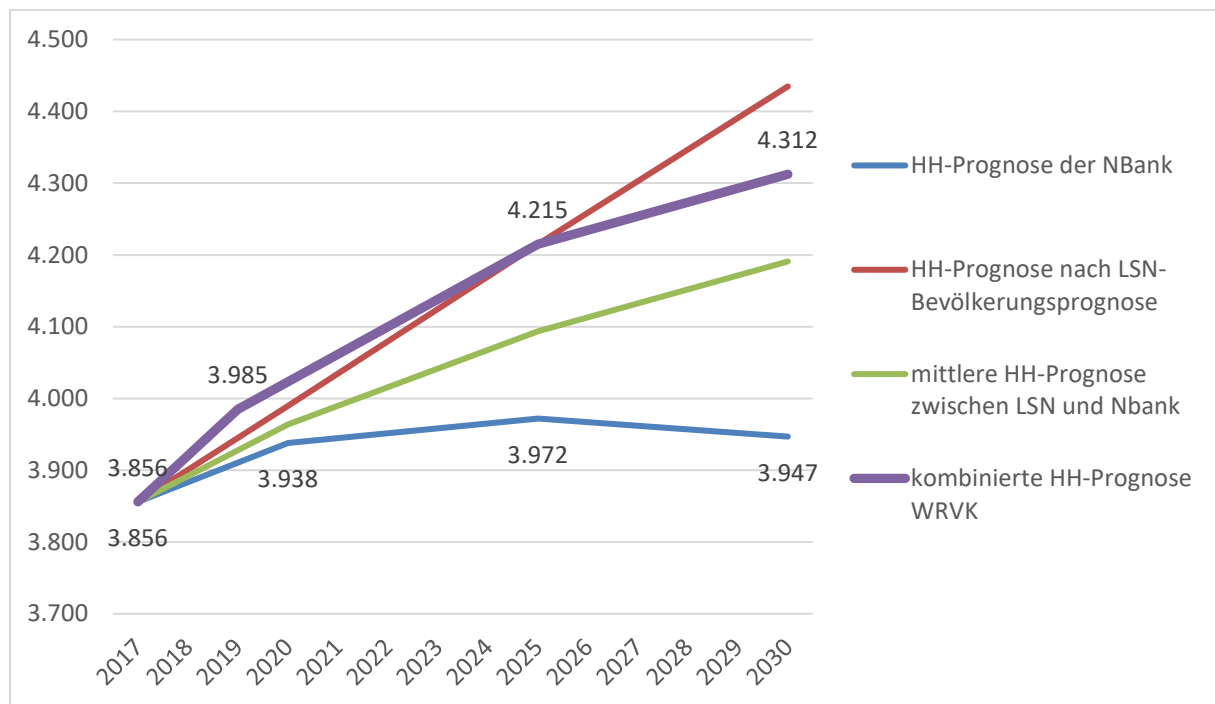


Abbildung 22: Verschiedene Haushaltsprognosen im Vergleich (Quellen: LSN, NBank, eigene Berechnung und Darstellung)

Die NBank rechnet mit einem deutlichen und nachhaltigen Zuwachs der Einpersonenhaushalte (+160 von 2017 bis 2035) und einem geringeren Zuwachs der Zweipersonenhaushalte vor allem bis 2025 (+83 von 2017 bis 2025). Bei den größeren Haushalten rechnet die NBank mit einem Rückgang um knapp 160 Haushalte bis 2035. Darin bilden sich die Veränderungen in der Altersstruktur ab.

Im Jahr 2030 werden nach der Prognose der NBank in Bockhorn ungefähr 3.000 Ein- und 2-Personen-Haushalte leben, dies entspricht einem Anteil von 76 %, derzeit liegt der Anteil der kleinen Haushalte bei 72 %. In Anbetracht der anderen Altersstrukturprognose des LSN (Zuwachs an Familien) sollte diese Prognose mit Vorsicht betrachtet werden, denn danach wäre anzunehmen, dass auch die 3-4-Personen-Haushalte anwachsen oder zumindest konstant bleiben.

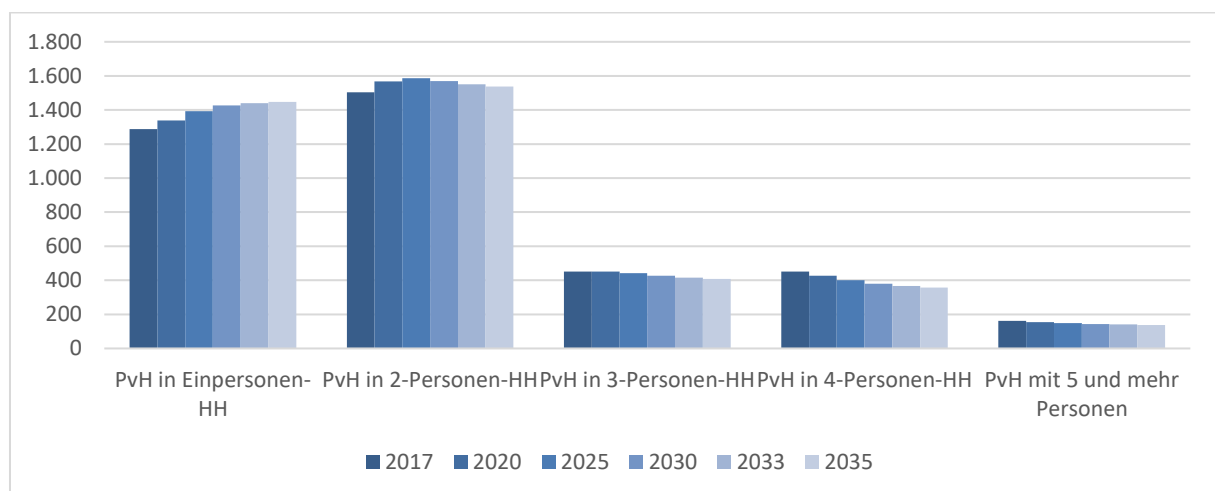


Abbildung 23: Prognose der Privathaushalte – Gemeinde Bockhorn (Quelle NBank, eigene Darstellung)

Im Vergleich mit den anderen Kommunen des Landkreises prognostiziert die NBank der Gemeinde Bockhorn eine vergleichsweise optimistische Haushaltsentwicklung, viele der anderen Kommunen können ein Wachstum bis 2020 erwarten, danach reduzieren sich jedoch die Haushalte.

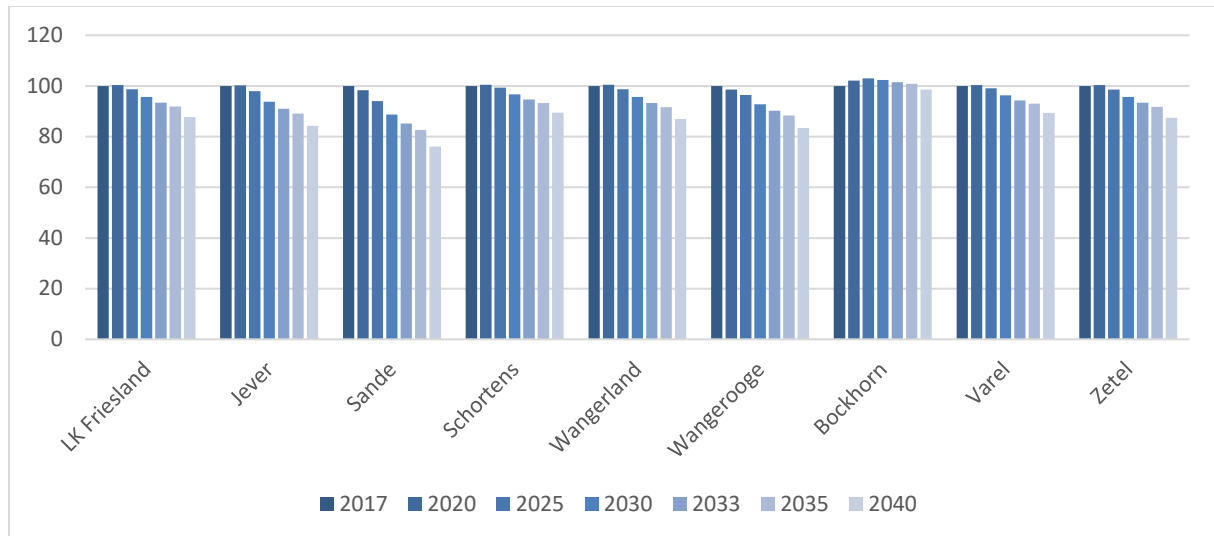


Abbildung 24: Prognose der Privathaushalte - Gemeinden des Landkreises Friesland im Vergleich, 2017=100 (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

Zusammenfassend ist daher für die Bevölkerungsentwicklung und den daran geknüpften Bedarf an Wohnraum (und im Fokus des Wohnraumversorgungskonzeptes besonders an preisgünstigem Wohnraum) kurzfristig (bis 2025) von einem Wert im oberen Prognosekorridor auf der Basis der realen Bevölkerungsentwicklung auszugehen. Die Bevölkerungsentwicklung sollte mittelfristig in einem regelmäßigen Monitoring weiter beobachtet und die Prognose fortgeschrieben werden.

Letztlich können hier auch stadtentwicklungspolitische Weichenstellungen für die Entwicklung des Wohnungsangebots und des Wohnungsbedarfs als Handlungsansätze aus dem Wohnraumversorgungskonzept für Bockhorn weitere Auswirkungen haben.

3 WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

3.1. Wohnungs- und Gebäudebestand

Im Jahr 2018 gab es in Bockhorn ca. 2.800 (85 %) Einfamilienhäuser, knapp 350 (10,5 %) Zweifamilienhäuser sowie 155 (4,7 %) Mehrfamilienhäuser (Quelle: LSN)³. Das ist insgesamt ein Wohnungsbestand von etwa 4.346 Wohneinheiten, von denen 80 % in Ein- und Zweifamilienhäusern vorliegen und 16 % in Mehrfamilienhäusern. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser in Bockhorn ist damit leicht überdurchschnittlich im Vergleich zum gesamten Landkreis Friesland, für eine kleine Gemeinde mit kleinteiliger Struktur aber nicht ungewöhnlich. Seit 2011 ist der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 27 % gestiegen, ein Zuwachs von 25 Mehrfamilienhäusern hat einen Zuwachs an knapp 150 Wohneinheiten produziert (durchschnittlich 6 Wohneinheiten pro Haus).

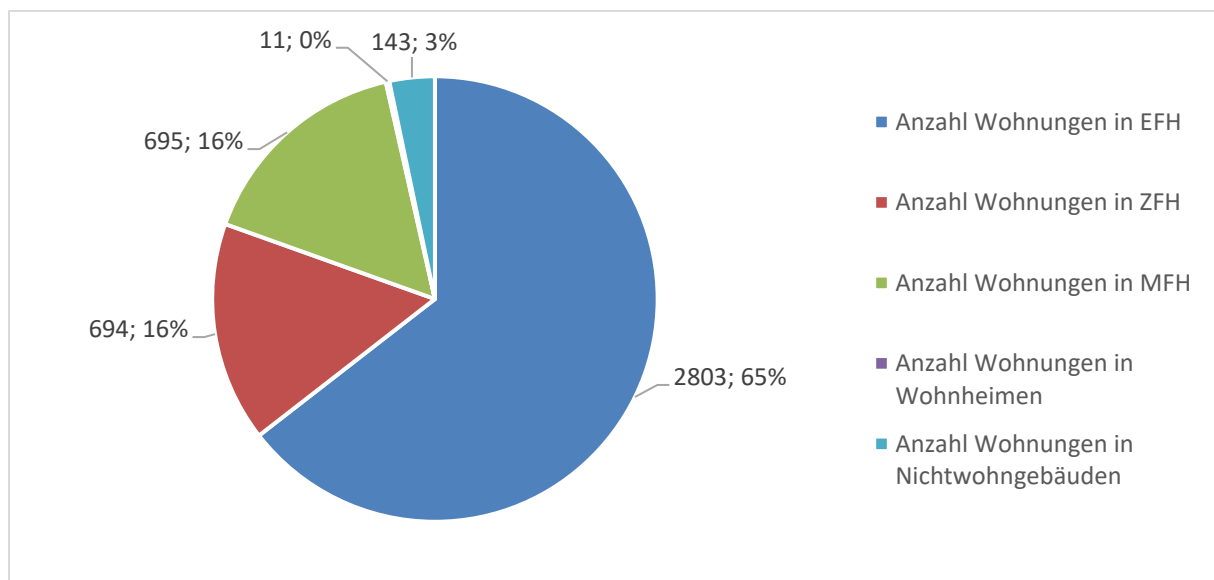


Abbildung 25: Wohnungsbestand nach Gebäudetyp (2018) – Gemeinde Bockhorn (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 wurde auch die Nutzung der Wohnungen erfasst. 2011 wurden insgesamt ca. 4.000 Wohnungen nachgewiesen, Wohnheime nicht inbegriffen. Der Mietwohnungsanteil betrug ca. 33,0 %⁴.

Insgesamt gab es ca. 1.300 Mietwohnungen, wobei hierin auch mietfrei überlassene Wohnungen enthalten sind (Quelle: Zensus 2011). Von den Einfamilienhäusern in Bockhorn wurden ca. 17,8 % vermietet, bei 79,7 % bzw. knapp über 2.000 Einfamilienhäusern handelte es sich um Eigenheime (Quelle: Zensus 2011). Von den Zweifamilienhäusern werden knapp

³ Einfamilienhäuser werden hier der Einfachheit halber der Kategorie „Gebäude mit einer Wohnung“ nach der Gebäude- und Wohnungszählung gleichgesetzt. Es können aber auch Geschäftsgebäude mit einer Wohnung unter diese Kategorie fallen, es sei denn diese werden aufgrund überwiegender gewerblicher Nutzung als Nichtwohngebäude gezählt. Bei Zweifamilienhäusern können auch Geschäftshäuser oder Doppelhäuser als „Gebäude mit 2 Wohnungen“ erfasst sein.

⁴ Mietwohnungsanteil nach Zensusdaten 2011: Ferienwohnungen und leerstehende Wohnungen werden hierbei bei der Gesamtzahl der Wohnungen nicht berücksichtigt.

50 % vermietet und von den Mehrfamilienhäusern 81 %. Knapp 11 % aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden von Eigentümer*innen bewohnt.

Die Leerstandsquote betrug zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2011 etwa 3,0 %, dies entspricht ca. 120 ungenutzten Wohnungen und damit lag die Gemeinde zu diesem Zeitpunkt im Durchschnitt des Landkreises. Eine Fluktuationsreserve (Leerstände durch Umzüge und Instandsetzungen) in der Größenordnung von rund 2,5 % des Wohnungsbestandes wird als notwendig erachtet (Quelle: Kühne-Bühning et. al.: 2005).

Weiter wurden bei der Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2011 1,3 % bzw. etwa 50 Ferien- und Freizeitwohnungen im Gemeindegebiet ermittelt. Diese geringe Zahl überrascht (insbesondere da sich hiervon 16 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern befinden und damit wahrscheinlich eher in Bockhorn Hauptort liegen), sind doch über 100 Nebenwohnsitze in der Ortschaft Grabstede gemeldet, wo der Verein Freizeit-Club Grabstederfeld mit knapp 150 Parzellen liegt. Auf dem Wohnungsmarkt spielt dieses Wohnungssegment jedoch keine Rolle, da hier nicht ganzjährig gewohnt werden darf. Ferienwohnungen, die ständig gewerblich-hotelmäßig genutzt werden, sind bei der Gebäude- und Wohnungszählung nicht miterfasst worden.

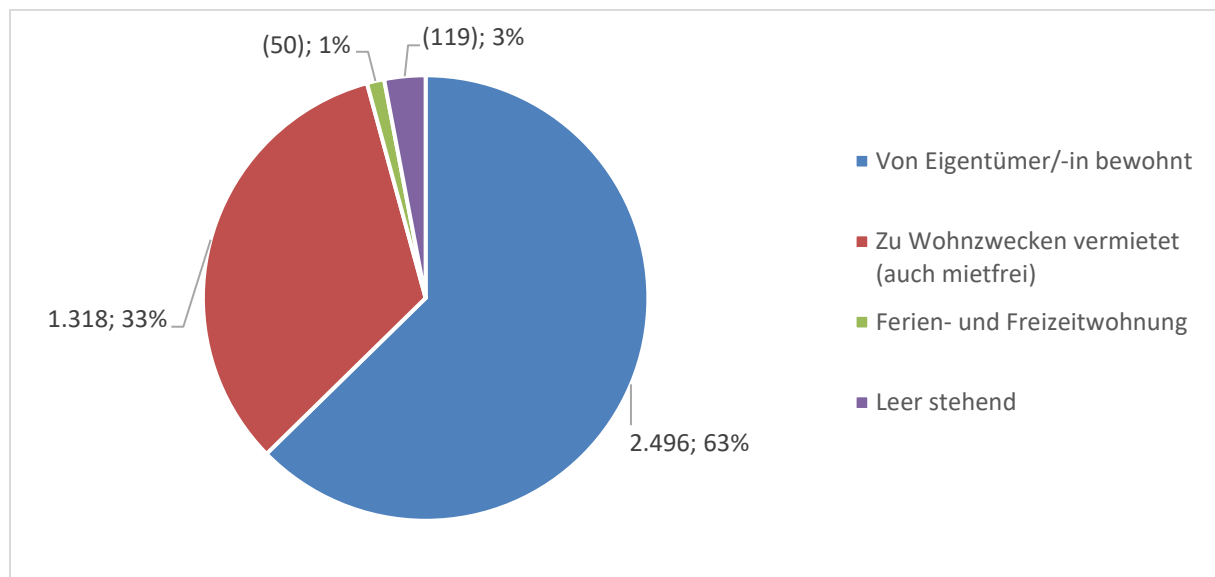


Abbildung 26: Wohnungsbestand nach Nutzung (2011), Gemeinde Bockhorn (Quelle: Zensus/GWZ, eigene Darstellung)

Nach der Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung machen relativ große Wohnungen von 5 und mehr Zimmern⁵ knapp zwei Drittel des Wohnungsbestands aus (65,5 % aller Wohnungen), worin sich u.a. der hohe Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern ausdrückt. Kleine Wohnungen mit ein bis drei Räumen nehmen in Bockhorn 16,5 % des Bestandes ein, wobei insbesondere der Anteil der Wohnungen mit 2 und 3 Räumen seit 2011 deutlich angestiegen ist (2011 waren es 14,6 %).

⁵ Bei der Gebäude- und Wohnungszählung werden abgeschlossene Küchen als Zimmer mitgezählt.

Tabelle 6: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume – Gemeinde Bockhorn (Quelle: LSN – Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung)

	Wohnungen mit ... Räumen							
	Insgesamt	1	2	3	4	5	6	7++
2011	3977	32	130	420	710	849	789	1047
2012	4002	33	130	429	713	856	793	1048
2013	4058	33	139	445	719	858	812	1052
2014	4114	33	148	456	733	864	821	1059
2015	4143	31	153	458	736	875	826	1064
2016	4209	31	156	490	747	884	837	1064
2017	4280	31	156	499	771	901	851	1071
2018	4346	31	170	508	784	913	862	1078
2019	4407	31	172	522	797	930	875	1080

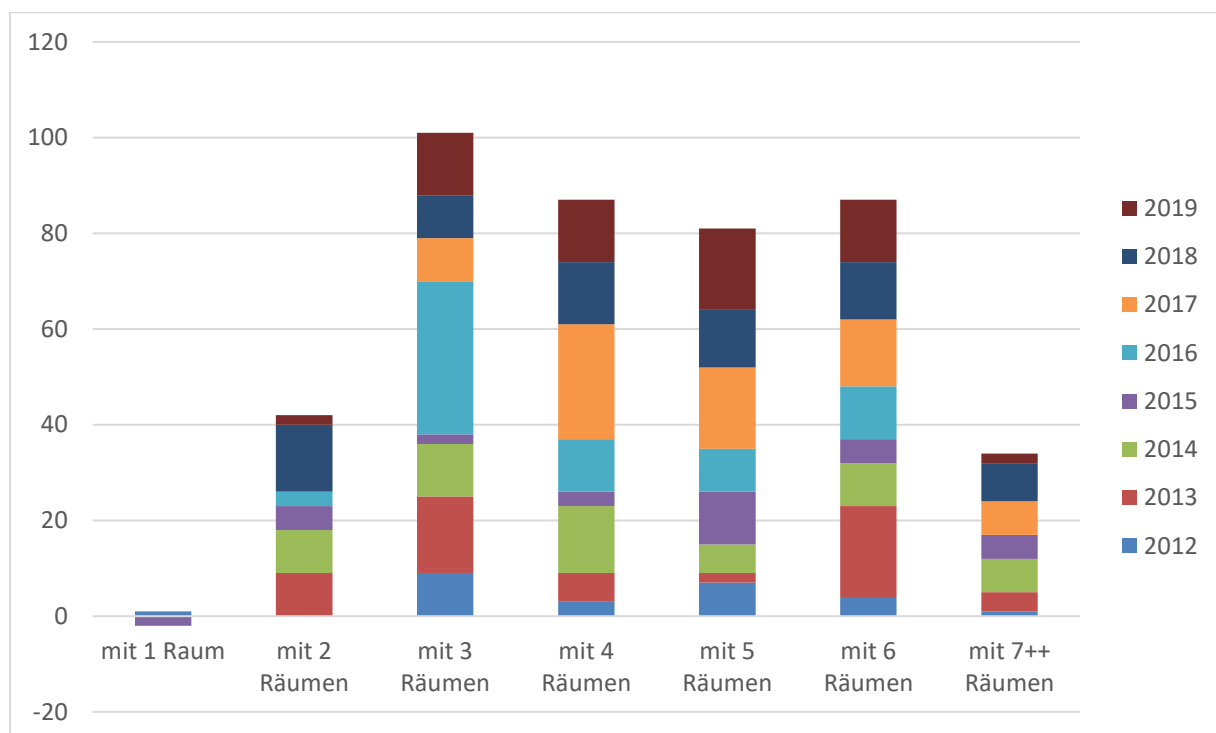


Abbildung 27: Zuwachs Wohnungen nach Wohnungsgröße - Gemeinde Bockhorn (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Aus der Analyse des Alters des Wohnungsbestands lassen sich in begrenztem Maße Hinweise über die Bauweise, den Zustand und die Barrierefreiheit der Wohnungen in Bockhorn ableiten, sowie über anstehende Generationswechsel in den Bestandswohnungen.

Bockhorn verfügt über keinen absoluten Schwerpunkt des Wohnungsbaus, evtl. lassen sich die 1990er Jahre noch hervorheben. Hier gab es ein starkes Bevölkerungswachstum in Bockhorn wie in ganz Deutschland, ausgelöst durch die damalige Migrationswelle von Menschen aus Kriegs- und Krisengebieten wie auch aus der ehemaligen Sowjetunion.

Der deutliche Schwerpunkt des Wohnungsbaus lag in Bockhorn in den 60er Jahren, ein Viertel der Wohnungen wurde in diesem Jahrzehnt gebaut. Altbauten bis 1949 machen etwa ein Viertel des Wohnungsbestands aus. Für die von 1990 bis 1999 gebauten Wohnungen (ca. 16 %) kündigen sich erste Generationswechsel oder Veränderungen in der Haushaltsstruktur an bzw. sind gerade im Gange.

Das durchschnittliche Baualter der Wohnungen beträgt 49 Jahre (Quelle: NBank; Stand 2018).

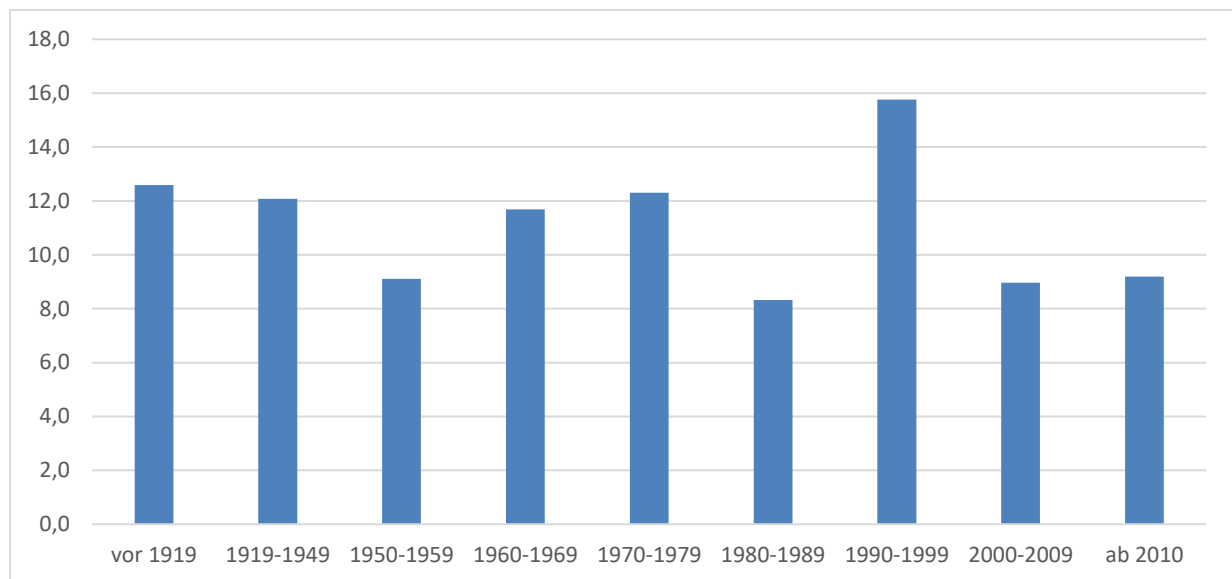


Abbildung 28: Anteile der Wohnungen eines bestimmten Baualters in Prozent des Gesamtwohnungsbestands (2018) – Gemeinde Bockhorn (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

3.2. Haushalte und Wohnungsgrößen

Im Jahr 2018 standen den 1.307 Einpersonenhaushalten in Bockhorn 709 Wohnungen mit einem bis drei Räumen⁶ gegenüber. 665 Einpersonenhaushalte (66 % der Einpersonenhaushalte) wohnten zum Zeitpunkt des Zensus 2011 in Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern (vgl. Abbildung 29). Der Anteil der Einpersonenhaushalte in Wohnungen mit mindestens vier Räumen liegt deutlich über dem Durchschnittswert in Niedersachsen (54,5 %), aber unterscheidet sich nicht vom Durchschnitt des Landkreises Friesland (66 %). Bei den Zweipersonenhaushalten in Wohnungen mit mindestens 5 Räumen liegt die Gemeinde mit 74 % ebenso deutlich über dem Anteil im Land Niedersachsen (57 %), aber diesmal etwas unterhalb des Landkreises Friesland (79 %) (vgl. Abbildung 30).

Die genannten Anteile von kleinen Haushalten in großen Wohnungen sind vor allem die Folge des Verbleibs von kleinen Haushalten in für größere Familien ausgelegten Einfamilienhäusern (Remanenzeffekt). Dies ist in Bezug auf den Wohnkomfort nicht negativ zu bewerten.

⁶ Inkl. Wohnheime; Küchen werden als Zimmer mitgezählt, wenn sie einen eigenen Raum in der Wohnung bilden.

ten. Auch in Bockhorn besteht eine deutliche Diskrepanz zwischen Haushaltsgrößenstruktur und Wohnungsgrößenbestand, was auf einen Mangel an auf dem Markt verfügbaren und attraktiven kleinen Wohnungen hindeuten kann, bzw. dem überwiegenden Bestand von Ein- und Zweifamilienhäusern geschuldet ist. Hierdurch wird die Mobilität auf dem Wohnungsmarkt und die sinnvolle Wohnraumanpassung an die Haushaltsgröße verlangsamt. Im kreisweiten Vergleich liegt Bockhorn jedoch im mittleren Bereich, was das Verhältnis von Haushaltsstruktur und Wohnungsgrößen angeht.

55 % der Ein-Personen-Haushalte und 27 % der 2-Personen-Haushalte sind Mieterhaushalte in Bockhorn (Zensus 2011).

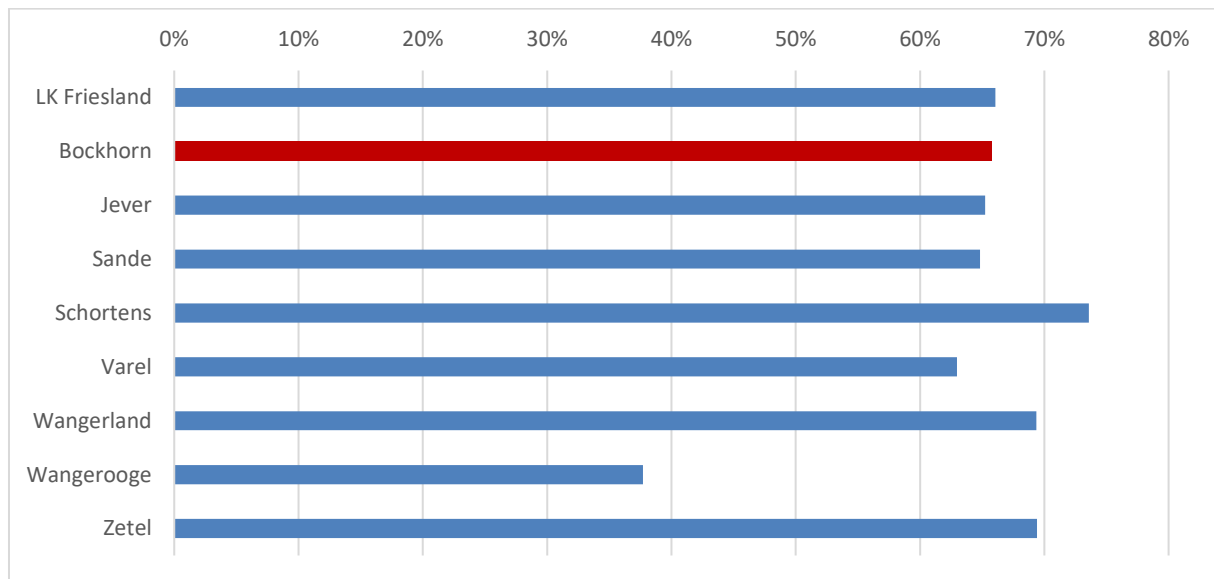


Abbildung 29: Anteil der Einpersonenhaushalte, die in großen Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern leben (Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung)

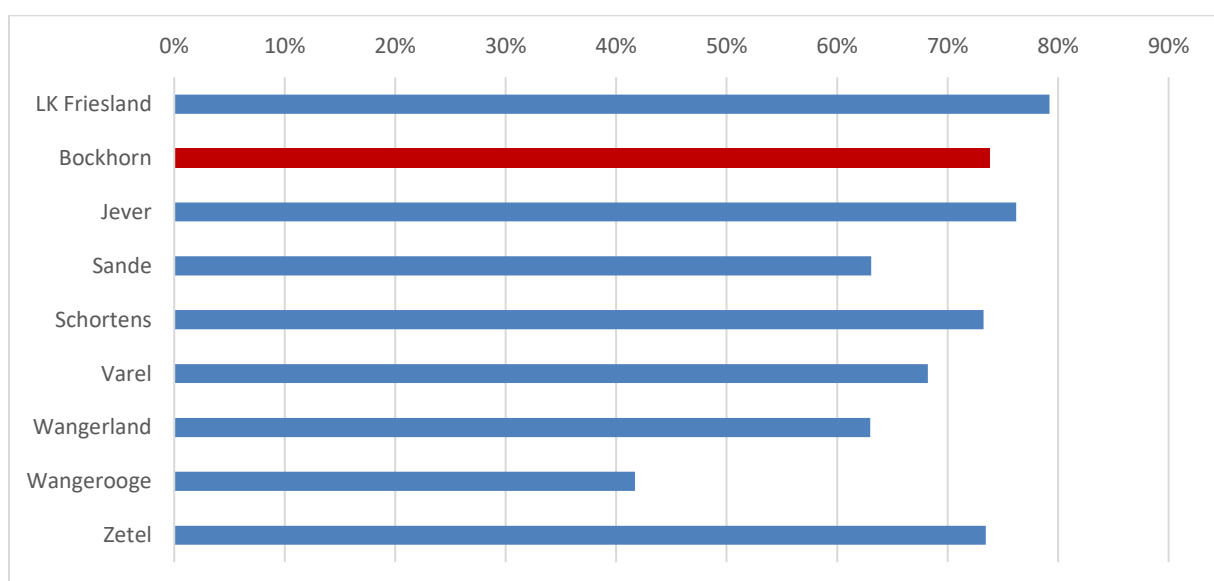


Abbildung 30: Anteil der Zweipersonenhaushalte, die in großen Wohnungen fünf oder mehr Zimmern leben (Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung)

3.3. Bautätigkeit

Von 2015 bis März 2020 wurden 113 Bescheide bei 130 Eingängen für Baumaßnahmen im Bereich Wohnen in Bockhorn erteilt. Insbesondere die Jahre 2017 und 2018 stechen hier heraus.

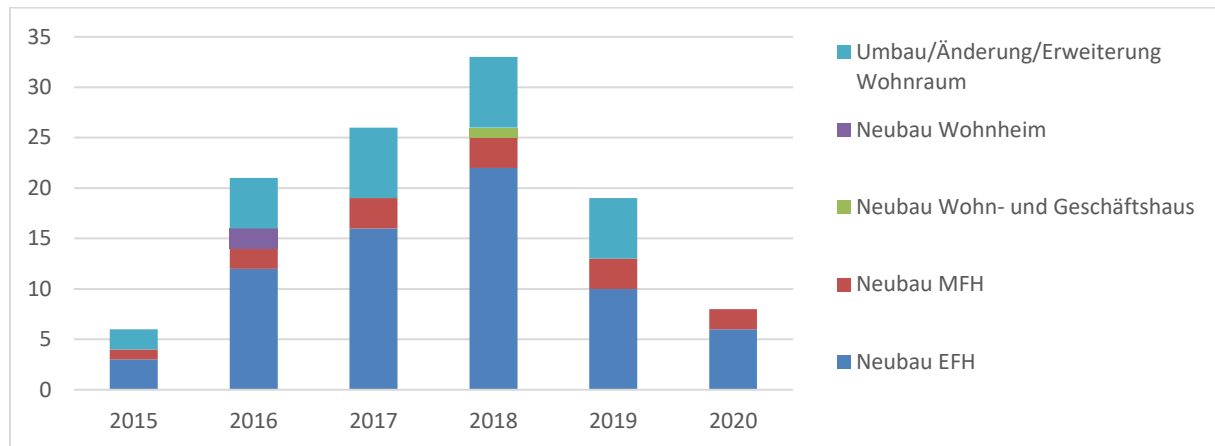


Abbildung 31: Baugenehmigungen der Gemeinde Bockhorn 2015 bis März 2020 (Quelle: Gemeinde Bockhorn, eigene Darstellung)

Zwei Drittel der Baugenehmigungen (75) sind für Bockhorn Hauptort erteilt worden. 20 % fielen auf Grabstede+ (23), knapp 10 % auf Steinhausen+ (11) und 3,5 % auf Osterforde (4). Außer jeweils einem Mehrfamilienhaus in Grabstede+ und Steinhausen+ fielen die restlichen 12 Mehrfamilienhäuser auf den Hauptort Bockhorn.

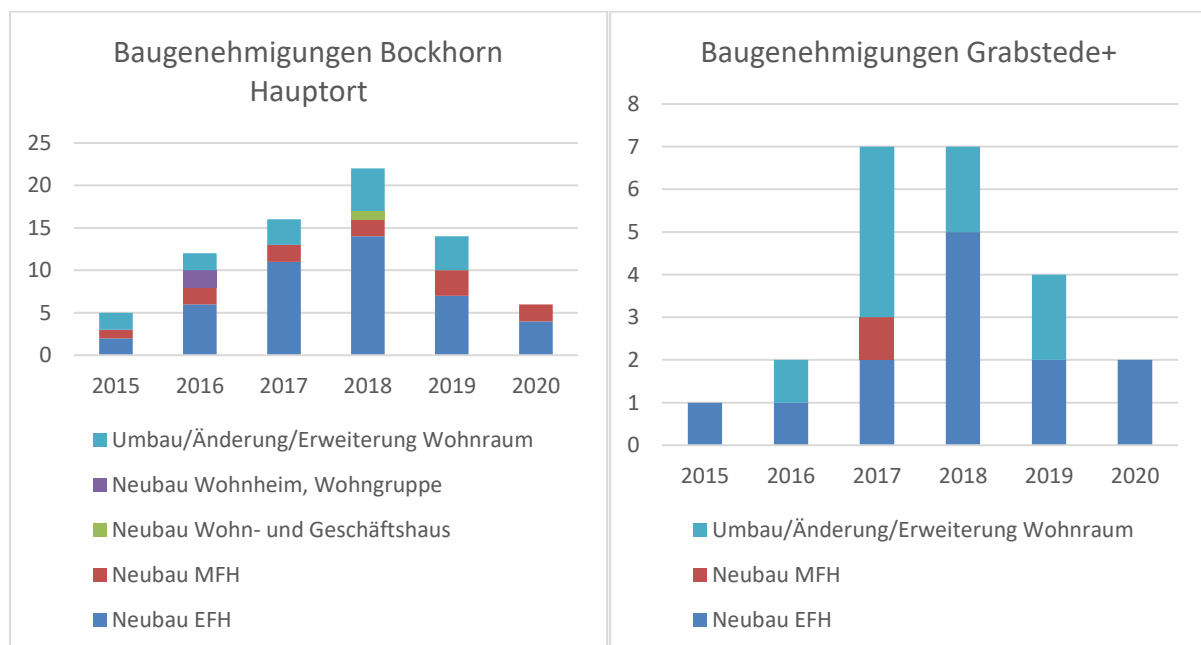


Abbildung 32: Baugenehmigungen Bockhorn Hauptort und Grabstede+ 2015 bis März 2020 (Quelle: Gemeinde Bockhorn, eigene Darstellung)

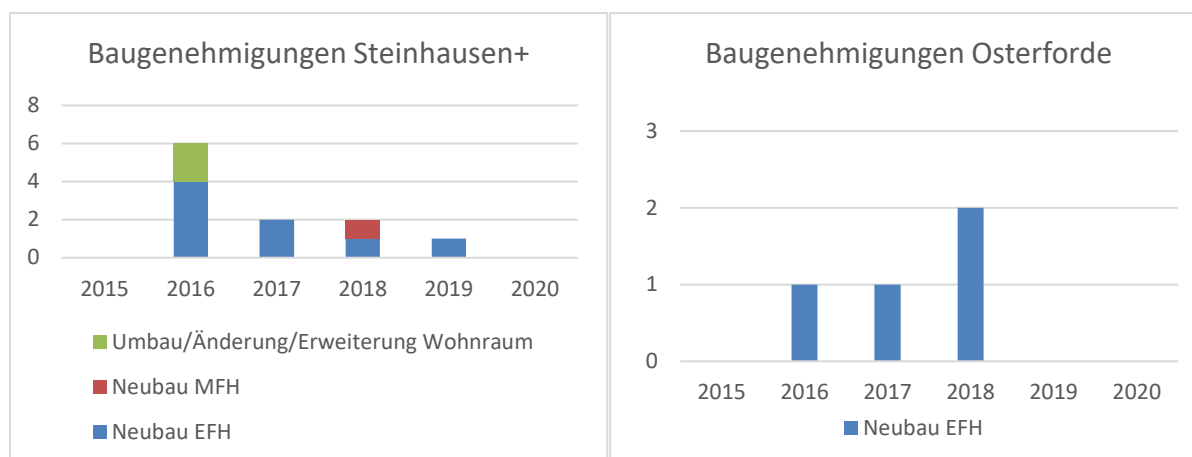


Abbildung 33 Baugenehmigungen Steinhausen+ und Osterforde 2015 bis März 2020 (Quelle: Gemeinde Bockhorn, eigene Darstellung)

Aus der Statistik der Baufertigstellungen von Wohnungen ist eine starke Bautätigkeit zu Beginn der 1990er Jahre festzustellen, dieser Schub war aber spätestens ab 2004 und bis 2012 verfliegen. Erst seit 2013 und dann vermehrt ab 2016 ist eine stärkere Bautätigkeit zu vermerken. Durchschnittlich wurden seit 1991 jährlich 50 Wohnungen gebaut, seit 2013 sind dies 58 pro Jahr. Insgesamt gleicht die Entwicklung der des Landkreises Friesland.

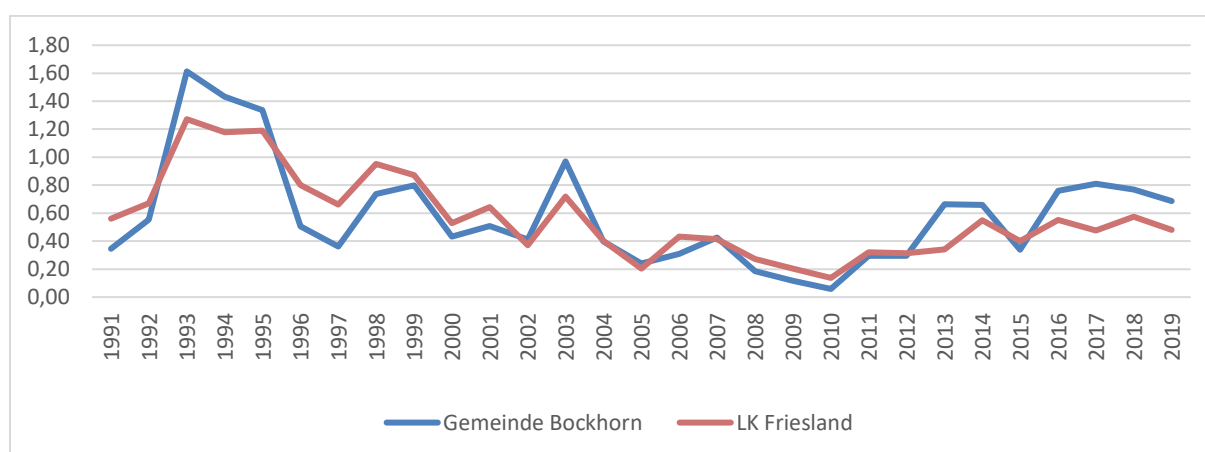


Abbildung 34: Fertiggestellte Wohnungen pro 100 Einwohner*innen, Vergleich Gemeinde Bockhorn mit Landkreis Friesland (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

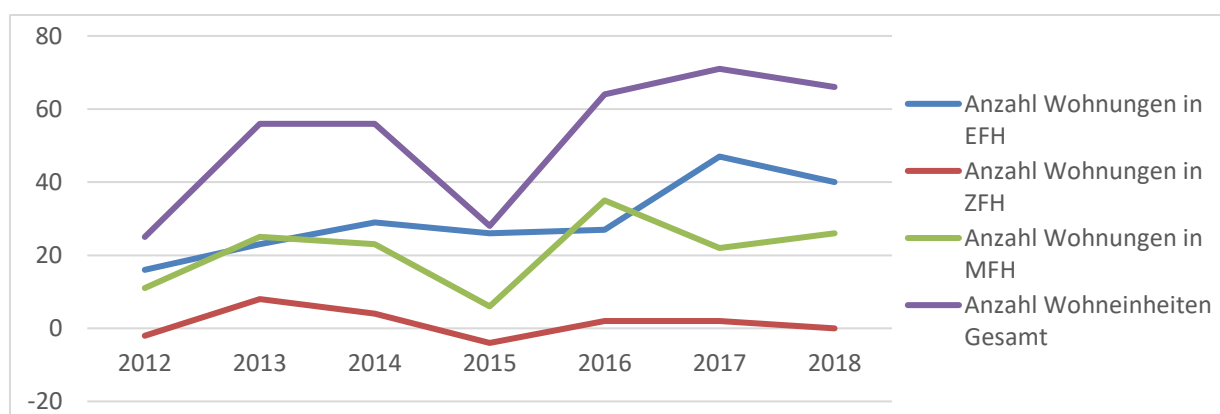


Abbildung 35: Analyse der Baufertigstellungen/Zuwächse – Gemeinde Bockhorn (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Die genauere Betrachtung der fertiggestellten Wohnungen der letzten sieben Jahre bietet ein differenzierteres Bild. Kleine Wohnungen mit bis zu drei Räumen wurden besonders stark im Jahr 2016 gebaut, was zu der großen Anzahl an fertiggestellten Mehrfamilienhäusern passt. Durchschnittlich wurden jährlich 18 kleine Wohnungen gebaut. Mittelgroße Wohnungen mit 4 bis 6 Räumen stellen die am häufigsten gebaute Wohnungsgröße dar (durchschnittlich 30 jährlich). Große Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser mit 7 und mehr Räumen wurden durchschnittlich 5 pro Jahr gebaut, der große Anteil an großen Einfamilienhäusern begründet sich demnach aus alten Beständen.

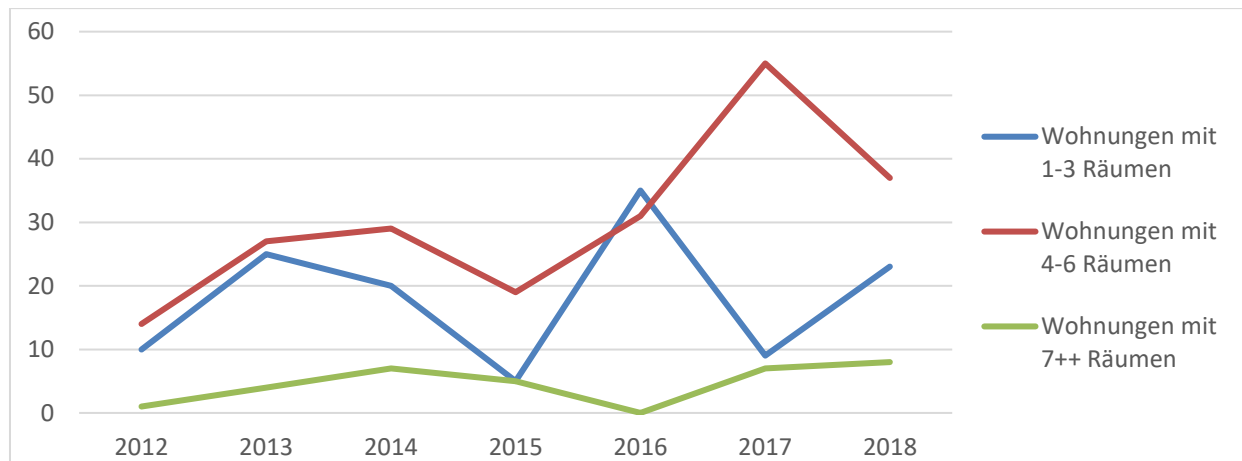


Abbildung 36: Entwicklung der Baufertigstellungen/Zuwächse von Wohneinheiten nach Anzahl der Räume – Gemeinde Bockhorn (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

3.4. Angebotslage auf dem Eigentumsmarkt

Bestandsmarkt

Der Wohneigentumsmarkt im Landkreis Friesland ist in den letzten Jahren von steigenden Umsatzzahlen geprägt. Die Gesamtumsätze im Jahr 2019 aller Kauffälle von Gebäuden liegen mit 326,4 Mio € 13 Prozent höher als der Umsatz 2018 (siehe folgendes Diagramm).

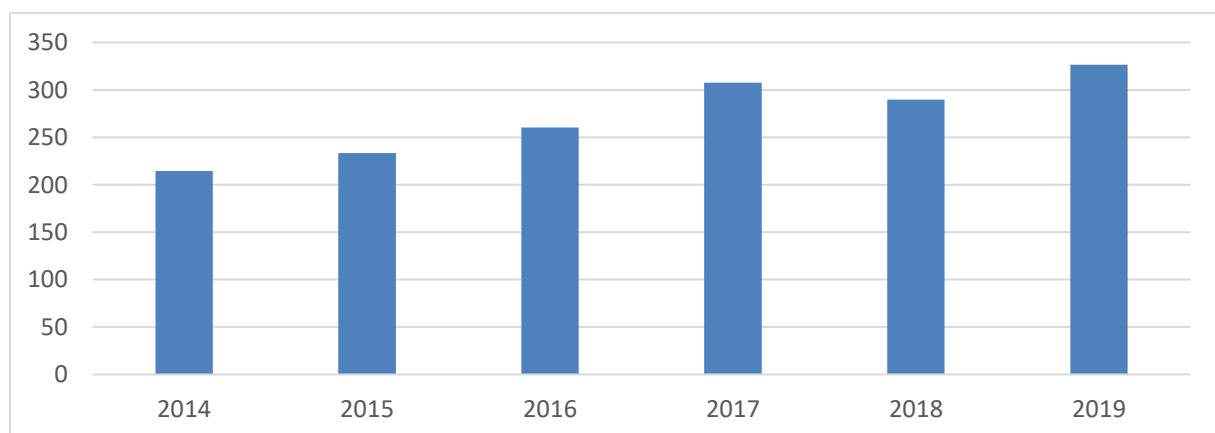


Abbildung 37: Umsatzentwicklung im Landkreis Friesland, alle Gebäudeverkäufe in Millionen Euro (Quelle: Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich, eigene Darstellung)

Damit hat die Zahl der Kauffälle mit 1874 Verträgen den Höchstwert von 2017 (1887 Fälle) bei angewachsenem Umsatz fast erreicht.

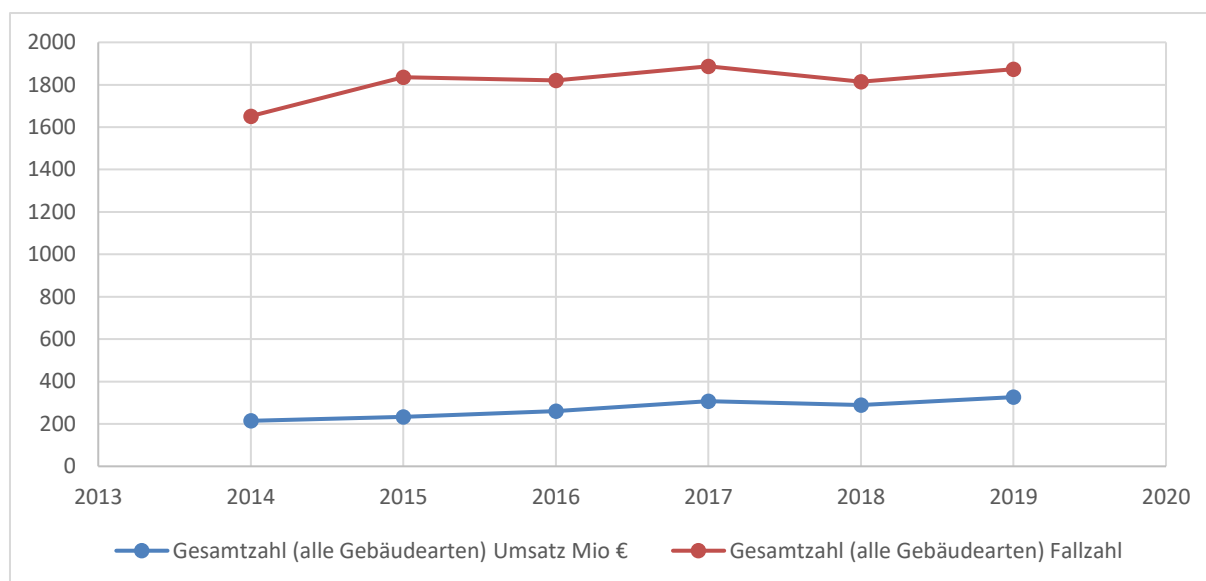


Abbildung 38: Umsatz und Zahl der Kauffälle im Landkreis Friesland, alle Gebäude im Vergleich
(Quelle: Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich, eigene Darstellung)

Bei genauerer Betrachtung der Kosten pro qm Wohnraum ist ebenfalls ein Anstieg bei allen Gebäudearten (Ein- und Zweifamilienhaus, Reihenhäuser und Doppelhäuser) erkennbar. Die Dynamik für diesen Bestandsmarkt ist stetig wachsend (siehe nachfolgende Abbildung).

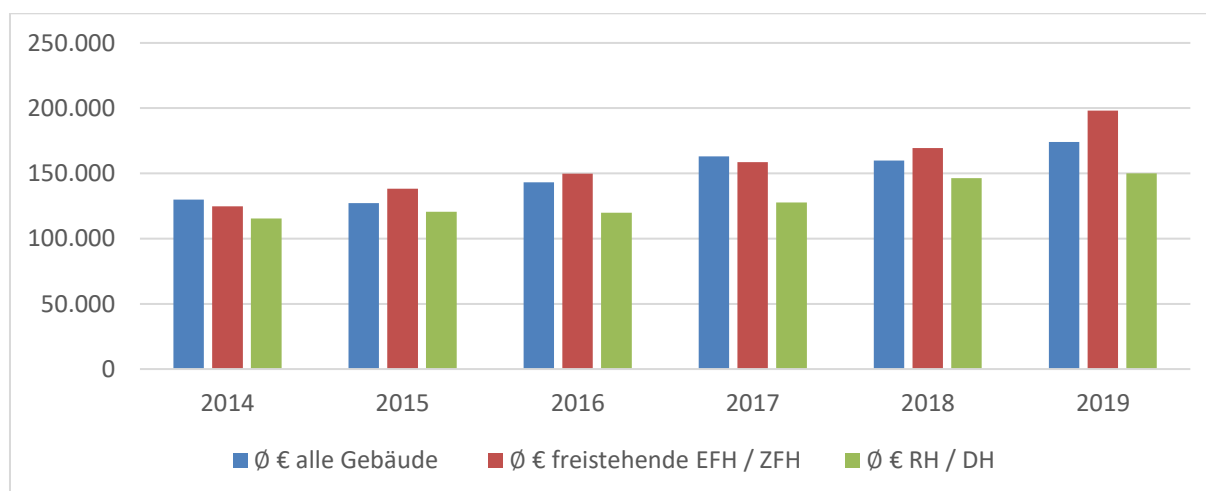


Abbildung 39: Durchschnittliche Kosten für verschiedene Haustypen im Landkreis Friesland ((Quelle: Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich, eigene Darstellung)

Insgesamt ist der Bestandsmarkt im Landkreis Friesland als stetig wachsend zu charakterisieren.

Grundstücksverkäufe für individuellen Neubau

Für einzelne Gemeinden im LK Friesland weisen die Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Aurich die Kauffälle von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau nach. Der Vergleich zwischen Bockhorn, Zetel und Varel zeigt die unterschiedlichen Dynamiken, die zumeist eng an die Bereitstellung von Bauland geknüpft sind. Hier bleibt Bockhorn in 2019 hinter den beiden anderen Gemeinden zurück, weist aber die kontinuierlichste Entwicklung auf.

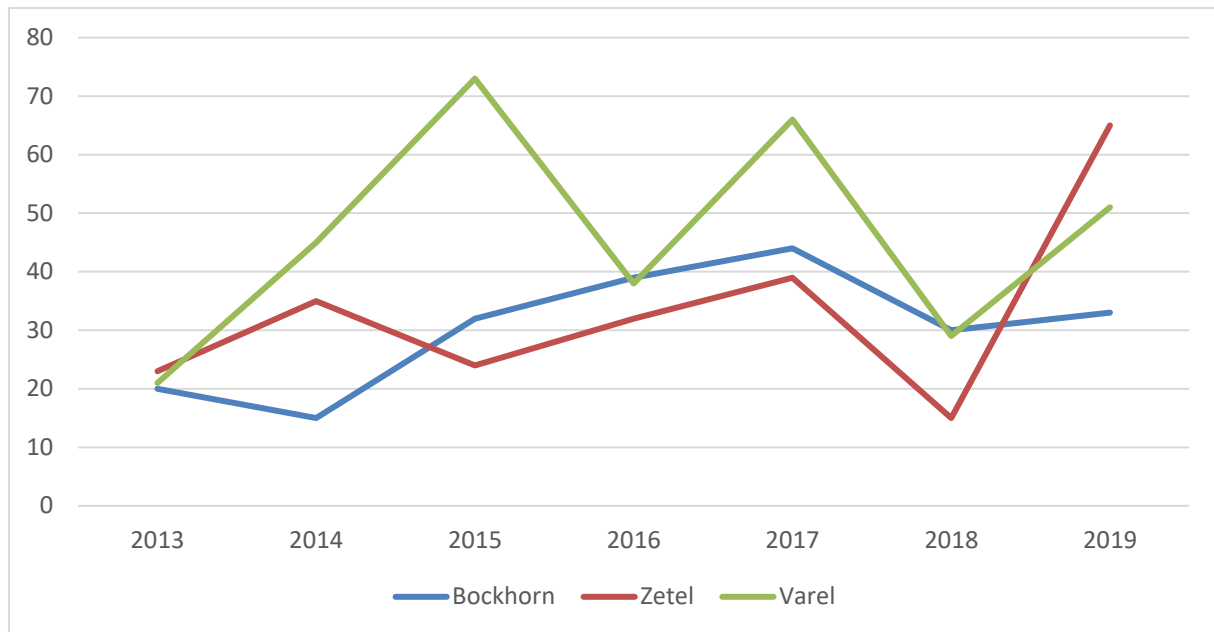


Abbildung 40: Verkaufte Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Quelle: Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich, eigene Darstellung)

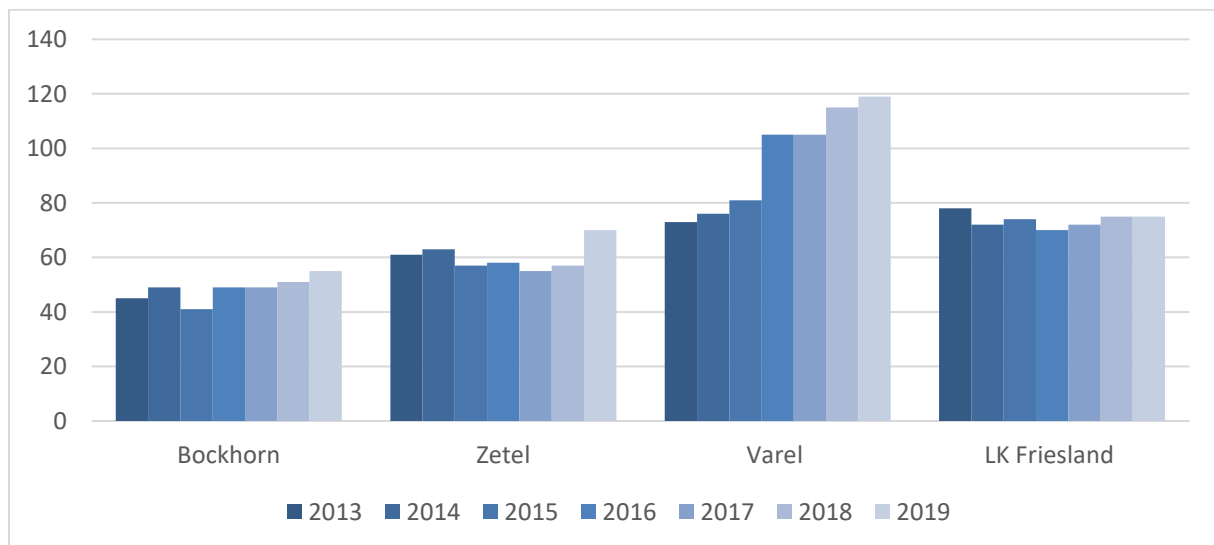


Abbildung 41: Grundstückspreis individueller Wohnungsbau, mittlerer Preis/qm, inkl. Erschließung (Quelle: Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich, eigene Darstellung)

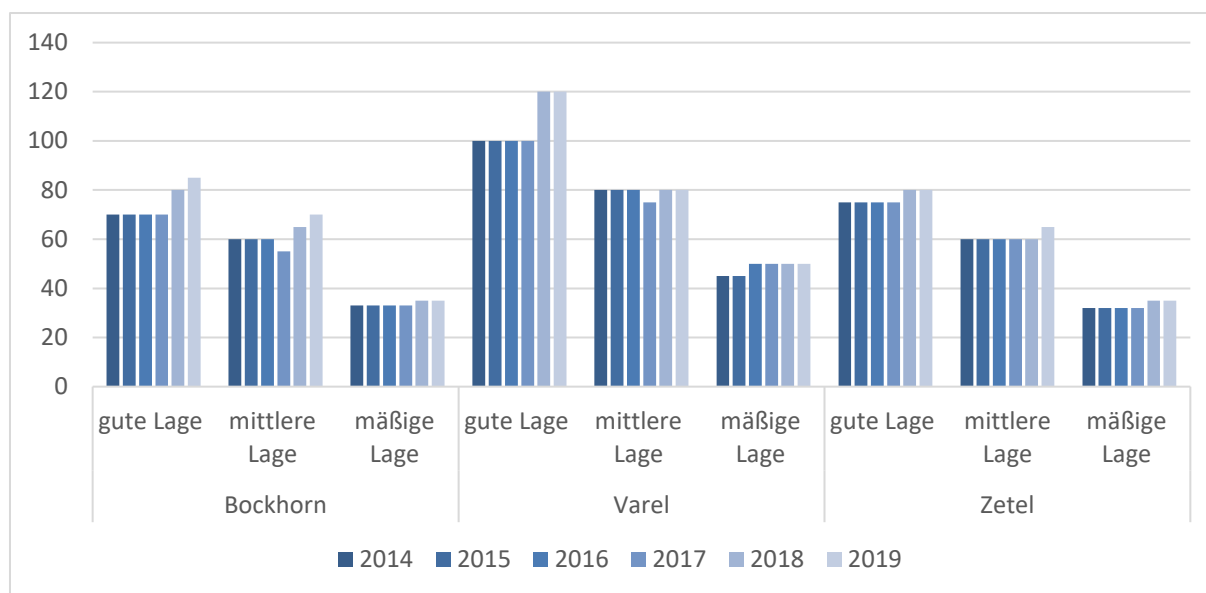


Abbildung 42: Bodenrichtwerte in € / qm für den individuellen Wohnungsbau (Quelle: Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich, eigene Darstellung)

Grundstückspreise und ermittelte Bodenrichtwerte für Bockhorn zeigen im Vergleich zu den Nachbargemeinden eine moderate Entwicklung auf einem niedrigen Preisniveau. Das spricht für eine Baulandentwicklung in Bockhorn mit Augenmaß.

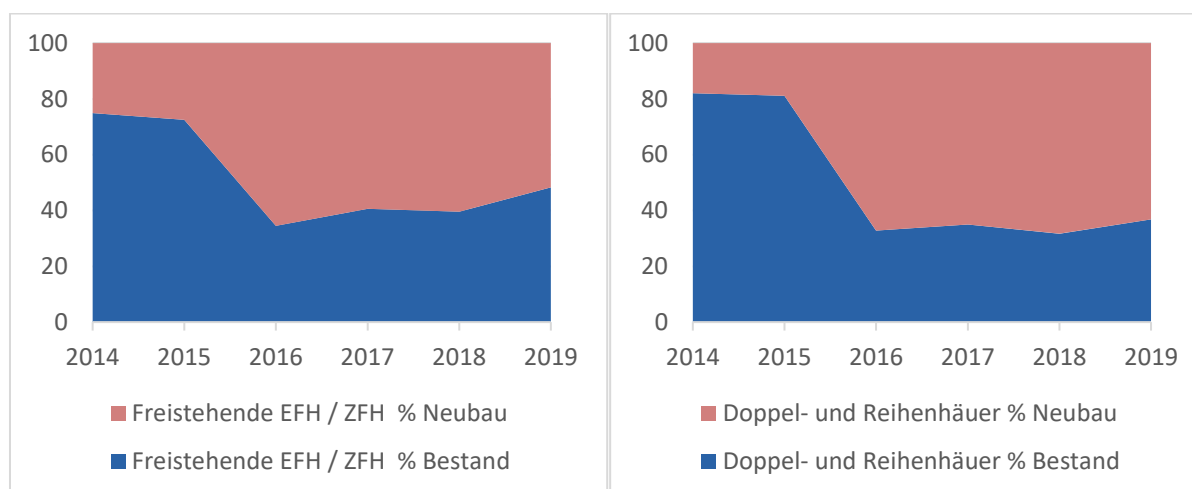


Abbildung 43: Vergleich zwischen Neubau und Bestand in % (Quelle: Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich, eigene Darstellung)

Der Vergleich zwischen Neubau und Bestandskäufen der letzten Jahre zeigt einen deutlichen Anstieg der Neubaukäufe sowohl bei den Ein- und Zweifamilienhäusern als auch bei den Doppel- und Reihenhäusern im Landkreis Friesland. Das spricht für eine starke Bautätigkeit seit 2016, die ja auch schon in den vorherigen Grafiken zu den Grundstücksverkäufen zum Ausdruck kommt.

Wohnungen

Das Verhältnis von verkauften Bestandswohnungen zu Verkäufen von neuen Wohnungen ist im Landkreis Friesland im Jahresverlauf seit 2013 mit wenigen Schwankungen gleichblei-

bend. Das spiegelt ein vor allem durch Bestandswohnungen geprägtes Angebot wider. Neubauwohnungen sind erst nach 2017 in etwas größerem Umfang am Markt (Verhältnis 4: 1 Bestand zu Neubau).

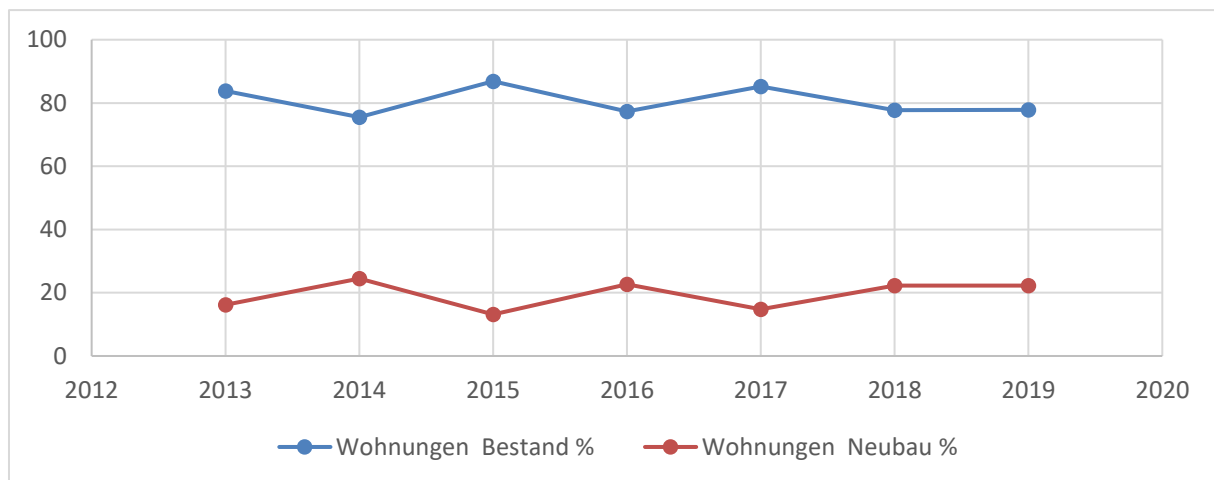


Abbildung 44: Verkaufsfälle von Wohnungen im Neubau und Bestand, Landkreis Friesland (Quelle: Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich, eigene Darstellung)

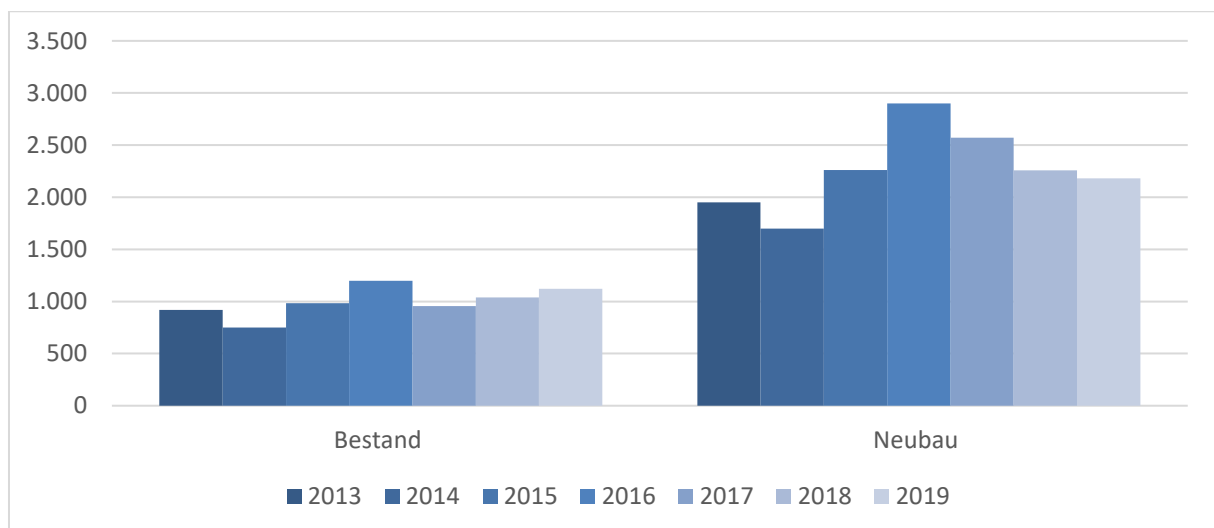


Abbildung 45: Mittlerer Preis / qm bei Wohnungsverkäufen im Landkreis Friesland (Quelle: Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich, eigene Darstellung)

Auch die Preisentwicklung spiegelt dies wider. Der Höchststand von Wohnungspreisen im Bestand wie im Neubau von 2016 wurde in den folgenden Jahren durch Neubautätigkeit und damit verbundene neue Angebote am Wohnungsmarkt wieder entspannt.

In allen Entwicklungen, die der Gutachterausschuss zum Eigentumsmarkt abbildet, kommen die Zuwanderungen von Geflüchteten in den Jahren 2015 und 2016 und deren weitere Wanderungen oder Verbleib in den darauffolgenden Jahren als ein dynamisierender Faktor für den Wohnungsmarkt im Landkreis Friesland und damit in der Gemeinde Bockhorn zum Ausdruck.

3.5. Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt

Für die Gemeinde Bockhorn gibt es sehr unterschiedliche Auswertungen zu Mietpreisen. Immowelt ermittelt einen sogenannten „Mietspiegel“ anhand der Angebote, die auf dem Portal zu finden waren. Danach sind die zu zahlenden Mietpreise leicht angestiegen und liegen 2018 bei 6,00 € für alle Wohnungsgrößen. Auch bei der Auswertung der NBank sind die Mietpreise deutlich gestiegen und landen 2018 sogar bei 6,70 €. Die Mietwerterhebung für das Konzept zur Ermittlung der Bedarfe der Unterkunft kommt für den Vergleichsraum Varel zu Neuvertragsmieten (bis zu 12 Monate zurückliegend) von 5,71 € und Angebotsmieten von 6,25 €. Das Konzept verweist darauf, dass Wohnangebote von sozialen Wohnungsunternehmen oftmals per Warteliste vergeben werden und daher in den Angebotsmieten nicht auftauchen und diese daher „hochdrücken“.

Tabelle 7: „Mietspiegel“ von Immowelt Gemeinde Bockhorn, Stand: 11.6.2020 (Quelle: immowelt.de, eigene Darstellung)

	Whg. bis 40 m ²	Whg. bis 80 m ²	Whg. bis 120 m ²
2016	k.A.	5,70 €	5,50 €
2017	k.A.	5,80 €	6,00 €
2018	k.A.	6,00 €	6,00 €

Tabelle 8: Durchschnittliche Mietpreise Gemeinde Bockhorn (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
4,76 €	4,57 €	4,73 €	4,50 €	5,07 €	5,51 €	5,58 €	5,51 €	6,03 €	6,70 €

Tabelle 9: Mietenvergleich für Wohnungen ≥ 65 bis ≤ 75 m² (Median in €/m², Netto-Kaltniete), Erhebung März 2018 bis Dezember 2018 (Quelle: Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2019, eigene Darstellung)

	Neuvertragsmiete	Angebotsmiete
Vergleichsraum Jever	5,63 €	6,70 €
Vergleichsraum Schortens	5,31 €	5,89 €
Vergleichsraum Varel (Gemeinde Bockhorn)	5,71 €	6,25 €

Während der von den Verfassern durchgeführten Stichprobe bei den Portalen immonet, immowelt, immobilienscout24 und ebay-kleinanzeigen wurden insgesamt 18 Wohnungen mit auswertbaren Angaben zur Nettokaltniete zur Vermietung erfasst. In Bockhorn lagen die Angebotsmieten alle über 5,00 €/qm. Die durchschnittliche Wohnfläche lag bei etwa 70 qm.

Tabelle 10: Stichprobe der öffentlich inserierten Wohnungen von März bis Juni 2020 bei den Portalen immonet, immowelt, immobilienscout24 und ebay-kleinanzeigen

	Mietmedian € / qm	Höchstwert unteres Drittel	Anzahl Angebote
Gemeinde Bockhorn	6,26 €	5,63 €	18

Von den in Bockhorn angebotenen Wohnungen in der Stichprobe hatten 44 % ein oder zwei Zimmer, 50 % drei Zimmer und 6 % vier Zimmer. Größere Wohnungen wurden nicht angeboten. Die meisten Wohnungen wurden von privat angeboten, vier von Immobilienunternehmen. Eine davon war möbliert.

Tabelle 11: Anteile der Wohnungsgrößen bei den Wohnungsangeboten der Stichprobe 2020 (März bis Mai, eigene Erhebung)

Anzahl Zimmer		1	2	3	4	5	6+	insgesamt
Gemeinde Bockhorn	Anzahl Angebote	1	7	9	1	0	0	18
	prozentual	6%	39%	50%	6%	0%	0%	100 %

Die angebotenen Wohnungen lagen schwerpunktmäßig im Kernort Bockhorn (13 von 18 Wohnungen), eine im „Außenbereich“ und je zwei in Bockhornerfeld und in Grabstede.

Der Grundstücksmarktbericht 2019 enthält eine Mietübersicht (Stand 2015) für die Gemeinden Zetel und Varel, leider nicht für Bockhorn. In Zetel werden für Wohnungen bis 100 qm mit einfacher Ausstattung Mieten von 3,70 € bis 4,80 €, bei mittlerer Ausstattung zwischen 4,50 € und 6,00 € und bei guter Ausstattung von 5,50 € bis 8,00 € verlangt. Größere Wohnungen liegen im Quadratmeterpreis etwas niedriger. Für Varel sind etwa 50 Cent mehr pro Quadratmeter als Mietniveau vorhanden.

3.6. Flächenpotenziale und Infrastruktur

„Ulmenstraße“

Die Gemeinde Bockhorn bzw. ihre hundertprozentige Tochter, die Immobilienverwaltung Bockhorn GmbH & Co. KG, plant den sukzessiven Abriss von Reihenhäusern (30 Wohneinheiten) in der Ulmenstraße 2-60, die in den 1960er Jahren von der Niedersächsischen Heimstätte errichtet wurden. Die Lage für eine neue Bebauung ist ideal, da zentral im Hauptort Bockhorn gelegen und trotzdem ruhig. Hier sollen nach und nach Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 60-66 Wohneinheiten entstehen, als Mietwohnungen mit und ohne Wohnberechtigungsschein. Es sind unterschiedliche Gebäudegrößen (6 bis 27 WE) und Wohnformen (Single-Wohneinheiten, barrierefreie Wohnungen etc.) angedacht. Hier liegen demnach prioritäre Potenzialflächen für preisgünstigen Wohnungsbau als Innenentwicklung mit Nachverdichtung.

„Vor der Burg“

Die Potenzialfläche „Vor der Burg“ befindet sich am Rande des Hauptortes in einem Gebiet, welches insbesondere von Einfamilienhäusern geprägt ist, jedoch auch einzelne Mehrfamilienhäuser beherbergt. Hier ist vorstellbar, dass kleinere MFH (4 bis 6 WE) entstehen. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Verbrauchermarkt, die soziale Infrastrukturen mit Kindergarten und Schulen sind etwas weiter entfernt. Hier können geförderte preisgünstige Wohnungen in mittlerem Umfang entstehen.

„Beim Senioren- und Pflegeheim“

Die Bauplätze beim Senioren- und Pflegeheim Osterforde sind möglicherweise für ein kleines MFH mit barrierefreien kleinen Wohnungen geeignet, um älteren Menschen einen Verbleib im Ort zu ermöglichen, der noch nicht einen Umzug in das Seniorenheim bedeutet. Auch diese können z.B. teilweise gefördert sein.

„Alte Spielplätze“

Die Bauplätze auf den alten Spielplätzen sind spannende Baulücken. Je nach Lage und Größe des Bauplatzes ist abzuwägen, was hier sinnvoll entwickelt werden kann.

Zusammenfassung

Es gibt demnach in etwa Potenzialflächen in einer Größenordnung von 8 ha, von denen einige für den Bau von Mehrfamilienhäusern geeignet sind.

Tabelle 12: Übersicht Potenzialflächen (Quelle: Gemeinde Bockhorn)

	Ortschaft	Bezeichnung	ha
1	Bockhorn Hauptort	„Ulmenstraße“	0,85
2	Bockhorn Hauptort	„Vor der Burg“	6,5
3	Osterforde	„Beim Senioren- und Pflegeheim“	10 Bauplätze
4	Gemeinde Bockhorn gesamt	„Alte Spielplätze“	4-5 Bauplätze

Im Kontext der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sind vor allem für alle Menschen, die eng an das Wohnumfeld gebunden und wenig mobil sind (Ältere, Alleinerziehende, Kinder und Jugendliche, Menschen mit Beeinträchtigungen) Kriterien wie Sicherheit, öffentlicher und privater Freiraum, Verkehr und die verkehrliche Erschließung sowie eine zentrale Lage der Wohnungen mit ÖPNV-Anbindung, angemessener Infrastruktur für Fußgänger*innen, Kinderbetreuung, Bildungsangebote und Einkaufsmöglichkeiten besonders wichtig.

4 WOHNRAUMVERSORGUNG FÜR EINKOMMENS- SCHWACHE HAUSHALTE

4.1. Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein

Der Landkreis Friesland hat in den letzten drei Jahren (inkl. Erstes Quartal 2020) insgesamt 31 Wohnberechtigungsscheine für die Gemeinde Bockhorn und insgesamt 243 Wohnberechtigungsscheine für den Landkreis Friesland ausgestellt, die zu einem Zugang zu einer staatlich geförderten und damit preisgebundenen Wohnung berechtigen.

Tabelle 13: Anzahl der Ausgestellten Wohnberechtigungsscheine in der Gemeinde Bockhorn und dem LK Friesland, Stand: 24.3.2020 (Quelle: LK Friesland)

	Bockhorn	LK Friesland
2017	14	60
2018	3	78
2019	13	83
I/2020	1	22

Im § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes 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. 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.

Gemäß § 11 des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes kann die Wohnraumförderstelle die verfügbungsberechtigte Person befristet von der Belegungsbindung und der Mietbindung freistellen, u.a. wenn nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Aufrechterhaltung der Bindungen besteht.

Die Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine hängt nur sehr begrenzt von der Menge der zugangsberechtigten Personen ab, sondern eher von der Anzahl der verfügbaren belegungsgebundenen Wohnungen und der Fluktuation der Bewohner*innen. Außerdem kann ein*e Antragsteller*in auch mit dem in Bockhorn ausgestellten Wohnberechtigungsschein in eine andere Kommune des Landes Niedersachsens ziehen oder andersherum.

4.2. Empfänger*innen von Leistungen nach SGB II und SGB XII

Im Dezember des Jahres 2019 gab es in Bockhorn 174 Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende, „Hartz IV“) bezogen. Dies entspricht 4,4 % der Haushalte. Leistungen nach SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie Hilfe zum Lebensunterhalt) erhielten zusammen 81 Haushaltsgemeinschaften (bzw. Fälle). Bezogen auf die Gesamtzahl der Haushalte ist das ein Anteil von 2,1 %. Verglichen mit dem Landkreis Friesland liegen die Anteile der Haushalte, die Leistungen nach SGB II erhalten, in der Gemeinde Bockhorn niedriger und bei den SGB XII-Empfänger*innen unbedeutend höher.

Tabelle 14: Haushalte mit SGB II- und XII-Bezug (12.2019) (Quelle: LK Friesland)

		Gemeinde Bockhorn	LK Friesland
Bedarfsgemeinschaften SGB II	Anzahl	174	2.443
	Anteil	4,4 %	5,2 %
Haushaltsgemeinschaften (Fälle) SGB XII	Anzahl	81	943
	Anteil	2,1 %	2,0 %

4.3. Wohngeldempfänger*innen

Wohngeld ist eine finanzielle Unterstützung für einkommensschwache Haushalte (Subjektförderung), 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).

49 Haushalte beziehen in der Gemeinde Bockhorn Wohngeld (Stand 2019), dies entspricht einer Quote von ca. 1,3 % der Haushalte.

Zum 1.1.2016 wurde das Wohngeldgesetz novelliert, indem das Wohngeld an die allgemeine Erhöhung der Mieten und warmen Nebenkosten (Heizung und warmes Wasser) angepasst wurde. Zugleich wurde die Einkommensgrenze angehoben, die zu einem Bezug des Wohngeldes berechtigt. Die Gemeinde Bockhorn wird der Mietstufe I zugeordnet, in Jever gilt die Mietstufe II, im restlichen Landkreis aber auch Mietstufe I. Der Höchstbetrag der bezuschussten Miete sowie das Höchsteinkommen, bis zu dem Wohngeld bewilligt wird, steigen, je höher die Mietenstufe der Kommune ist.

Tabelle 15: Haushalte mit Wohngeldbezug (12.2018) (Quelle: LK Friesland)

		Gemeinde Bockhorn	LK Friesland
Haushalte mit Wohngeldbezug	Anzahl	49	620
	Anteil	1,3 %	1,3 %

4.4. Empfänger*innen von Leistungen nach dem AsylbLG und Geflüchtete

Ungefähr 0,6 % der Haushalte in der Gemeinde Bockhorn erhalten Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Dies entspricht 22 Haushaltsgemeinschaften. Der Anteil der Haushalte, die Asylbewerberleistungen beziehen, liegt damit in Bockhorn leicht über dem Anteil im gesamten Landkreis.

Bezugsberechtigt sind Personen, die sich in bzw. vor dem Asylverfahren befinden. Sobald die Personen bleibeberechtigt sind, fallen sie aus dem AsylbLG und haben, sofern sie keine Arbeit finden, stattdessen Anspruch auf Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch. Gegenüber dem Jahr 2016 haben sich die Haushalte mit Bezug von Asylbewerberleistungen deutlich reduziert.

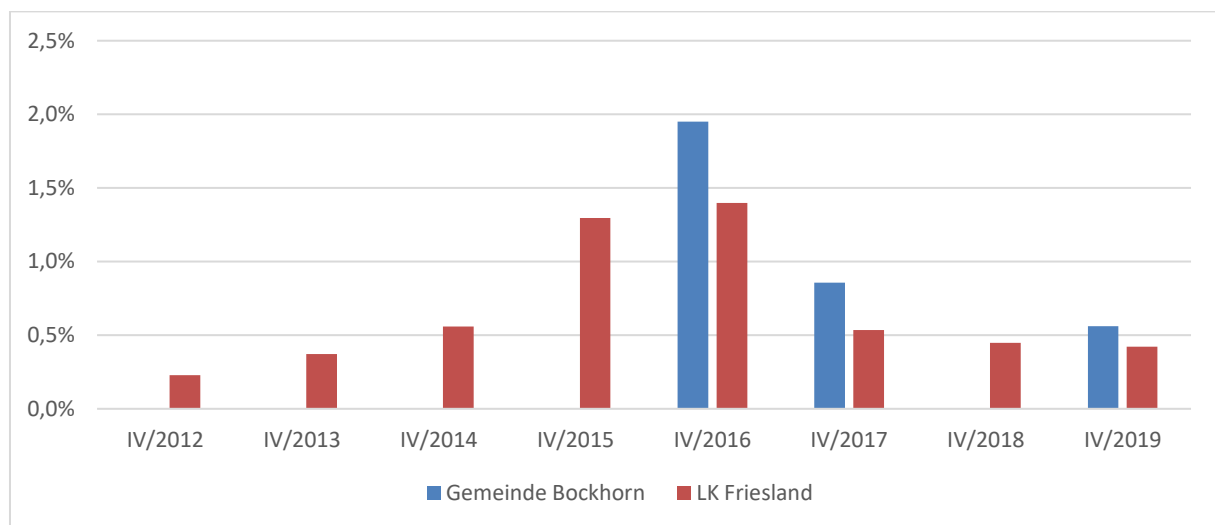


Abbildung 46: Anteile von AsylbLG-Haushalten im Vergleich, für die Gemeinde Bockhorn nur Daten von 2016, 2017 und 2019 vorhanden (Quelle: LK Friesland, eigene Darstellung)

Tabelle 16: Haushalte (Fälle) mit Bezug nach AsylbLG (12.2019) (Quelle: LK Friesland)

		Gemeinde Bockhorn	LK Friesland
Haushaltsgemeinschaften AsylbLG	Anzahl	22	197
	Anteil	0,6 %	0,4 %

4.5. Quote der einkommensschwachen Haushalte

Die Quote aller Transferleistungsempfänger*innen nach SGB II und XII, AsylbLG sowie Wohngeldgesetz beträgt in der Gemeinde Bockhorn 8,3 %, im gesamten Landkreis liegt der Wert mit 9,0 % höher. Bockhorn hat besonders bei den Bedarfsgemeinschaften mit Bezügen nach SGBII gegenüber dem Landkreis einen unterdurchschnittlichen Anteil.

Aufgrund der Corona-Pandemie ist mit einem deutlichen Anstieg zu rechnen, der allerdings noch nicht beziffert werden kann. Die Bundesregierung rechnet aktuell (Stand 05/2020) mit einem Anstieg der SGBII-Haushalte um 40 %.

Tabelle 17: Zusammenfassung der Haushalte mit Transferleistungsbezug 2018/2019 (Quelle: LK Friesland)

		Gemeinde Bockhorn	LK Friesland
Bedarfsgemeinschaften SGB II (2019)	Anzahl	174	2.443
	Anteil	4,4 %	5,2 %
Bedarfsgemeinschaften (Fälle) SGB XII (2019)	Anzahl	81	943
	Anteil	2,1 %	2,0 %
Haushalte mit Wohngeldbezug (2018)	Anzahl	49	546
	Anteil	1,3 %	1,3 %
Bedarfsgemeinschaften (Fälle) AsylbLG (2019)	Anzahl	22	197
	Anteil	0,6 %	0,4 %
Summe HH Transferbezug	Anteil	8,3 %	9.0 %

Ebenso auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind zudem Haushalte mit niedrigem Einkommen, ohne dass sie Transferleistungen beziehen. Der zusätzliche Anteil der Haushalte mit Niedrigeinkommen wird im KdU-Gutachten des Landkreises mit 10,4 % der Haushalte bemessen.

Die regionale Armutsgefährdungsquote beträgt 19,4 %⁷. Für die Gemeinde Bockhorn ergibt sich daraus eine Armutsquote von 18,7 % (Summe HH Transferbezug und HH mit Niedrigeinkommen). Dieser Wert liegt leicht über der bundesweiten Armutsquote von 15,5 %, jedoch im Vergleich mit dem restlichen Landkreis unter dem Durchschnitt.

4.6. Menschen mit Behinderungen

In Bockhorn sind (Stichtag 31.12.2019) 937 Menschen in Besitz eines Schwerbehindertenausweises. Dies entspricht 10,5 % der Bevölkerung (Quelle: LSN). Der Wert liegt leicht unterhalb des Landesdurchschnitts von 11,4 %.

In Jeringhave gibt es eine Werkstatt für Menschen mit Behinderung, diese befindet sich damit ganz in der Nähe der Gemeinde Bockhorn. In Bockhorn selbst betreibt die Gemeinnützige Gesellschaft für paritätische Sozialarbeit mbH Wilhelmshaven (GPS) eine Wohnstätte für behinderte Menschen inkl. Außenstelle, insgesamt für 38 Personen.

Nicht alle schwerbehinderten Personen sind körperlich so behindert, dass sie barrierefreie Wohnungen benötigen. Die konkrete Wohnungsnachfrage hängt jeweils von der Art der Behinderung ab. Etwa ein Viertel der Menschen mit Schwerbehindertenausweis haben Verluste oder Funktionseinschränkungen der Gliedmaßen oder der Wirbelsäule, allerdings können auch andere Behinderungen (wie Herz-Kreislauf-Beeinträchtigungen) zum Bedarf an barrierefreiem Wohnraum beitragen.

⁷ Anteil der Personen mit einem Äquivalenzeinkommen von weniger als 60% des Medians der Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung; Raumordnungsregion KS Emden, LK Leer, LK Aurich, KS Wilhelmshaven, LK Friesland, LK Wittmund, LK Wesermarsch, 2018

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“⁸ ermittelt 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 Bockhorn ein Bestand von etwa 161 WE und ein Nachholbedarf von ca.130 WE.

In welcher Größenordnung in Bockhorn tatsächlich ein Nachholbedarf vorhanden ist, kann jedoch nicht genauer ermittelt werden, da genaue Daten zum barrierefreien Wohnungsbestand auf lokaler Ebene leider nicht verfügbar sind.

Für die qualitative Prognose zum barrierefreien Wohnungsangebot im Kapitel 5 ist grundsätzlich von einem nicht näher quantifizierbaren, aber nennenswerten Nachholbedarf auszugehen.

4.7. Bestand an belegungsgebundenem Wohnraum

Die Wohnraumförderstelle des Landkreises Friesland nennt (zu März 2020) für die Gemeinde Bockhorn 54 belegungs- und preisgebundene Wohnungen als Bestand, d.h. diese Wohnungen werden nur an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermietet. Davon sind sechs Wohnungen sogenannte „Sozialwohnungen“, der überwiegende Teil der gebundenen Wohnungen sind Altenwohnungen, die an nicht mehr erwerbstätige Menschen vermietet werden. Von diesen ist bei 12 Wohnungen unklar, wann sie aus der Bindung fallen. Die gebundenen Wohnungen entsprechen 1,2 % des Wohnungsbestandes.

Bis 2025 reduziert sich der Bestand an gebundenen Wohnungen drastisch: alle sechs „Sozialwohnungen“ werden bis dahin aus der Bindung gefallen sein und von den Altenwohnungen trifft es mit mindestens 18 Wohnungen mindestens die Hälfte des Bestandes.

In den Jahren 2017 bis März 2020 gab es drei Bewilligungen für die Förderung von Eigentum in Bockhorn. Es gab keinerlei Bewilligung von Förderung von Mietwohnungsbau.

⁸ Folgende Kriterien müssen diese Wohnungen erfüllen: - Nicht mehr als drei Stufen zum Haus oder zum Wohnungseingang (ohne technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren); - Keine Stufen innerhalb der Wohnung (ohne technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren); - Ausreichende Bewegungsflächen und Türbreiten im Sanitärbereich; - Vorhandensein einer bodengleichen Dusche

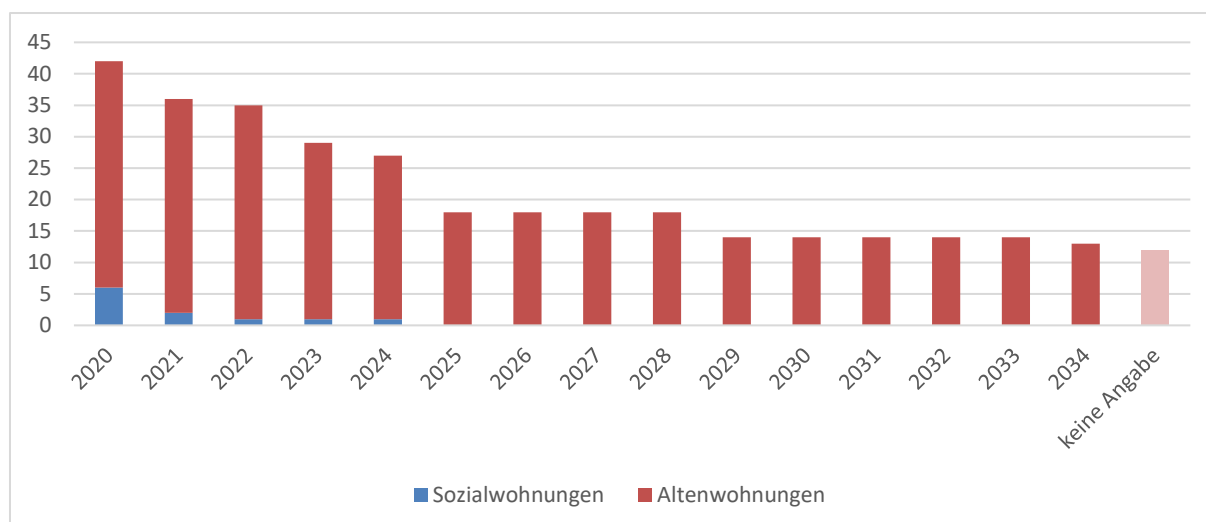


Abbildung 47: Stand gebundene Wohnungen, Gemeinde Bockhorn (Quelle: Landkreis Bockhorn, eigene Darstellung)

4.8. Wohnraum für geflüchtete Menschen

Aktuell beziehen in Bockhorn 60 Personen Leistungen nach dem AsylbLG. Ende 2016 waren es fast 170 Personen, davor sogar knapp 300 (Quelle: Landkreis Friesland, Gemeinde Bockhorn). Die Gemeinde hat viele Wohnungen angemietet, um dezentrales Wohnen jenseits der Sammelunterkunft des Landkreises in Jever zu ermöglichen. Teilweise sind die Wohnungen noch immer angemietet. Das Anmieten durch die Gemeinde hatte zur Folge, dass der Mietwohnraum knapp geworden ist, eine weitere Migrationswelle könnte nicht ebenso bewältigt werden.

4.9. Wohnraum zu angemessenen Kosten für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, SGB XII und AsylbLG

Bedarfsgemeinschaften bzw. Haushaltsgemeinschaften nach SGB II, SGB XII und AsylbLG haben Anspruch auf die staatliche Finanzierung einer angemessenen Wohnung. Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft wird im Landkreis Friesland unter Hinzuziehung einer Richtwerttabelle mit Stand vom Juli/August 2019 für eine angemessene Bruttokaltmiete je nach Größe des Haushalts beurteilt. Die angemessenen Mietobergrenzen basieren auf einer Mietwerterhebung 2018/19.

Der Anteil der Haushalte mit Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Friesland wird in dem Konzept auf 21 % angesetzt, davon 25 % als 1-Personen-Haushalte, 17 % als 2-Personen-Haushalte, 20 % als 3-Personen-Haushalte, 18 % als 4-Personen-Haushalte und 27 % als 5+-Personen-Haushalte.

Tabelle 18: Mietwerttabelle ab 1.8.2019, jede weitere Person zusätzlich 65, 20 € (Quelle: LK Friesland)

Vergleichsraum Varel (Bockhorn, Stadt Varel, Zetel)					
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Angemessene Bruttokaltmieten	346,50 €	428,35 €	484,50 €	569,50 €	619,40 €

Bei der aktuellen Stichprobe von März bis Juni 2020⁹ lag der überwiegende Teil der Wohnungsangebote (13 von 18) bei den Wohnungen von 62 bis 75 qm. Neun Wohnungen davon wären laut Mietwerttabelle auch für 2-Personen-Haushalte und eine für einen 1-Personen-Haushalt anmietbar.

Die Erhebung zeigt, dass es in Bockhorn wenige wirklich kleine Wohnungen für 1-Personen-Haushalte auf dem Markt gibt und auch größere Wohnungen für mehr als drei Personen sind selten zu finden. Preislich sind die Angebote jedoch größtenteils im Rahmen der Mietwerttabelle, d.h. angemessen für Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach SGB II oder XII sowie AsylbLG bekommen.

Tabelle 19: Analyse des Wohnungsangebots innerhalb der abstrakten Angemessenheit (Nettokaltmiete / qm) (gem. Fachliche Hinweise zu Bedarfen für Unterkunft und Heizung, ab 1.8.2019; eigene Erhebung 2020)

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Wohnungsgrößen in qm	Anzahl der Wohnungsanzeigen			Nettokaltmiete: Median (Stichprobe 2020, €/qm Angebotsmieten)
			Davon <i>abstrakt</i> angemessen ¹⁰		
1 Person	bis 50	1	1	100%	6,57
2 Personen	51 bis 60	1	0	0%	8,45
3 Personen	61 bis 75	13	11	85%	6,12
4 Personen	76 bis 85	0	0	/	6,01
5 Personen	86 bis 95	1	1	100%	6,65
6 Personen	96 bis 105	2	2	100%	5,72

Die Haushaltsgröße beträgt in Bockhorn bei den Personen, die Leistungen nach dem SGB II beziehen 1,74, bei denen, die Leistungen nach dem SGB XII beziehen 1,02 und bei denen, die Leistungen nach dem AsylbLG beziehen 2,73. In der Gesamtheit der Bockhorner Haushalte liegt die Haushaltsgröße bei 2,25. Es fällt also auf, dass insbesondere die Personen-Gruppe der SGB XII-Bezieher*innen fast ausschließlich alleine wohnt und demnach auch kleine Wohnungen benötigt. Aber auch die Personengruppe der SGB II-Bezieher*innen wohnt in kleineren Haushalten. Dagegen braucht die Personengruppe der AsylbLG-Bezieher*innen offenbar größere Wohnungen.

⁹ Stichprobe der öffentlich inserierten Wohnungen in Bockhorn von März bis Juni 2020 bei den Portalen immonet, immowelt, immobilienscout24 und ebay-kleinanzeigen

¹⁰ Hier Anzahl der abstrakt-angemessenen Wohnungen gem. der Aktualisierung der Angemessenheitsgrenzen 2019 - die für die Betroffenen konkrete Angemessenheit bemisst sich nach der Bruttokaltmiete (inkl. kalte Nebenkosten). Da in den Wohnungsanzeigen die Nebenkosten selten genau aufgeschlüsselt veröffentlicht werden, kann die konkrete Angemessenheit hier nicht ausgewertet werden.

5 WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

5.1. 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.

Die Haushaltsprognose der NBank beginnt im Basisjahr 2017, die Baufertigstellungen der Jahre 2018 und 2019 wurden als zusätzliche Haushalte gerechnet (es wird davon ausgegangen, dass die fertiggestellten Wohnungen kurzfristig bezogen wurden und somit einen neuen Haushalt darstellen). Aufgrund der Tatsache, dass damit schon eine höhere Haushaltszahl 2019 erreicht wurde als von der NBank für das Jahr 2020 prognostiziert, wird für den Zeitraum 2020-2025 die Bevölkerungsprognose des LSN einbezogen und mit Hilfe der Haushaltsgröße der NBank auf eine Haushaltsprognose umgerechnet (vergleiche Kapitel 2.6. Prognose der Haushaltszahlen). So entsteht der Neubedarf an Wohnungen ab 2020 (Berechnungsschritt I). Für den Zeitraum 2026-2030 wird ein gemittelter Wert zwischen NBank und LSN für das Wohnraumversorgungskonzept angenommen.

In den Berechnungsschritten IIa und IIb wird die Bedarfsprognose nach Neubau im Eigentumssektor und Neubau im Mietwohnungssektor differenziert. Hierzu wird die jeweilige spezifische Eigentumsquote 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.

Die Leerstandsquote lag 2011 in Bockhorn bei 3,0 % bzw. bei rund 120 Wohneinheiten (Quelle: Zensus, GWZ 2011). Etwa 2,5 % Leerstand wird mindestens als Funktionsreserve für notwendig erachtet, um eine Instandsetzung oder Modernisierung beim Wohnungswechsel zu ermöglichen. Es ist davon auszugehen, dass sich der Leerstand gegenüber 2011 bereits deutlich reduziert hat.

Nicht prognostiziert werden Veränderungen im künftigen Bedarf an Zweit- und Freizeitwohnungen. Die Bestandsanalyse hat keine Hinweise ergeben, dass diese Segmente des Wohnungsmarktes im Untersuchungsgebiet eine besondere Rolle spielen oder dass sich hier veränderte Bedarfe zukünftig einstellen werden.

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 und der prognostizierten zusätzlichen Haushalte der Wohnungsbedarf der zu erwartenden neuen Niedrigeinkommenshaushalte bestimmt.

Die Quote der Haushalte, die Transferleistungen beziehen, beträgt in Bockhorn 8,3 %. Der Anteil der Haushalte mit Niedrigeinkommen, ohne Transferleistungsbezug, wird auf 10,4 % geschätzt. Somit ergibt sich zusammen eine Armutsquote von 18,7 %. Eine seriöse Prognose der Fortentwicklung der Armutsquote ist nicht möglich. Daher wird die aktuelle Quote, wie oben beschrieben, der Bedarfsberechnung von preisgünstigem Wohnraum zugrunde gelegt.

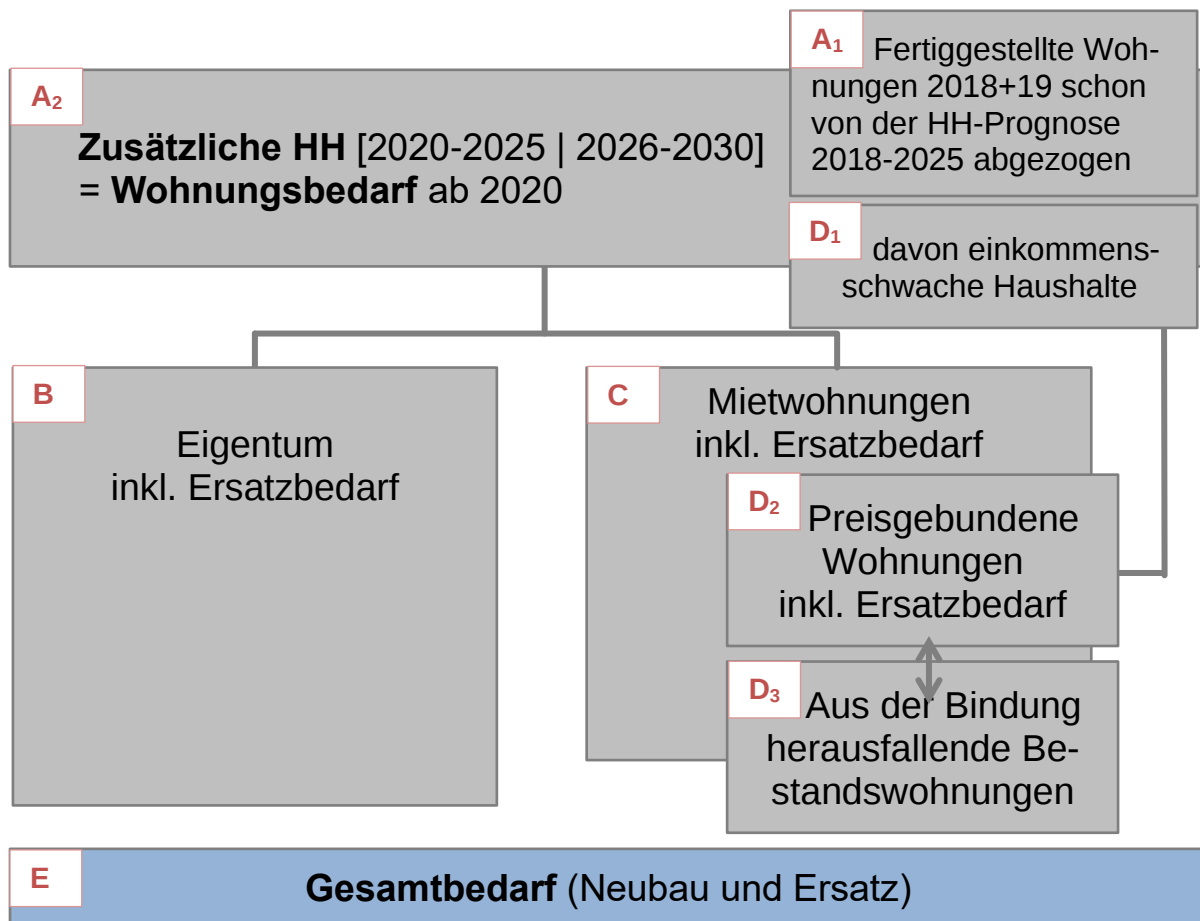


Abbildung 48: Schematische Darstellung der Umrechnung von demographischen Prognosedaten in quantitativen Wohnraumbedarf, für die Buchstaben siehe Seite 48 (Quelle: Eigene Darstellung)

Die quantitative Bedarfsprognose wird im Kapitel 5.3. um Wohnungsbedarf für geflüchtete Menschen ergänzt. In den Kapiteln 5.4. bis 5.5. wird sie dann um eine Betrachtung qualitativer Bedarfe erweitert. Hierbei spielen der Wohnungsbedarf verschiedener Nachfragegruppen und deren qualitative Anforderungen an den Wohnraum eine Rolle. Im Kapitel 5.4. werden Wohnungsgrößen und Preissegmente in ein Verhältnis zur prognostizierten Altersstruktur der

Haushalte gesetzt. Hierbei kommt eine biografieorientierte Betrachtung zur Veränderung der Wohnungsnachfrage im Lebensverlauf zur Anwendung, wie sie auch vom Forum KomWoB empfohlen wird. Dafür wird auf die Altersstrukturprognose bis 2020 von der NBank zurückgegriffen, welche wie die Haushaltsprognose mit dem Basisjahr 2017 vorliegt und parallel die etwas anderen Zahlen des LSN betrachtet.

Das Segment des barrierefreien Wohnraums wird in Kapitel 5.5. sowohl unter dem Aspekt der Wohnungsnachfrage von älteren als auch von schwerbehinderten Menschen beurteilt.

Den unterschiedlichen Einzelsegmenten der qualitativen Bedarfsprognose ist gemein, dass sie stark von der Beschaffenheit des Wohnungsmarktes im Bestand abhängen und daher mittelbare Auswirkungen auf den Neubaubedarf haben.

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 3-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. (siehe Kapitel 6 mit möglichen Bausteinen für eine zukünftige Entwicklung eines zielgruppenorientierten Wohnungsangebotes der Gemeinde Bockhorn). In der nachfolgenden Darstellung der quantitativen Bedarfe wird zunächst auf die Prognosewerte der NBank zurückgegriffen, da (nur) hier alle wichtigen Prognosedaten vorhanden sind.

5.2. Quantitative Bedarfe: Übersicht

Die Berechnung des Gesamtbedarfes ergibt einen Bedarf bis 2025 von etwa 250 Wohnungen, von 2026 bis 2030 liegt der Bedarf bei knapp über 120 Wohnungen.

Verteilt auf die unterschiedlichen Wohnungssektoren läge der Bedarf bis 2025 bei 164 Wohneinheiten im Eigentumssektor und 91 Wohneinheiten im Mietwohnungssektor. Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum kommt zu vergleichsweise hohen Zahlen, und zwar gibt es bis 2025 einen rechnerischen Bedarf an 73 preisgünstigen gebundenen Wohnungen (als Teil des allgemeinen Mietwohnungssektors). Dieser Bedarf entsteht u.a. durch den Herausfall von 25 Wohnungen aus der Bindung. Sollten keine belegungsgebundenen Wohnungen hinzukommen, sind einkommensschwache Haushalte mittelfristig vollständig auf preisgünstige Angebote auf dem freien Wohnungsmarkt angewiesen. Sollten die Mieten im Bestandsmarkt weiter steigen, wird dies zunehmend schwieriger werden. Zudem ist ein Grundstock an preiswerten, belegungsgebundenen Wohnungen wichtig, um Menschen mit Wohnraum zu versorgen, die auf dem freien Wohnungsmarkt wenige Chancen haben.

Gemeinde Bockhorn

Basisjahr: 2017

Schritt I - neue HH und Wohnungsbedarf neu

	2020-2025	2026-2030
<i>Haushaltsprognose 2018-2025 ¹</i>	359	
A₁ <i>Fertiggestellte Wohnungen 2018+19</i>	129	
A₂ <i>Haushaltsprognose bzw. Neubedarf WE ¹</i>	230	
A₂ <i>Haushaltsprognose bzw. Neubedarf WE ²</i>		97

Schritt IIa - Neubaubedarf Eigentumssektor

	2020-2025	2026-2030	
<i>Quote Eigentum ³</i>	65,4%	65,4%	
<i>Bedarf Eigentum neu</i>	151	64	
<i>Bestand WE von Eigentümer*innen bewohnt ³ (Stand 2011)</i>	2.496	2.496	Summe
<i>Ersatzbedarf WE</i>	13	13	2020-2030
B <i>Neubau+Ersatzbedarf Eigentum gesamt</i>	164	77	241

Schritt IIb - Neubaubedarf Mietwohnungssektor

	2020-2025	2026-2030	
<i>Quote Mietwohnungen ³</i>	34,6%	34,6%	
<i>Bedarf Mietwohnungen neu</i>	80	34	
<i>Bestand vermietete WE ³ (Stand 2011)</i>	1.318	1.318	Summe
<i>Ersatzbedarf WE</i>	11	11	2020-2030
C <i>Neubau+Ersatzbedarf Mietwohnungen gesamt</i>	91	45	136

Schritt III - Bedarf preisgünstiger Wohnraum (= Teil des Mietwohnungssektors)

	2020-2025	2026-2030	
D₁ <i>Armutsquote ⁴</i>	18,7%	18,7%	
D₂ <i>Wohnungsbedarf Niedrigeinkommens-HH neu</i>	43	18	
D₂ <i>Ersatzbedarf WE</i>	5	5	Summe
D₃ <i>Aus der Bindungsfrist herausfallende Wohnungen</i>	25	4	2020-2030
<i>Neubau+ Ersatzbedarf preisgünstiger Wohnungs- bau gesamt</i>	73	27	100

Gesamtergebnis

	2020-2025	2026-2030	Summe
E <i>Neubau + Ersatzbedarf WE gesamt</i>	255	122	2020-2030
<i>Neubau + Ersatzbedarf WE jährlich</i>	42	24	377

Quellen:

¹ Bevölkerungsprognose vom LSN (2018), HH-Prognose an Nbank (2020) angelehnt berechnet² mittlere HH-Prognose zwischen LSN (2018) und Nbank (2020)³ Zensus (2011)⁴ Quote der Transferleistungsempfänger*innen + Haushalte mit niedrigem Einkommen ermittelt mit Hilfe regionaler Armutsquote auf Basis des Armutsberichts

Im weiteren Prognosezeitraum (2026 bis 2030) ist der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen mit 27 WE noch immer vorhanden und füllt wiederum ein großer Teil des Mietwohnungssektors aus.

In der Bedarfsprognose ergibt sich ein jährlicher Bedarf von 34 Wohnungen bzw. bis 2025 von 42 Wohnungen und im Zeitraum 2026 bis 2030 von 24 Wohnungen. Die Ausweisung von Bauland sollte demnach sukzessive stattfinden. Nach 3 bis 5 Jahren sollte die Prognose aktualisiert und mit der bis dahin stattgefundenen Entwicklung abgeglichen werden, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Ergänzend sind auch die qualitativen Bedarfe zu berücksichtigen (siehe Kapitel 5.3. bis 5.5.), eine Anpassung des Wohnungsbestandes (z.B. Barrierefreiheit, zeitgemäße Grundrisse) sollte in diesem Falle auch im Rahmen der Ersatzbedarfe geschehen.

5.3. Quantitative Bedarfe: Wohnraum für geflüchtete und asylsuchende Menschen

Die zukünftige Entwicklung der Nachfrage von Wohnraum durch geflüchtete Menschen hängt von verschiedenen Faktoren ab:

- Die Entwicklung der **neu ankommenden Geflüchteten** hängt maßgeblich von der humanitären Lage in den Herkunftsländern und von migrationspolitischen Entscheidungen auf Bundes- bzw. EU-Ebene ab. Die Zahl der Asylersanträge ist bundesweit um 19,1 % von 2017 auf 2018 und um weitere 11 % im Jahr 2019 gesunken Quelle: BAMF 2020: S. 4).
Prognosen oder Aussichten künftiger Flüchtlingszuweisungen können aufgrund der politischen Rahmenbedingungen derzeit nicht gestellt werden, Es können lediglich Annahmen darüber getroffen 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 Flüchtlingserstanmietung angemieteten Wohnungen wohnen bleiben. Dennoch wird nach diesem formalen Statuswechsel zur Zeit nicht in allen Fällen ein Wohnungswechsel erzwungen, da in den Erstunterkünften oft kein Druck durch Nachrücker besteht und auf der anderen Seite Anmietungen auf dem freien Wohnungsmarkt oft schwierig sind. Deutschlandweit lag die Gesamtschutzquote (Quote der anerkannten Asylanträge) im Juni 2018 bei bislang 31,7 % (Quelle: BAMF 2018: S.10). Gegenüber den letzten Jahren hat sich die Gesamtschutzquote deutlich verringert.
- Eine Prognose des Familiennachzugs ist mit sehr großen Unsicherheiten verbunden, sowohl was die politischen Rahmenbedingungen als auch was die demografischen Größenordnungen angeht.

Eine Prognose der regionalen und überregionalen Umzüge von geflüchteten Menschen nach Erhalt eines Aufenthaltstitels ist ebenfalls nicht gesichert möglich. Die derzeit geltende Wohnsitzregelung besagt, dass im Zeitraum von drei Jahren nach Erhalt des Aufenthaltsti-

tels nicht das Bundesland gewechselt werden darf. Nach dem BBSR sind räumliche Konzentrationen weit weniger ausgeprägt als die politische Debatte vermuten lässt¹¹.

Neubau von Wohnungen für Geflüchtete sollte in jedem Fall im Rahmen des regulären sozialen Wohnungsbau 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 Flüchtlingserstanmietungen verringert wird.

5.4. Qualitative Bedarfe: Wohnungsgrößen und Preissegmente

Das von der NBank prognostizierte Bevölkerungswachstum 2018 bis 2025 findet in den 1- und 2-Personenhaushalten statt (insgesamt + ca. 190 Personen bis 2025). Gleichzeitig wird ein Rückgang der größeren Haushaltstypen ab 3 Personen prognostiziert (ca. -70 von 2017 bis 2025), wobei dieser Rückgang zu hinterfragen ist (vergleiche 2.6. Prognose der Haushaltszahlen).

Die sich verändernde Haushaltsstruktur hin zu 1- und 2-Personen-Haushalten kann nicht exakt einer Wohnungsgröße zugerechnet werden: Zweipersonenhaushalte können beispielsweise durch alternde Haushalte in großen Wohnungen (die dort auch oft noch längere Zeit wohnen bleiben) ebenso entstehen 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 seit Jahrzehnten zu beobachtenden 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).

¹¹ „Letztlich folgen die Wanderungsbewegungen der Geflüchteten kaum anderen Motiven als das bei der deutschen Bevölkerung der Fall ist. Ein Unterschied ist die Bedeutung von familiären und ethnischen Netzwerken für die Wohnortpräferenz.“ BBSR 2017, S.69

Tabelle 20: Nachfragegruppen der Haushaltsgründer*innen in Bockhorn; Stand 2019 (Quelle: LSN; eigene Berechnung Haushaltszahlen; Zuordnung Bedarfe analog Forum KomWoB 2012)

Altersgruppen im Jahr 2019	Personen	Haushalte	Zuordnung Wohn- ungsgrößen	Schwerpunkte / qualita- tive Bedarfe
Altersgruppe 16-20 Jahre; 2019 (die bis 2025 potenziell neue Haushalte gründen)	454	303	kleine, preiswerte Wohnungen, 1-2 Zimmer	Preiswerte Wohnungen, Miete, hohe Mobilität
Altersgruppe 21-25 Jahre; 2019 (die bis 2025 in die Familiengründungsphase eintreten)	445	297	kleine, preiswerte Wohnungen, 1-3 Zimmer	Preiswerte Wohnungen, Miete
Altersgruppe 26-40 Jahre; 2019 (die bis 2025 potenziell in die aktive Familienphase eintreten)	1416	708	große Wohnungen, 3-5 Zimmer	Stellen die Hauptnachfragegruppe für Neubaubedarf Eigentum; z.T. auch unterbrochene Familienphase

Die Betrachtung der Altersgruppen zwischen 16 und 40 Jahren (Stand 2019) ergibt für Bockhorn zunächst eine etwas höhere Nachfrage nach größeren Wohneinheiten im Eigentumssektor als nach kleinen Mietwohnungen. Die Haushaltsgründer*innen von 16 bis 25 Jahren stellen potenziell etwa 600 Haushalte dar, wobei jeweils eine Quote von 50 % Single-Haushalten unterstellt wird.

Die Altersgruppe der 26- bis 40-Jährigen tritt bis 2025 potenziell in die aktive und konsolidierte Familienphase ein und fragt große Wohnungen mit 3 bis 5 Zimmern nach. Diese Nachfragegruppe stellt das größte Potenzial für den Neubaubedarf im Eigentum dar. Aus dieser Altersgruppe ergeben sich bis zu etwa 700 Familienhaushalte in Bockhorn. 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.

In der Generation der Haushaltsgründer*innen geht die Gesamtzahl der Haushalte zurück, wie die Altersstrukturprognose der NBank wie auch des LSN zeigt (siehe Kapitel 2.5.

Prognose der Altersstruktur). Folglich ist diese Generation nach wie vor auf kleine, preiswerte Wohnungen angewiesen, im Prognoseverlauf wird der Bedarf aber eher sinken.

Die absolut wachsenden Altersgruppen sind in Bockhorn in geringem (NBank) bis mittlerem (LSN) Umfang die 25/30 bis 44-Jährigen und in größerem Umfang die über-60-Jährigen. Die Nachfrage nach Familienwohnungen wird folglich zunehmen, erst ab 2026 wird mit Rückgängen in dieser Altersgruppe gerechnet. Gleichzeitig wird der Umzug der älteren Generationen in kleinere, altengerechte und barrierefreie Wohnungen in den kommenden Jahren eine immer größere Rolle spielen. Ein Umzug der älteren Menschen in kleinere Wohnungen 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.

Tabelle 21: Wohnungsbedarf nach Nachfragegruppen nach Generationen; Veränderung bis 2025 (Quelle: NBank; eigene Berechnung Haushaltszahlen; Zuordnung Bedarfe analog Forum KomWoB 2012)

Altersstrukturprognose	2017-2025 Personen	2017-2025 Haushalte	Zuordnung Woh- nungsgrößen	Schwerpunkte / quali- tative Bedarfe
Zuwachs Haushaltsgrün- der*innen 18-29 Jahre	-158	-105	kleine preiswerte Wohnungen, 1-3 Zimmer	Sinkender Bedarf nach kleinen Wohnungen
Zuwachs Familien 30-44 Jahre	46 ¹²	23 ¹¹	große Wohnun- gen, 3-5 Zimmer	weiterhin Bedarf nach großen Wohnungen
Zuwachs Altersgruppe 60-74 Jahre (Empty Nest)	336	224	kleine Wohnungen 1-3 Zimmer	Auszug der Kinder, steigender Bedarf nach kleinen Wohnungen, jedoch Umzugsneigung ohnehin gering
Zuwachs Senioren +75 Jahre	188	125	Kleine, barriere- freie Wohnungen 1-3 Zimmer	zusätzlich Nachholbe- darf nach altengerech- ten, barrierefreien Wohnungen, flexible Betreuungskonzepte

Neben der Betrachtung der Nachfragegruppen ist zur Schätzung des qualitativen Bedarfs ein Abgleich mit dem Bestandsmarkt notwendig. Generell ist der Mietwohnungsmarkt in Bockhorn klein, es konnten nur sehr wenige Annoncen erfasst werden. Wohnungen mit einer Größe unter 55 qm wurde nur einmal angeboten, knapp 80 % der Angebote bewegte sich im Bereich von 58 bis 75 qm. Es gab nur je eine Wohnung mit einem und eine mit vier Zimmern, die restlichen hatten 2 oder 3 Zimmer (siehe auch Kapitel 3.5. Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt). Das Mietpreisniveau bewegt sich in der Gemeinde im mittleren Bereich, die meisten Anzeigen für Wohnungen bewegten sich im Bereich von 5-6,60€/qm, die zwei teuersten waren mit 8,29 bzw. 8,45€/qm deutlich teurer.

Tabelle 22: Stichprobe Wohnungsanzeigen – Anzahl nach Größe und Kaltmiete (Angebotsmieten) pro qm der angebotenen Wohnungen – Schwerpunkt des Wohnungsangebots (eigene Erhebung von März bis Juni 2020)

	Wohnfläche							
€ / qm	<55 qm	55-65 qm	65-75 qm	75-85 qm	85-95 qm	95-105 qm	>105 qm	Summe
5-6 €		4	3			1		8
6-7 €	1	2	2		1	1		7
7-8 €			1					1
8-9 €		1	1					2
Summe	1	7	7		1	2		18

¹² Hier sind wiederum die LSN-Zahlen daneben zu legen, die einen Zuwachs von 250 25-44-Jährigen bis 2023 prognostizieren, das wäre ein Anstieg von knapp 125 Haushalten.

5.5. Qualitative Bedarfe: Altenwohnen, barrierefreier Wohnraum

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. Die Altersstrukturprognose der NBank rechnet mit einem geringen Anstieg der Anzahl der Personen über 74 Jahren bis 2020, zwischen 2021 und 2025 jedoch mit einem deutlichen Zuwachs (2017-2025 Zuwachs von zusammen 188 Personen), hierdurch ergeben sich also deutliche Mehrbedarfe. Die anoncierten Wohnungen und die Wohnungsgrößenstatistik weisen außerdem darauf hin, dass ein Fehlbedarf existiert, der den Umzug älterer Haushalte in kleinere Wohnungen drosselt.

Davon abgesehen ist von einem grundsätzlichen Nachholbedarf für barrierefreie Wohnungen auszugehen. 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 bundesweit pro Jahr etwa 1,8 % mehr Menschen als Schwerbehinderte anerkannt werden. Dieser Wert scheint nicht zur Entwicklung der Gemeinde Bockhorn der letzten 6 Jahren (2013-2019) zu passen, in diesem Zeitraum lag die Zunahme von schwerbehinderten Menschen in Bockhorn bei durchschnittlich 3,5 %, also doppelt so hoch wie bundesweit angenommen. Das wird u.a. auch an dem starken Zuwachs der älteren Bevölkerung in diesem Zeitraum gelegen haben. Der prognostizierte Zuwachs ist jedoch geringer angesetzt als der der letzten Jahre, weshalb für den weiteren Verlauf mit der bundesweiten Steigerung von 1,8 % gerechnet werden kann. Das würde für Bockhorn für den Zeitraum 2017 bis 2025 zu einer Steigerung von etwa 166 weiteren anerkannten schwerbehinderten Menschen führen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Zielgruppen der Älteren und die der Schwerbehinderten überschneiden¹³. Somit ist für den Zuwachs an Menschen mit anerkannter Schwerbehinderung, die nicht älter als 65 Jahre sind, von 2017 bis 2025 mit einem Bedarf von etwa 30 barrierefreien Wohnungen zu rechnen.

Hierbei handelt es sich um einen qualitativen Neubaubedarf, oder es müssen Bestandswohnungen umgebaut werden. Grundsätzlich genießen aber nicht nur Menschen mit Behinderungen, sondern alle Altersgruppen barrierefreie Ausstattungen. Insbesondere für das Wohnen älterer Menschen sollte ein Mix aus kleinen Miet- und Eigentumswohnungen, gut ausgestatteten Wohnraum, betreutem Wohnen und vereinzelt Wohngruppen angestrebt werden. Für die Umsetzung von kleineren barrierefreien Wohnungen sind die Ortsbereiche oder Ortschaften, die eine gute Nahversorgung bieten, besonders gut geeignet.

Es besteht auch bereits jetzt ein Nachholbedarf in der Größenordnung von 200 barrierefreien Wohneinheiten in Bockhorn (vorhandene Pflegeheimplätze wurden davon schon abgezogen).

¹³ Diese Berechnung erfolgt auf der Basis der bundesweiten Größenordnungen: Von den zu erwartenden 166 zusätzlichen schwerbehinderten Personen ist etwa ein Viertel auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen; diese 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 40 % der über 64-Jährigen in Bockhorn bereits 75 Jahre und älter und durch die obige Abschätzung des Bedarfs für Ältere bereits erfasst sind, werden von dieser Hälfte des Bedarfs noch einmal zwei Fünftel abgezogen.

6 FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Nach Prognose des Wohnraumversorgungskonzeptes (eigene Berechnung anhand Prognosen der NBank und des LSN) steigt die Haushaltsanzahl in Bockhorn weiter an, wenn sie sich auch wahrscheinlich ab 2025 festigen wird.

Während das Wohnungsangebot durch Neubauten in den letzten Jahren vor allem im Bereich der Eigenheime, teils auch in Mehrfamilienhäusern ergänzt wurde, gibt es auf Teilmärkten Engpässe. Dies betrifft in der Nachfragestruktur die einkommensschwachen Haushalte, in der Angebotsstruktur die kleinen Wohnungen für 1-Personen-Haushalte und barrierefreien Wohnungen.

Die Anzahl der preisgebundenen Wohnungen von derzeit 54 wird bis 2025 auf 18 bis maximal 30 zurückgehen. Preiswerten Wohnraum benötigen in der Bockhorn etwa 730 (abs.) oder 18,7 % aller Haushalte. Dies liegt leicht unterhalb des Kreisdurchschnitts. Dem gegenüber liegen die Neuvermietungsangebote im Schnitt bei 6,29 €/qm, das untere Drittel wird zu bis zu 5,63 € vermietet. Damit liegen Mietwohnungen, die mit der Preisbindung der sozialen Wohnraumförderung von 5,60 €/qm errichtet werden, in Bockhorn derzeit preislich innerhalb des unteren Drittels und würden die Durchschnittsmiete aller Mietangebote senken. Gleichzeitig ist bei der Errichtung von gebundenen Mietwohnungen darauf zu achten, dass auch Empfänger*innen von Transferleistungen (Kosten der Unterkunft) diese anmieten können (Miete sollte zumindest teilweise zu den Richtwerten passen).

Qualitative Bedarfe aufgrund der Alterung der Bevölkerung sind in Bockhorn zu berücksichtigen, und drücken sich u.a. in einem Wachstum der älteren, kleinen Haushalte aus, die auf barrierearmen Wohnraum angewiesen sind.

Bei den derzeit vorhandenen Wohnbaupotenzialen mit Baurecht sind einige Optionen für den preiswerten Mietwohnungsbau vorhanden und sollten genutzt werden.

Nach der Prognose des Wohnraumversorgungskonzeptes ist im Zeitraum 2020 bis 2025 **ein mittlerer Neubaubedarf** zu verzeichnen. Die quantitative Prognose führt zu einem Bedarf von etwa 250 Wohneinheiten von 2020 bis 2025. Von 2020 bis 2025 sind dies ca. 160 Wohnungen im Eigentumssektor und ca. 90 im Mietwohnungssektor. Davon sind etwa 70 Wohnungen für einkommensschwache Haushalte zu schaffen. Jährlich ist das ein Gesamtbedarf von etwa 40 Wohneinheiten bis 2025.

Aus den Analysen des Wohnraumversorgungskonzeptes können für die Gemeinde Bockhorn verschiedene Ansatzpunkte für ein zielgruppenorientiertes Wohnungsangebot mit jeweiligen Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschlägen insbesondere für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum entwickelt werden.

Ortschaftskerne stärken

Grundsätzliche Zielsetzung

- Wohnungsbau im Kern des Hauptortes Bockhorn vor allem mit Mehrfamilienhäusern für Miete und Eigentum anbieten, auch um die Standortqualitäten und Lagegunst des Kerns zu stärken.
Das Projekt der Immobilienverwaltung Bockhorn GmbH & Co. KG in der Ulmenstraße, mit Abriss von Reihenhäusern und Neubau von Mehrfamilienhäusern mit einem attraktiven Wohnungsmix und Verdoppelung der Wohneinheiten am Standort ist für diese Zielsetzung ein beispielhaftes Projekt.
- Außerhalb des preisgünstigen Wohnens auch Appartements für junge Menschen, die in Bockhorn arbeiten oder eine Ausbildung machen (z.B. Angebote für kleine bezahlbare Wohnungen: Start Up-Wohnen) oder attraktives Wohnen für junge Familien (auch attraktive Mietwohnungen in zentralen Lagen).
- Für ältere Menschen barrierefreies Wohnen (Eigentum oder Miete) an gut versorgten Standorten (täglicher Bedarf, Ärzte, Apotheken) als Angebot herstellen.

Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge vor allem für preisgünstigen Wohnraum

1. Der **Mietwohnungsbereich** ist in den kommenden Jahren **vorrangig zu unterstützen**, da hiermit der Wohnbedarf für jüngere Menschen und Senioren in Bockhorn befriedigt wird. Da in der Regel im frei finanzierten Neubausegment ein hoher Anteil an Eigenheimen errichtet wird, bedarf der Mietwohnungsbau dieser besonderen Aufmerksamkeit.
2. **Etwa 70 neu gebaute Mietwohnungen** müssen den **einkommensschwachen Haushalten bis 2025** zu Gute kommen. **Bis 2030 wären es insgesamt knapp 100 gebundene Mietwohnungen.** Dies würde zugleich den Bestand an belegungsgebundenen Wohnungen wieder erhöhen bzw. den Wegfall von Bindungen kompensieren. Dies ist insbesondere durch den Bau von preisgebundenen Wohnungen zu erreichen oder durch mittelbare Belegungsbindungen bei gleichzeitigem Neubau. Die bestehenden Engpässe bei kleinen, preiswerten Wohnungen und größeren Wohnungen für einkommensschwache Familien können durch den geförderten Wohnungsbau abgemildert werden. Für die belegungsgebundenen Wohnungen sollte eine verbindliche Statistik zu den Beständen und Fristen der Belegungsbindung eingeführt werden.
3. Für **barrierefreien und barrierearmen Wohnraum** besteht ein erheblicher zukünftiger Bedarf (etwa 33 WE bis 2025) sowie ein permanenter Nachholbedarf. Dies übersteigt den gesamten Neubaubedarf an neuen Wohnungen und bedeutet, dass auch Bestandswohnungen umgebaut werden müssen. Dabei bezeichnet der Begriff der Barrierefreiheit hier sowohl (umgebaute) für Senioren geeignete weitgehend barrierefreie Wohnungen, aber auch barrierefreie Wohnungen im Sinne der DIN 18040 oder auch rollstuhlgerechte Wohnungen gemäß niedersächsischer LBO. Der Umbau im Bestand sollte durch Information zu den Förderungsmöglichkeiten von Bund und Land und Wohnraumanpassungsberatung, der Neubau durch entsprechende Hinweise im Bauantrags-/mitteilungsverfahren gefördert werden.

4. **Neuer Mietwohnungsbau** für einkommensschwache Haushalte sollte vorrangig auf den **infrastrukturell am besten gelegenen Flächen** im Hauptort oder in kleinerem Umfang in den Ortschaften Osterforde, Grabstede oder Steinhausen entstehen.
5. Bei der Bauleitplanung ist in der Konzeption der Gemeinde jeweils gebietsbezogen auf die **Flächenanteile** zu achten, in denen **Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau** realisierbar sind. Verdichteter Wohnungsbau ist vor allem im Hauptort ein sinnvolles städtebauliches Leitbild auch zur Umsetzung von anteilig preisgünstigem Mietwohnungsbau.
6. Der Anteil der fertiggestellten kleinen **Wohnungen für 1- und 2-Personen-Haushalte** sollte **erhöht werden**. Die Wohnungen, insbesondere die Mietwohnungen, sollten daher überwiegend als kleine oder flexibel nutzbare Wohnungen für alle Altersgruppen konzipiert werden. Einzelne Wohnungen sollten jedoch auch als **größere Wohnungen für Familien** mit geringem Einkommen gebaut werden.
7. Eine **Quote für zweckgebundene preisgünstige Wohneinheiten** von beispielsweise 20 % (oder mindestens einer Wohneinheit in kleineren Mehrfamilienhäusern) in städtebaulichen Verträgen ist ein empfehlenswertes Instrument, um auch in Wohnungsbauprojekten privater Investoren eine Grundversorgung mit preisgünstigen Wohnungen sicherzustellen.
8. Bei der **Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken für Wohnungsbau in Bockhorn** sind vorrangig die Ziele des Wohnraumversorgungskonzeptes zu verfolgen und kleine, preisgebundene und/oder barrierefreie Wohnungen zu bauen.

Eigenentwicklung in den Ortschaften ermöglichen

Grundsätzliche Zielsetzung

- In allen Ortschaften Möglichkeiten der Eigenentwicklung entwickeln, um diese weiterhin attraktiv zu halten.
- An ausgewählten Standorten neue kleine Baugebiete für Ein- oder Zweifamilienhäuser entwickeln, um die Ortschaften (und die vorhandene Infrastruktur) zu stärken.
- Vorhandene Einfamilienhausbestände aus den 1970er bis 2000er Jahren auf die jeweilige Marktfähigkeit und hinsichtlich der Verkaufspreise beobachten (Wohnungsmarktbeobachtung). Planerische Identifikation von Gebieten aufgrund des absehbaren Generationenwechsels und Initiierung begleitender Maßnahmen durch die Stadt, beispielsweise energetische Quartiersentwicklung, energetisches Quartiersmanagement, ggf. Aussagen zur qualitätssichernden Nachverdichtung.
- Geeignete, zentrale Standorte in den Ortschaften mit guter Infrastruktur auch mit MFH (4 bis 6 WE) ortsbildverträglich ergänzen, um Möglichkeiten für ältere Menschen zum Umzug in der Ortschaft (Verbleib im sozialen Umfeld) zu bieten.

Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge vor allem für preisgünstigen Wohnraum

1. **Angebote und Vermittlung für einen Wohnungswechsel** sollten gefördert werden, indem 1-Personen-Haushalte, welche bislang in 4- und 5-Zimmer-Wohnungen wohnen, ein attraktives Angebot kleiner Wohnungen erhalten.
2. An geeigneten Standorten in den Ortschaften mit Infrastruktur sollte unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur vereinzelt **Mietwohnungsbau für einkommensschwache Haushalte** realisiert werden.
3. Eine **kommunale Bodenvorratspolitik**, durch die die Gemeinde als Verkäuferin von Baugrundstücken agieren kann, ist sinnvoll, um so sichere Eingriffsmöglichkeiten für städtebauliche Verträge zu erhalten und hiermit den sozialen Wohnungsbau zu sichern. Die Einrichtung eines **revolvierenden Fonds** kann dafür ein sinnvolles Mittel sein. Die Stadt Verden hat dies beispielsweise mit einem Zukunftsfond Wohnungsbau realisiert.
4. Zur **Unterstützung des Umbaus im Bestand** sollten die entsprechenden Förderprogramme von Bund und Land genutzt werden.

Bestandsimmobilien ertüchtigen

Grundsätzliche Zielsetzung

- Enge Kooperation mit den Akteuren am Wohnungsmarkt, die bereits größere Bestände in Bockhorn besitzen und verwalten.
- Im Mietwohnungsbau: Bestände der 60er und 70er Jahre ertüchtigen, Barrierefreiheit in günstigem Wohnraum durch Wohnungsanpassung erhöhen und Belegungsbindungen im Bestand durch mittelbare Belegungen schaffen.
- Ggf. ergänzende Neubauten zur Mischung der Gebäudebestände und für eine sozial sowie altersdurchmischte Bewohner*innen-Struktur.
- Dem hohen und in Zukunft deutlich wachsenden Anteil an Einpersonenhaushalten in Bockhorn (2020: 34 %) wird ein entsprechendes Angebot gegenübergestellt, so dass durch Wohnraumanpassung v.a. Einfamilienhäuser im Bestand frei werden könnten.

Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge

1. Wenn sich die **Versorgung mit preiswerten Wohnungen im Bestand bei steigenden Mieten** nicht weiter verschlechtern soll, ist ein Grundstock an belegungsgebundenen Wohnungen in Bockhorn notwendig.
2. Eine **Verlängerung von Zweckbindungen** oder der **Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen** für bestehenden Wohnraum kann ein Mittel sein, preisgünstigen Mietwohnraum anzubieten. Das Instrument der Belegungsrechte zur Versorgung von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung wird von der NBank für fünf- oder zehnjährige Belegungszeiträume mit einem Zuschuss von 2,00 bzw. 2,50 €/Monat gefördert.

3. Eine **Erfassung der zweck- und belegungsgebundenen Wohnungen** sowie eine fortlaufende Übersicht über deren Lage und den Zeitpunkt des Auslaufens der Bindungsfristen sind einzurichten. Ein Überblick über den vorhandenen geförderten Wohnungsbau ist unbedingt notwendig, um Fehlbedarfe zu erkennen.
4. Ein Weg zur Reduzierung der Herstellungskosten für preisgünstigen Wohnungsbau ist die **weitgehend kostenlose Überlassung von Grundstücken an die Wohnungsbaugesellschaften** (Erbpacht oder Einbringen als Kapitalanteil) **mit der Auflage der Herstellung belegungsgebundener Wohnungen**.
5. Bezahlbare Wohnungen für geringverdienende Haushalte finden sich insbesondere im **älteren Wohnungsbestand**. Sanierungen dieser Gebäude sollten daher behutsam und nicht zeitgleich in großem Umfang erfolgen. Zum Erhalt der Wohnqualität auch im preiswerten Segment und zur Anpassung der Wohnungsbestände an die sich verändernde Nachfragestruktur sind aber behutsame Sanierungsmaßnahmen unbedingt erforderlich.
6. **Information, Beratung, Unterstützung und Vermittlung** in einem Netzwerk unterschiedlicher Akteure kann z.B. den Verbleib älterer Menschen in der Ortschaft wie auch ungewöhnliche Konzepte und neue Wohnformen unterstützen.
Ein Ziel wäre es vor allem Einfamilienhäuser, die nur noch von 1 bis 2 (zumeist älteren) Personen nach Auszug der Kinder bewohnt werden, in kleinere WE umzubauen, barrierefrei anzupassen oder ggf. einen Auszug bei einem möglichen Verbleib in der Ortschaft bzw. Gemeinde zu unterstützen. Alternativ ist der Bau kleiner barrierefreier Wohneinheiten in der unmittelbaren Nähe zum ehemaligen Haus sinnvoll, da dieses dann saniert und von jungen Familien (z.B. die Familie der eigenen Kinder) bezogen werden kann. Eine intergenerationelle Unterstützung im Alltag wird auf diese Weise ermöglicht.
7. **Barrierefreiheit im Wohnungsbestand durch Wohnungsanpassungsmaßnahmen**, die auch durch unabhängige Beratung und Information gefördert werden (mit dem Hinweis auf vorhandene Fördermöglichkeiten durch die Pflegekassen), ist eine weitere Option. Dies kann auch in Kooperation mit Handwerksbetrieben erfolgen.
8. Aufgrund der Entwicklungsprognosen über 2025 hinaus wird eine **Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts** im zeitnahen Rhythmus (3 Jahre) empfohlen, um Prognosen und Marktgeschehen entsprechend aktuell bewerten zu können.
9. Eine möglichst **attraktive Ausgestaltung von Fördermöglichkeiten** ist wichtige Voraussetzung zur Realisierung von preisgünstigem, attraktivem Wohnraum im Bestand wie im Neubau.

7 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BG	Bedarfsgemeinschaft
EFH	Einfamilienhaus
EW	Einwohner
DH	Doppelhaus
DVO-NWoFG	Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes
GMB	Grundstücksmarktbericht
GWZ	Gebäude- und Wohnungszählung
HH	Haushalt
HW	Hauptwohnsitz
KDA	Kuratorium Deutsche Altershilfe
KdU	Kosten der Unterkunft
Lk	Landkreis
LSN	Landesamt für Statistik Niedersachsen
MFH	Mehrfamilienhaus
NBank	Investitions- und Förderbank Niedersachsen
NW	Nebenwohnsitz
NWoFG	Niedersächsisches Wohnraumfördergesetz
SGB	Sozialgesetzbuch
WE	Wohneinheit
ZFH	Zweifamilienhaus

8 LITERATUR UND QUELLEN

BAMF – Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (2020): Das Bundesamt in Zahlen. Asyl 2019

Bertelsmann Stiftung (o.J.): Wegweiser Kommune, <http://www.wegweiser-kommune.de/>

BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2017): Integration von Flüchtlingen in den regulären Wohnungsmarkt. Bonn

BMVBS - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2011): Wohnen im Alter – Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. Berlin

Destatis (o.J.): Einkommen, Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte im Zeitvergleich Früheres Bundesgebiet ohne Berlin-West Ergebnisse der laufenden Wirtschaftsrechnung (LWR)

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich (2015-2020): Grundstücksmarktberichte 2015-2020

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/>

Landkreis Friesland (2016): Pflegebericht.

Landkreis Friesland (2019): Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft.

NBank (2020): Basis-Indikatoren KomWoB Niedersachsen, Berichtszeitraum 2005-2018

NBank (2019): Produktinformation Mietwohnraumförderung – Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen.

NBank (2020): Produktinformation Allgemeine Mietwohnraumförderung.

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>