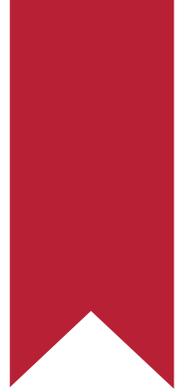


TIMOUROU®

WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE



WOHNRAUM- VERSORGUNGS- KONZEPT

DER STADT CUXHAVEN
VOM 20. NOVEMBER 2023

IM AUFTRAG DER STADT CUXHAVEN

ABTEILUNG BAULEITPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

BEARBEITUNG: Tobias Jacobs
Josca Levert

KARTOGRAPHIE: Josca Levert

TIMOUROU®

WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

Karl-Liebnecht-Str. 141, 04275 Leipzig

Tel: 0341/92610550

E-Mail: info@timourou.de

www.timourou.de

INHALT

1	EINLEITUNG	2
2	AKTUELLER WOHNUNGSMARKT	3
2.1	STRUKTURWANDEL AM ARBEITSMARKT	3
2.2	WOHNUNGSNACHFRAGE	7
2.3	ANGEBOTSSTRUKTUR	19
3	ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN IN CUXHAVEN	24
3.1	ZUKÜNFTIGE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	24
3.2	HAUSHALTSPROGNOSE	26
3.3	ZUSÄTZLICHE ARBEITSKRÄFTE	28
3.4	ZUKÜNFTIGER WOHNRAUMBEDARF	31
4	MARKTSEGMENTE, ZIELGRUPPEN UND HANDLUNGSFELDER	33
4.1	PREISWERTES WOHNEN	34
4.2	MITTLERES MARKTSEGMENT	37
4.3	FERIENWOHNUNGEN	39
4.4	WOHNEN IM ALTER	42
4.5	EINFAMILIENHÄUSER	45
5	CUXHAVEN – VON DER SCHRUMPFENDEN ZUR WACHSENDEN STADT?	50
6	ANHANG	52

1 EINLEITUNG

Die aktuelle Situation des Cuxhavener Wohnungsmarktes ist durch einige Besonderheiten geprägt. Durch die Lage am Meer ist Cuxhaven zum einen ein attraktiver Ort für Touristen geworden, ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzen ist die Folge. Zum anderen bietet die Lage an Nordsee und Elbe gute Voraussetzungen für den Ausbau der Offshore-Windenergie. Die möglichen neuen Arbeitsplätze werden sich auch auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar machen.

Des Weiteren war die Einwohnerentwicklung der letzten sieben Jahre durch zwei Zuzugswellen Geflüchteter geprägt, die vor allem preiswerten Wohnraum nachfragen. Deshalb hat die Stadt entgegen den Erwartungen der Bevölkerungsvorausberechnungen sogar einen Zuwachs im Vergleich zum Jahr 2014 erfahren. Zu guter Letzt spielen die Alterungsprozesse der Bevölkerung noch immer eine wichtige Rolle in der Stadt.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, das Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2015 zu aktualisieren. Dabei gilt es, kritisch zu prüfen, welche Entwicklungen anders verlaufen sind als gedacht und welche zukünftigen Entwicklungen in Cuxhaven zu erwarten sind. Darauf aufbauend sollen Ziele und Handlungsansätze für die Entwicklung des Cuxhavener Wohnungsmarktes formuliert werden.

Die zentrale Leitfrage des Wohnraumversorgungskonzeptes lautet dabei: „Welche Wohnungen werden in welchem Umfang für wen benötigt und wie können diese geschaffen werden?“ Bei der Beantwortung der Frage geht es also um

- die quantitative Komponente der Anzahl benötigter Wohnungen,
- die qualitative Komponente der hinsichtlich Ausstattung, Wohnungsgröße und Preis „richtigen“ Wohnungen,
- die Wohnraumbedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen.

Dabei geht es nicht nur um die Bevölkerung, die schon da ist, sondern auch um die, die noch kommen soll. Oder anders ausgedrückt: Kann mit einem bestimmten Wohnungsangebot die demographische Entwicklung in Cuxhaven positiv beeinflusst werden? Dazu werden verschiedene Szenarien erarbeitet, die aufzeigen, welche Handlungsmöglichkeiten die Stadt und die Wohnungsmarktakteure haben.

Grundlage einer jeden guten Strategie ist eine fundierte Analyse, die in Kapitel 2 erfolgt. Kapitel 3 befasst sich mit den zukünftigen Entwicklungen der Wohnraumnachfrage. In Kapitel 4 werden für die Wohnungsmarktsegmente

- preiswertes Marktsegment
- mittleres Marktsegment
- Ferienwohnungen
- Wohnen im Alter und
- Einfamilienhäuser

vertiefende Analysen, mögliche Größenordnungen und räumliche Schwerpunkte der verschiedenen Marktsegmente behandelt sowie Einschätzungen zu zukünftigen Trends abgeleitet. Darauf aufbauend werden mögliche Ziele und Handlungsansätze formuliert. Das Wohnraumversorgungskonzept 2023 stellt damit eine Grundlage für das weitere wohnungspolitische Handeln der Stadt und ihrer Wohnungsmarktakteure dar.

2 AKTUELLER WOHNUNGSMARKT

Im Folgenden werden für die beiden Seiten des Wohnungsmarktes – das Angebot und die Nachfrage – die wichtigsten Strukturen und Prozesse

der letzten Jahre aufgezeigt. Eine wichtige Bedingung des Wohnens ist die Arbeit.

2.1 STRUKTURWANDEL AM ARBEITSMARKT

Die Stadt Cuxhaven war aufgrund ihrer Lage am Wasser ein wichtiger Arbeitsmarkt für Fischerei und die Bundesmarine. Jedoch ist in Deutschland die Gesamtwirtschaft immer weniger geprägt von dem primären Sektor, stattdessen spielen der Dienstleistungssektor und regional unterschiedlich auch die Industrie eine immer größere Rolle. Dieser Strukturwandel ist auch in Cuxhaven bemerkbar (►siehe ABB. 1). Obwohl in dem Zeitraum von 2015 bis 2022 2.525 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Cuxhaven dazugekommen sind, nahmen die Sozialversicherungspflichten im Bereich der Land- und Forstwirtschaft sowie der Fischerei um 27 Personen ab. Gleichzeitig nahm die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in den anderen drei Sektoren zu, wobei sich innerhalb der Sektoren die Bedeutung einzelner Branchen verändert hat. Der leichte Rückgang im Jahr 2020 und in Sektoren des Handels, Verkehrs und des Gastgewerbes ist auch noch im Jahr 2021 auf die

negativen Effekte der Covid-19-Pandemie zurückzuführen.

Mit der Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Arbeitsort in Cuxhaven ist ebenfalls die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit dem Wohnort Cuxhaven gewachsen (►siehe ABB. 2). Insgesamt wurden seit 2015 1.625 Arbeitsplätze sozialversicherungspflichtig Beschäftigter geschaffen. Die Differenz zwischen den beiden Zahlen verdeutlicht, dass ein Teil der neuen Arbeitsplätze von Personen, die im Umland wohnen oder dort hingezogen sind, in Anspruch genommen werden. Dadurch steigt die Zahl der Pendler (►siehe unten). Die Zunahme ist zum Teil auf die Ansiedlung des Offshore-Windturbinen-Werks von Siemens Gamesa Renewable Energy zurückzuführen.

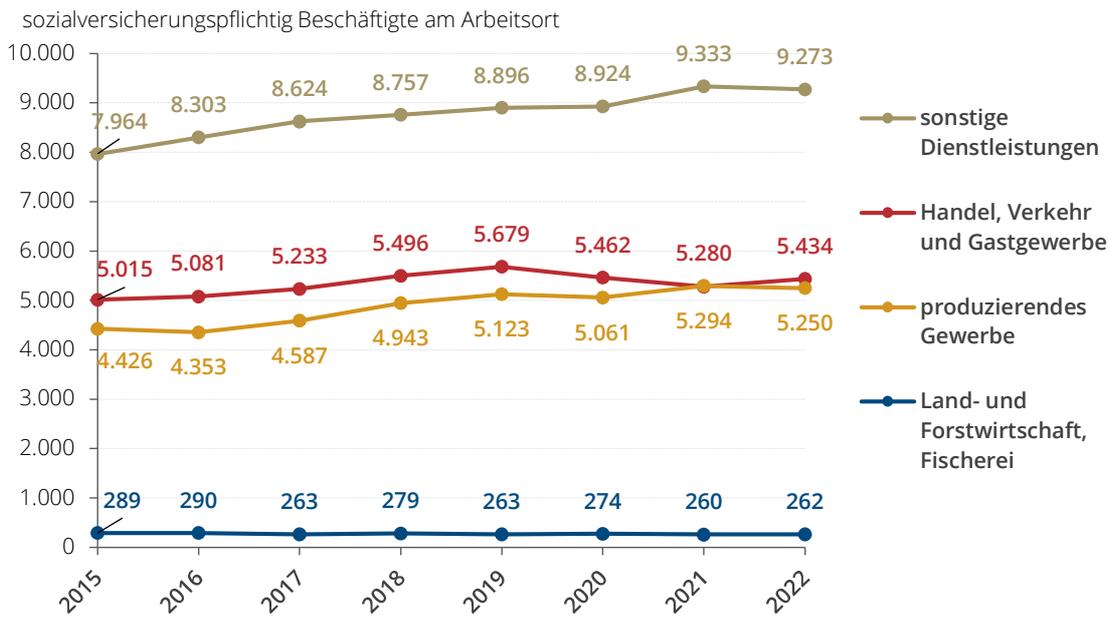
CUXHAVENER WOHNUNGSMARKT IN BEWEGUNG

Seit 2014 hat sich die Bevölkerungszahl in Cuxhaven stabilisiert. Obwohl die Sterbeüberschüsse für die Bevölkerungsentwicklung sehr prägend sind, konnten seit 2012 Wanderungsgewinne den negativen natürlichen Saldo in mehreren Jahren ausgleichen. Die Wanderungsgewinne sind auf verschiedene Entwicklungen zurückzuführen: Ein wichtiger Impuls war die Ansiedlung Siemens Gamesa Renewable Energy in Cuxhaven, auch wenn die neuen Arbeitskräfte nicht alle in Cuxhaven wohnen. Ein weiterer Grund ist die Attraktivität Cuxhavens als Altersruhesitz und die lukrative Investition in einen Zweitwohnsitz. Zu guter Letzt hat die Aufnahme von Geflüchteten zu erheblichen Wanderungsgewinnen geführt.

Hinsichtlich des Gebäudebestandes hat Cuxhaven einen großen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern. Viele davon stammen aus der Nachkriegszeit. Durch die positive Nachfrageentwicklung hat sich der Leerstand, der 2011 laut Gebäude- und Wohnungszählung noch bei ca. 1.429 Wohnungen lag, deutlich auf ca. die Hälfte reduziert. Zugleich wurde das Wohnungsangebot durch neue Einfamilienhäuser und auch Ferienwohnungen erweitert. Insgesamt ist das Wohnungsangebot im Verhältnis zur Nachfrage knapper geworden und es zeigen sich erste Anspannungstendenzen. Dies bildet sich auch bei den Angebotsmietpreisen ab. Diese sind gegenüber 2014 gestiegen und weisen einen Mittelwert von 8,28 €/m² auf.

ABB. 1

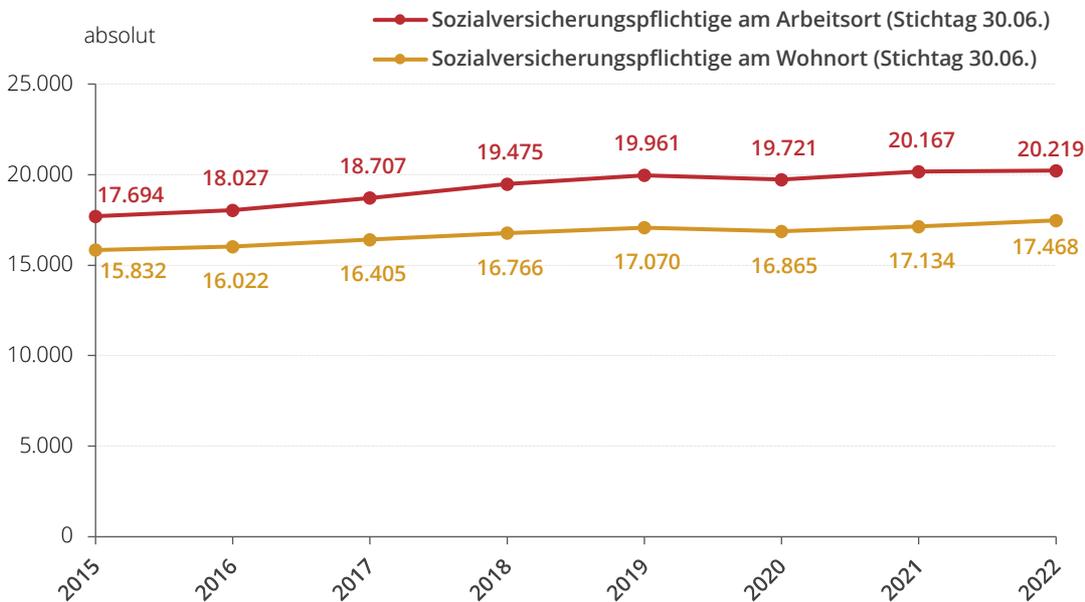
ENTWICKLUNG DER WIRTSCHAFTSSEKTOREN IN DER STADT CUXHAVEN



Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit
Darstellung: Timourou

ABB. 2

ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE IN DER STADT CUXHAVEN



Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit
Darstellung: Timourou

Des Weiteren sind von 2015 bis 2019 die Anzahl der Arbeitslosen sowie die Arbeitslosenquote zurückgegangen). Nur im Jahr 2020 ist aufgrund der Covid-19-Pandemie die Zahl der Arbeitslosen gestiegen. In den folgenden Jahren lag sie wieder bei 1.878, jedoch noch immer knapp höher als im Jahr 2019.

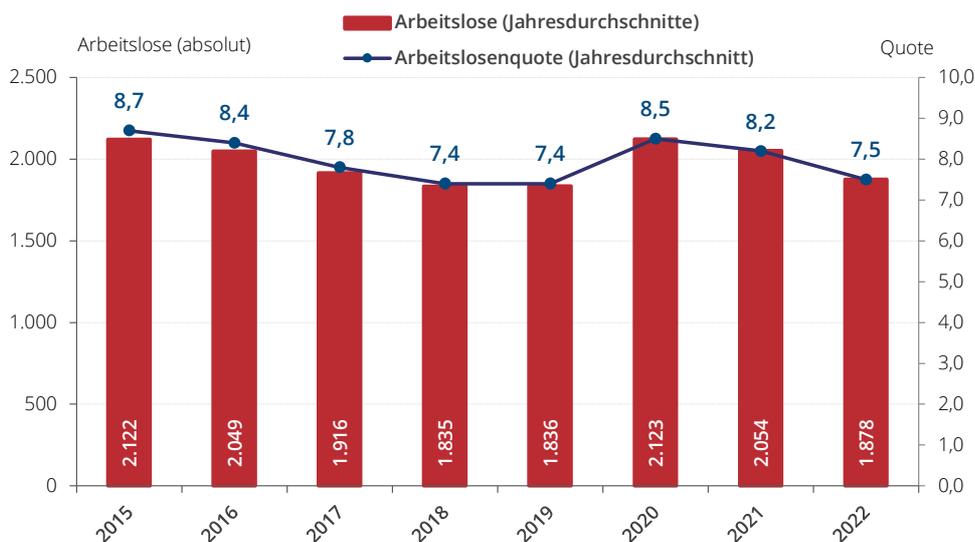
Die heutige Arbeitslosenquote von 7,5 % liegt deutlich über der Arbeitslosenquote des Landkreises (5,2 %) und von Niedersachsen (5,3 %). Dies ist darauf zurückzuführen, dass zwar neue Jobs entstanden sind, aufgrund des Strukturwandels jedoch der Jobwechsel in einem anderen Wirtschaftssektor nicht immer erfolgte. So kann ein Arbeiter der Fischindustrie mit seiner Berufserfahrung und Qualifikationen nur schwierig eine Arbeit im Bereich Windturbinen anfangen. Die Arbeitsplätze, die durch Siemens geschaffen

wurden, konnten somit nur zum Teil von den Einwohnern besetzt werden. Entsprechend sind auch Personen aufgrund ihrer neuen Tätigkeit bei Siemens nach Cuxhaven gezogen. Dieser arbeitsbedingte Zuzug hat zur Stabilisierung des Bevölkerungswachstums beigetragen.

Es gibt aber auch Personen, die zwar ihren neuen Arbeitsplatz in Cuxhaven haben, jedoch nicht nach Cuxhaven gezogen sind. Entsprechend ist die Zahl der Einpendler zwischen 2015 und 2021 deutlich gestiegen, während die Anzahl der Auspendler nur wenig angestiegen ist. Hieraus ergab sich bis 2021 ein steigender Pendlersaldo. Nur im Jahr 2022 ist die Zahl der Einpendler geschrumpft, während die Zahl der Auspendler gewachsen ist. Ob dies eine Ausnahme oder ein neuer Trend ist, kann derzeit noch nicht eingeschätzt werden.

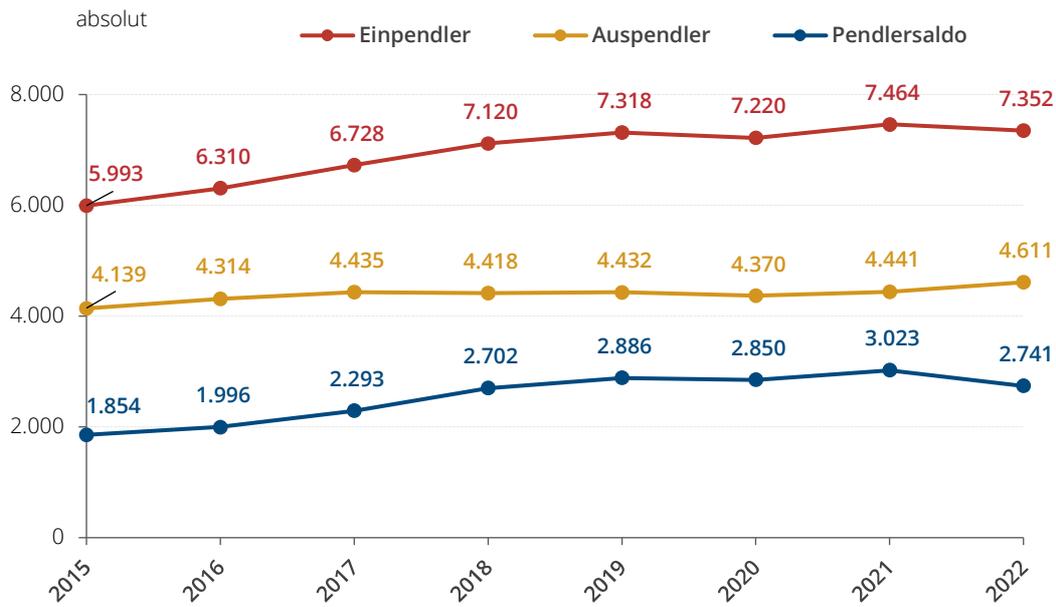
ABB. 3

ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSIGKEIT IN DER STADT CUXHAVEN



Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit
Darstellung: Timourou

EIN- UND AUSPENDLER VON UND NACH CUXHAVEN



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder
 Darstellung: Timourou

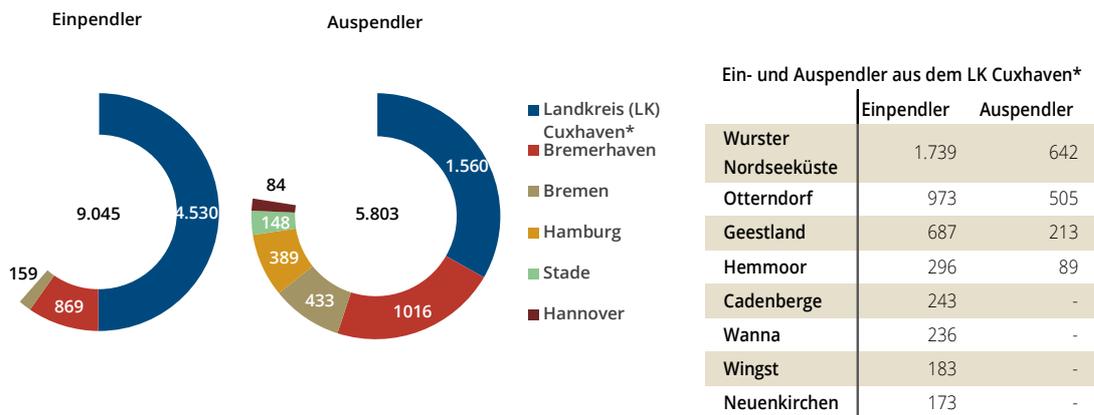
Im Pendleratlas für Deutschland werden für das Jahr 2021 die zehn Regionen, aus denen die meisten Einpendler herkommen, sowie die zehn Regionen, in die die meisten Auspendler hinziehen, dargestellt. Auffällig ist, dass die Stadt Cuxhaven vor allem gegenüber dem Landkreis deutliche Pendlergewinne erzielt und somit einen wichtigen Arbeitsort für das Umland darstellt. Oder umgekehrt ausgedrückt, ist das Umland ein attraktiver Wohnort für in Cuxhaven Arbeitende. Dies bezieht sich insbesondere auf die angrenzenden Gemeinden Wurster Nordseeküste, Otterndorf und Geestland.

Die zweitgrößte Pendlerbeziehung besteht zwischen Bremerhaven und Cuxhaven aufgrund der

Größe der Städte und ihres Arbeitsplatzangebotes sowie der guten verkehrlichen Anbindung. Dabei weist Cuxhaven gegenüber Bremerhaven mehr Aus- als Einpendler auf, was auf einen konkurrenzfähigen Cuxhavener Wohnungsmarkt schließen lässt. Zusätzlich pendeln Cuxhavener in geringerem Umfang in die größeren Städte wie Bremen, Hamburg, aber auch Stade.

Ein weiterer Indikator ist die Kaufkraft der Einwohner des Landkreises Cuxhaven, welche zwischen 2015 und 2022 konstant geblieben ist und im Jahr 2022 95,7 betrug. Sie lag damit im Durchschnitt der benachbarten Landkreise aber um 4,3 Punkte unter dem Bundesdurchschnitt (= 100).

DIE ZEHN GRÖßTEN EIN- UND AUSPENDLERSTRÖME VON UND NACH CUXHAVEN 2021



*Auswahl der Gemeinden im LK Cuxhaven mit den größten Penderlströmungen von und nach Cuxhaven
 Datengrundlage: Pendleratlas
 Darstellung: Timourou

2.2 WOHNUNGSNACHFRAGE

Die Wohnungsnachfrage basiert auf der Entwicklung der Bevölkerung. Diese kann sich durch Sterbefälle, Geburten, Wanderungen ändern. Hinzu kommen Änderungen hinsichtlich Wohntrends, Haushaltszusammensetzungen oder Nebenwohnsitze, die ebenfalls die Nachfrage nach Wohnungen in Cuxhaven beeinflussen können. In den folgenden Abschnitten werden die Entwicklungen der jeweiligen Einflussfaktoren analysiert.

daran, dass in der Vergangenheit für Cuxhaven von einem Bevölkerungsrückgang ausgegangen wurde (vgl. Wohnraumversorgungskonzept 2015), kann derzeit von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung gesprochen werden.

Differenziert man die Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen, fallen folgende Aspekte besonders auf:

EINWOHNERZAHL VON CUXHAVEN STABILISIERT SICH

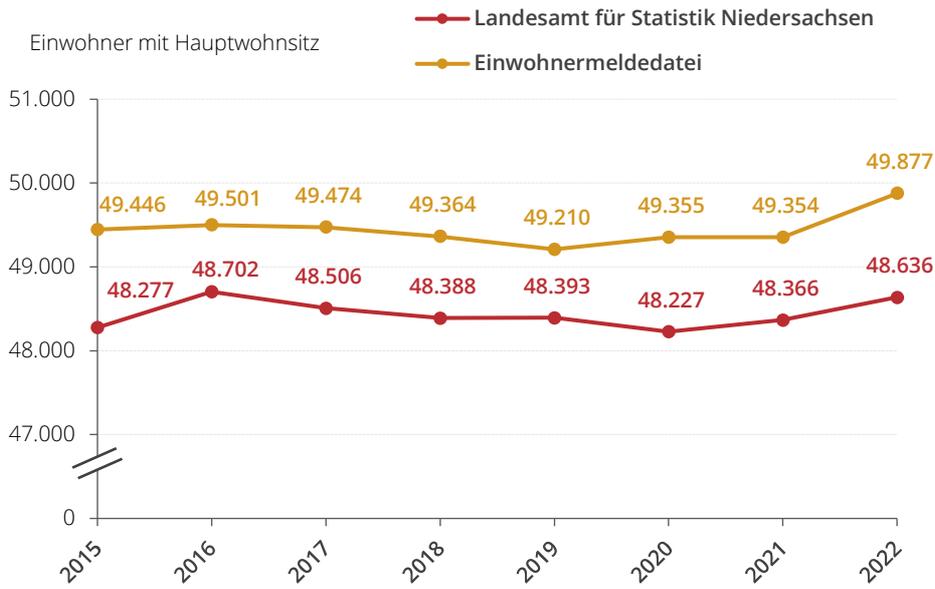
Nachdem die Einwohnerzahl in Cuxhaven von 2016 bis 2019 leicht gesunken ist, stieg sie 2020 und 2022 wieder an. In den Jahren 2016 und 2022 wuchs die Bevölkerung aufgrund von zugezogenen Geflüchteten stärker an. Insgesamt gibt es laut des Landesamtes für Statistik gegenüber 2015 ein Wachstum von 0,7 %. Die Einwohnermeldedatei der Stadt geht von einer höheren Bevölkerungszahl sowie einem leicht höheren Bevölkerungswachstum (+0,9 %) aus.¹ Gemessen

- Die Altersgruppe der Personen von 80 Jahren und älter ist am stärksten gewachsen. Zwischen 2015 und 2021 wuchs diese Altersgruppe um rd. 1.400 Personen.
- Die Altersgruppe der jüngeren Senioren von 65 bis unter 80 Jahre ist gegenüber 2015 gesunken. Damit zeigt sich die demographische Welle der starken Jahrgänge der in den 1930er-Jahren Geborenen.
- Diese wird mittelfristig aber wieder zunehmen, denn trotz des leichten Rückgangs ist die Altersgruppe der 45- bis 65-Jährigen relativ stark („Babyboomer-Generation“) und kommt zunehmend ins Rentenalter.

¹ Die Differenz der Einwohnerzahlen – die in allen Städten auftritt – hat seine Ursache in melderechtlichen Gründen sowie in der Methodik der Fortschreibung der Zensusdaten 2011. Übereinstimmend ist jedoch die Entwicklungstendenz. Mit dem Zensus 2022 erfolgte eine erneute Erfassung der Bevölkerung, deren Ergebnisse im Lauf des Jahres 2024 veröffentlicht werden. Es ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass insbesondere wegen der schwierig zu erfassenden Migrationsbewegungen, die Einwohnerzahl von Cuxhaven von den bisher veröffentlichten Zahlen mehr oder weniger stark abweichen wird. Es ist daher sinnvoll, 2024 einen Abgleich vorzunehmen und die Auswirkungen auf das Wohnraumversorgungskonzept zu prüfen.

ABB. 6

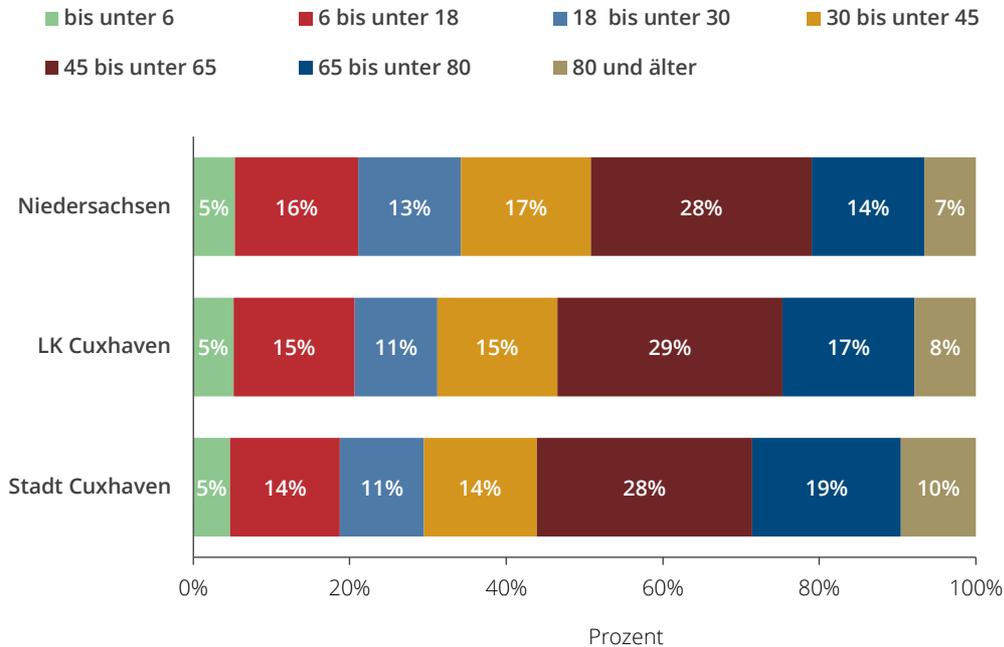
EINWOHNERENTWICKLUNG DER STADT CUXHAVEN



Datengrundlage: Stadt Cuxhaven und Landesamt für Statistik Niedersachsen
Darstellung: Timourou

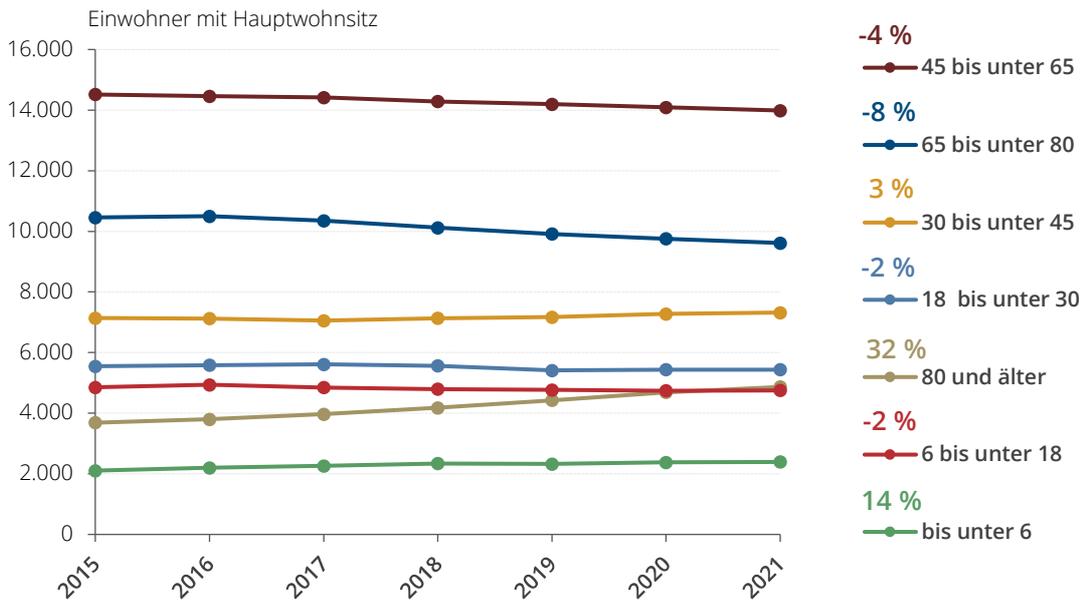
ABB. 7

VERTEILUNG DER ALTERSGRUPPEN IM VERGLEICH 2021



Datengrundlage: Landesamt für Statistik Niedersachsen
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN IN DER STADT CUXHAVEN



Datengrundlage: Landesamt für Statistik Niedersachsen
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

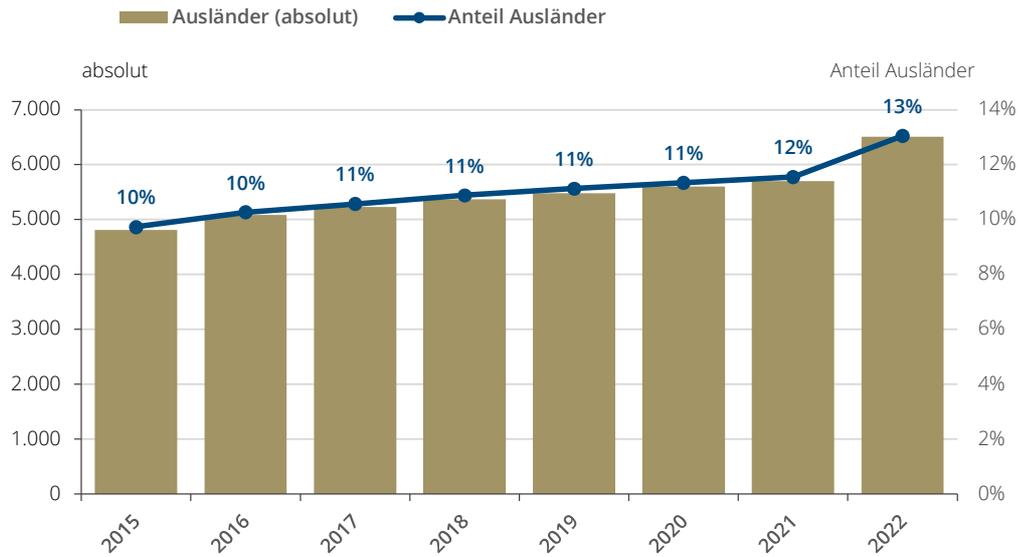
- Neben den älteren Senioren ist auch die Altersgruppe der Unter-6-Jährigen gewachsen, während die Anzahl der älteren Kinder von 6 bis unter 18 Jahren gegenüber 2015 leicht gesunken ist.
- Die anderen Altersgruppen sind über die Jahre relativ konstant geblieben.

Im Ergebnis der demographischen Prozesse weist Cuxhaven eine ältere Altersstruktur auf als der Landkreis Cuxhaven oder Niedersachsen insgesamt. Der hohe Anteil an Senioren dürfte nicht nur an der Abwanderung junger Menschen in der Vergangenheit, sondern auch an der Attraktivität Cuxhavens als Altersruhesitz liegen, was in der Wanderungsanalyse zu vertiefen ist. Trotz stagnierender Bevölkerungszahl wuchs die Anzahl der Ausländer in Cuxhaven stetig, wodurch

ihr Anteil von 10 % 2015 auf 13,1 % 2022 gestiegen ist. Damit lag in Cuxhaven der Ausländeranteil sowohl über dem von Niedersachsen mit 11,8 % als auch über dem des Landkreises Cuxhaven (7,6 %). Dieser Anteil war aufgrund des Zuzugs der geflüchteten Ukrainer im Vergleich zu den vorherigen Jahren überdurchschnittlich stark angestiegen. So wuchs der Anteil der Ausländer zwischen 2017 gegenüber 2021 jährlich um ca. 2,3 %, jedoch zwischen 2021 und 2022 um 14,2 %. Schon 2015 war Cuxhaven mit einer Unterkunft in Altenwalde ein wichtiger Ort für das Auffangen von Geflüchteten. Mit dem Ausbruch des Krieges in der Ukraine öffnete Cuxhaven das Geflüchtetenheim Helios-Seehospital in Sahlenburg. Zwischendurch lebten dort hunderte Ukrainer, Anfang 2023 jedoch nur noch zwei Dutzend und mittlerweile ist es geschlossen.

ABB. 9

ENTWICKLUNG DER AUSLÄNDER IN CUXHAVEN



Datengrundlage: Stadt Cuxhaven
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

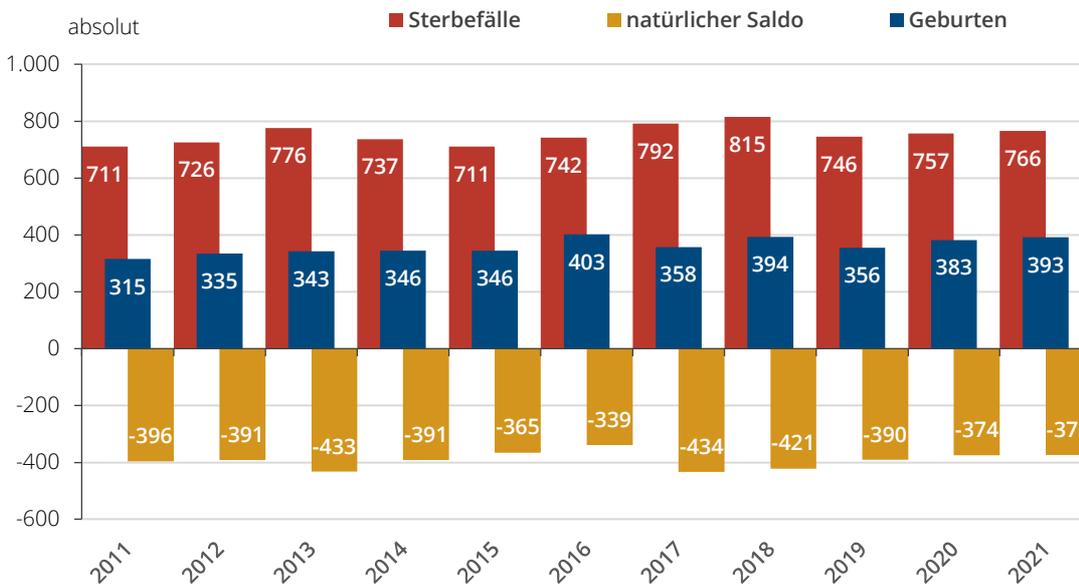
MEHR STERBEFÄLLE ALS GEBURTEN

Die Bevölkerungsentwicklung ist positiver ausgefallen als im Wohnraumversorgungskonzept 2015 erwartet. Jedoch zeigt sich in den letzten zehn Jahren in Cuxhaven ein stetig negativer natürlicher Saldo, das heißt, es sterben mehr Menschen als geboren werden (siehe ABB. 10). Zwar ist in den vergangenen fünf Jahren die Anzahl der Geburten leicht angestiegen, was vor allem an der

gestiegenen Geburtenrate lag, die den Höhepunkt 2016 mit rd. 60 Geburten je 1.000 Frauen im Alter von 18 bis unter 45 Jahre erreichte (siehe ABB. 11). Gleichzeitig liegen aber die Sterbefälle in den meisten Jahren mehr als doppelt so hoch wie die Anzahl Geburten. Sie sind gegenüber dem Jahr 2011 etwas angestiegen. Dadurch ist die Entwicklung von Cuxhaven weiterhin von einem starken Sterbeüberschuss geprägt.

ABB. 10

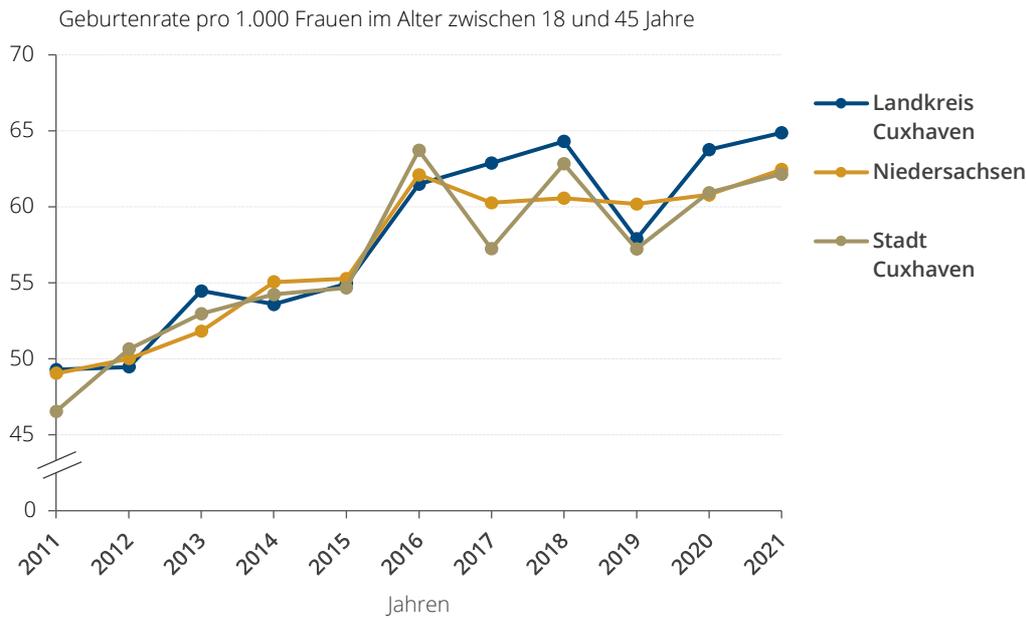
NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DER STADT CUXHAVEN



Datengrundlage: Landesamt für Statistik Niedersachsen
 Darstellung: Timourou

ABB. 11

GEBURTENRATE PRO 1.000 FRAUEN IM ALTER VON 18 BIS UNTER 45 JAHREN IM VERGLEICH



Datengrundlage: Landesamt für Statistik Niedersachsen
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

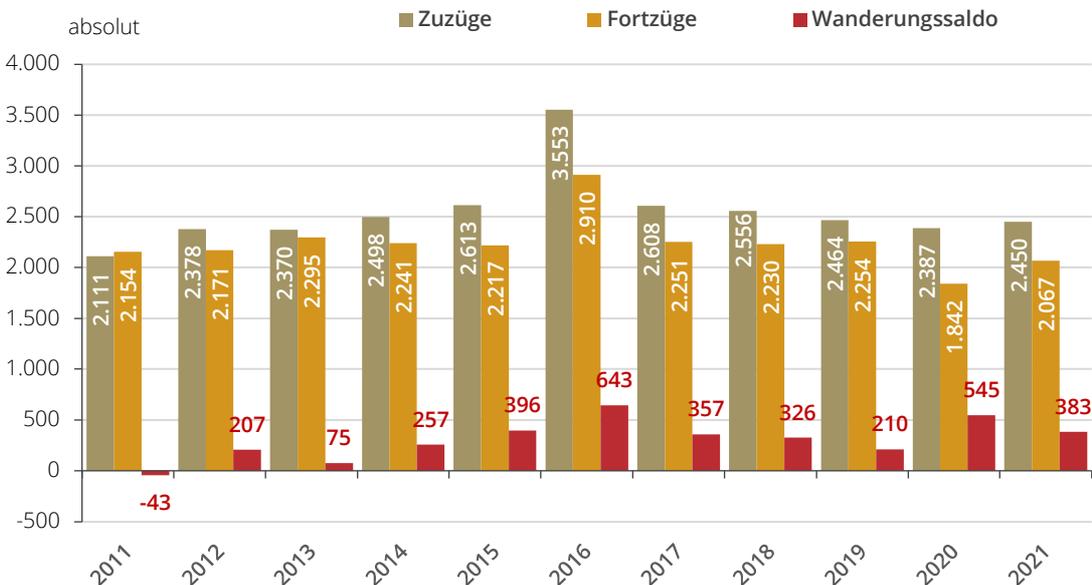
WANDERUNGSGEWINNE SEIT 2012

Die Analyse der Wanderungen ist nicht nur für die demographische Entwicklung von Interesse, sondern auch für den Wohnungsmarkt, weil mit jedem Umzug eine neue Wohnstandortentscheidung verbunden ist. Dabei ist insbesondere zu

unterscheiden nach Altersgruppen, Umzugsgründen und Herkunftsregionen. Die folgenden Angaben beziehen sich ausschließlich auf Einwohner mit Hauptwohnsitz, am Ende des Kapitels wird dann auch auf die für Cuxhaven wichtige Gruppe der Einwohner mit Nebenwohnsitz eingegangen.

ABB. 12

WANDERUNGEN VON UND NACH CUXHAVEN



Datengrundlage: Landesamt für Statistik Niedersachsen
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

Zwischen 2008 und 2011 war in Cuxhaven ein negativer Wanderungssaldo zu verzeichnen (►siehe ABB. 12). 2012 stellt sich jedoch als Wendepunkt heraus. Der Zuzug nahm stetig zu, während der Fortzug relativ gleich blieb, wodurch der Wanderungssaldo stieg. Vor allem im Jahr 2016 hatte die Stadt Cuxhaven viele Wanderungsgewinne, die hauptsächlich auf den Zuzug Geflüchteter zurückzuführen sind.

Festzustellen ist ein Wanderungsgewinn in der Altersgruppe 65 Jahre und älter, der zwischen 2015 und 2021 zugenommen hat (►siehe ABB. 13). Jedoch zogen vor allem in den Jahren 2015 und 2018 auch mehr Personen dieser Altersgruppe weg. Gründe für einen Umzug in diesem Alter können unter anderem familiäre Gründe, Rückkehr zum Heimatort oder Pflegebedürftigkeit sein. Eine besondere Rolle dürfte aber auch Cuxhaven als angenehmer Altersruhesitz spielen (►siehe Kapitel 4.4),

Bedeutender ist der Anstieg des Wanderungssaldos in der Altersgruppe 45 bis unter 65 Jahre. In dieser Altersgruppe werden die meisten Gewinne erzielt. Dies ist bemerkenswert, da in dieser Gruppe eher weniger umgezogen wird, was auch die niedrigen Fortzugsraten zeigen. Der positive Saldo entsteht also durch die Zuzüge, die überwiegend arbeitsmarktbedingt sein dürften, darunter könnten auch Rückkehrer sein. Außerdem dürfte es sich überwiegend um 1- und 2-Personen-Haushalte handeln.

Die Altersgruppe der Personen bis unter 18 Jahre in Kombination mit der Altersgruppe 30 bis unter 45 Jahre bilden zum Teil die Familien in Cuxhaven ab. Zwischen 2015 und 2021 hat der Zuzug dieser Altersgruppen um ca. 14 % abgenommen. Die Fortzüge nahmen im gleichen Zeitraum um ca. 6 % ab. Somit ist die Wanderungsintensität dieser Altersgruppen abgeschwächt, der Saldo jedoch weiterhin positiv. Zu berücksichtigen ist, dass diese Gruppen auch stark durch die Wanderung Geflüchteter gekennzeichnet sind. Dies gilt insbesondere für die Altersgruppe der 18-bis-unter-30-Jährige, eine hochmobile Gruppe. Typischerweise wäre der Saldo negativ, da viele von ihnen für eine Ausbildung oder das Studium in die größeren Städte ziehen.

Betrachtet man die Wanderungen nach Ziel- und Herkunftsregionen im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2021,² so können typische Wanderungsbewegungen festgestellt werden (►siehe ABB. 14):

- **Wanderungsverluste** gibt es gegenüber dem Landkreis Cuxhaven, zu dem eine große Wanderungsverflechtung besteht, da heißt, es gibt auch viele Zuzüge. Die Verflechtung gegenüber Bremen und Bremerhaven ist deutlich geringer ausgeprägt, der negative Saldo könnte im Zusammenhang mit den Wanderungsverlusten bei den 18-bis-unter-30-Jährigen stehen, wobei die Verluste in den letzten Jahren rückläufig waren.

ABB. 13

WANDERUNGSSALDEN NACH ALTERSGRUPPEN IN DER STADT CUXHAVEN

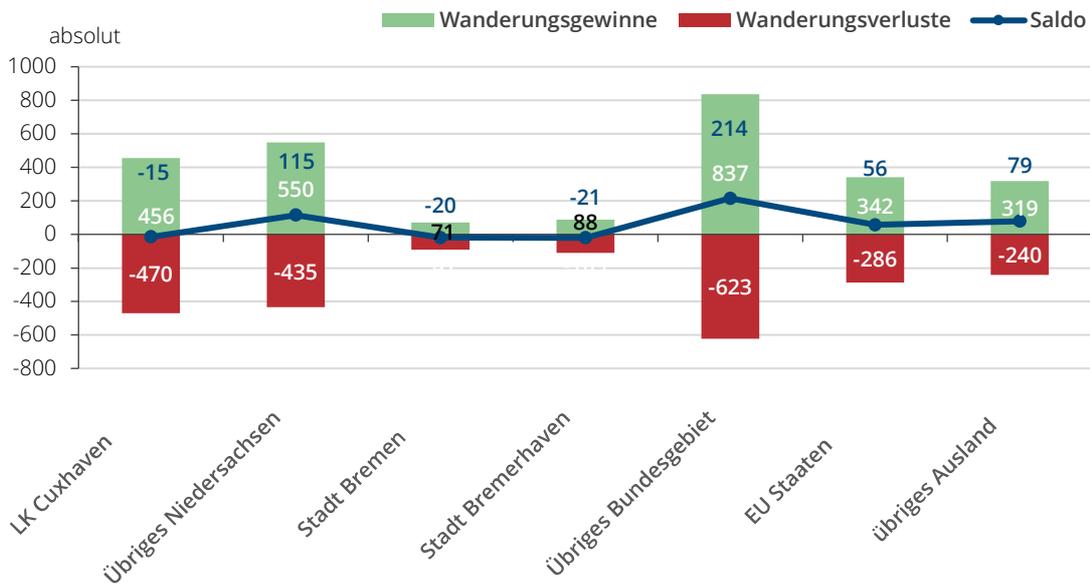
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
bis unter 18	126	264	114	116	86	83	86
18 bis unter 30	66	-11	-12	-16	10	85	10
30 bis unter 45	91	154	32	78	92	98	92
45 bis unter 65	121	202	154	152	164	218	164
65 und älter	-8	34	69	-4	31	61	31

Datengrundlage: Landesamt für Statistik Niedersachsen
Darstellung: Timourou

² Das Jahr 2022 wurde hier ausgelassen, da es durch den Zuzug Geflüchteter aus der Ukraine stark verzerrt ist.

ABB. 14

WANDERUNGEN IN DER STADT CUXHAVEN NACH ZIEL- UND HERKUNFTSREGIONEN
(DURCHSCHNITT DER JAHRE 2015 BIS 2021)



Datengrundlage: Landesamt für Statistik Niedersachsen
Berechnungen und Darstellung: Timourou

- **Wanderungsgewinne** gibt es gegenüber dem Bundesland Niedersachsen – darunter auch Geflüchtete –, aber auch gegenüber anderen Bundesländern. Vor allem in den letzten Jahren verursacht ein geringer Fortzug in die anderen Bundesländer eine positive Entwicklung des Wanderungssaldos. Auch profitiert die Stadt Cuxhaven von Wanderungsgewinnen aus dem Ausland. Die Wanderungsgewinne aus den EU-Staaten haben jedoch in den letzten Jahren abgenommen, während die Wanderungsgewinne aus Nicht-EU-Ländern zugenommen haben.

ZWISCHEN SCHRUMPFEN UND WACHSEN

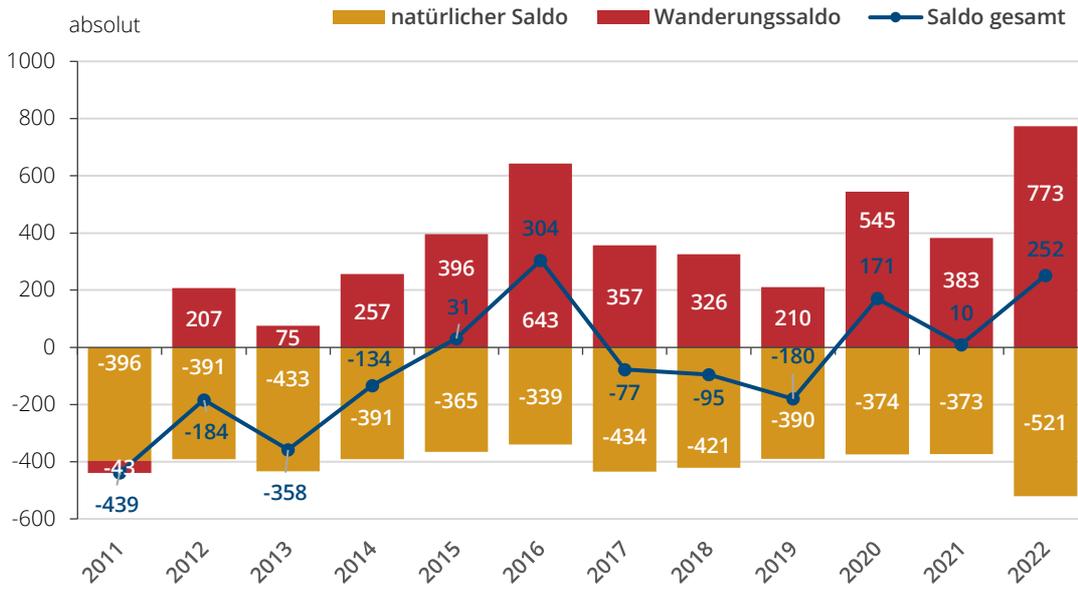
Betrachtet man den natürlichen Saldo und den Wanderungssaldo zusammen, stellt das Jahr 2012 einen wichtigen Wendepunkt für die Bevölkerungsentwicklung Cuxhavens dar (siehe ABB. 15). Seitdem können in manchen Jahren die Wanderungsgewinne den Sterbeüberschuss ausgleichen. Markant ist natürlich die Flüchtlingsmigration in den Jahren 2015, 2016 und 2022. Aber auch die Arbeitsmigration führt zu Zuzügen aus anderen Bundesländern und aus Europa. Die Attraktivität als Alterswohnsitz kann die Sterbeüberschüsse deutlich reduzieren.

KLEINRÄUMIGE UNTERSCHIEDE DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Während zwischen 2008 und 2014 die Bevölkerung in allen Stadtteilen zurückgegangen ist, ist der Bevölkerungsstand zwischen 2015 und 2022 in den meisten Stadtteilen leicht angestiegen oder konstant geblieben (siehe ABB. 16). Absolut gesehen haben vor allem Cuxhaven und Süder-Westerwisch mit mehr als 250 zusätzlichen Einwohnern den höchsten Bevölkerungszuwachs. Süder-Westerwisch hat auch mit 6,3 % relativ gesehen das stärkste Bevölkerungswachstum. Danach folgen Duhnen (5,0 %), Holte-Spangen (4,6 %) und Berensch-Arensch (4,4 %). Im Gegensatz dazu sind die Stadtteile Groden und Lüdingworth mit -3,1 % und -3,6 % am stärksten geschrumpft. Aufgrund der geringen Bevölkerungszahl in manchen Stadtteilen, vor allem in Berensch-Arensch, Holte-Spangen und Duhnen können jedoch kleine Änderungen der Bevölkerungsentwicklung schon die relative Bevölkerungsentwicklung stark beeinflussen, weshalb absolute und relative Werte nur im Kontext interpretiert werden dürfen.

ABB. 15

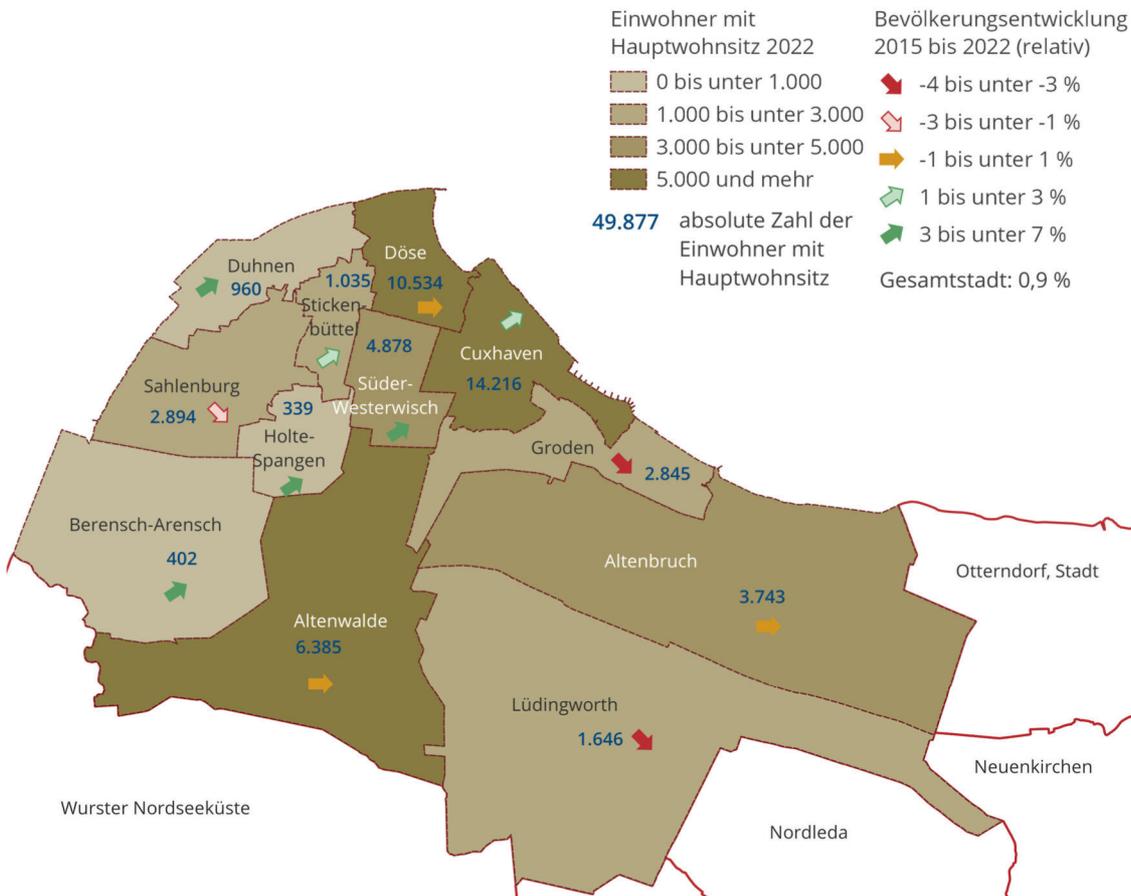
WANDERUNGS- UND NATÜRLICHER SALDO DER STADT CUXHAVEN



Datengrundlage: Landesamt für Statistik Niedersachsen
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 16

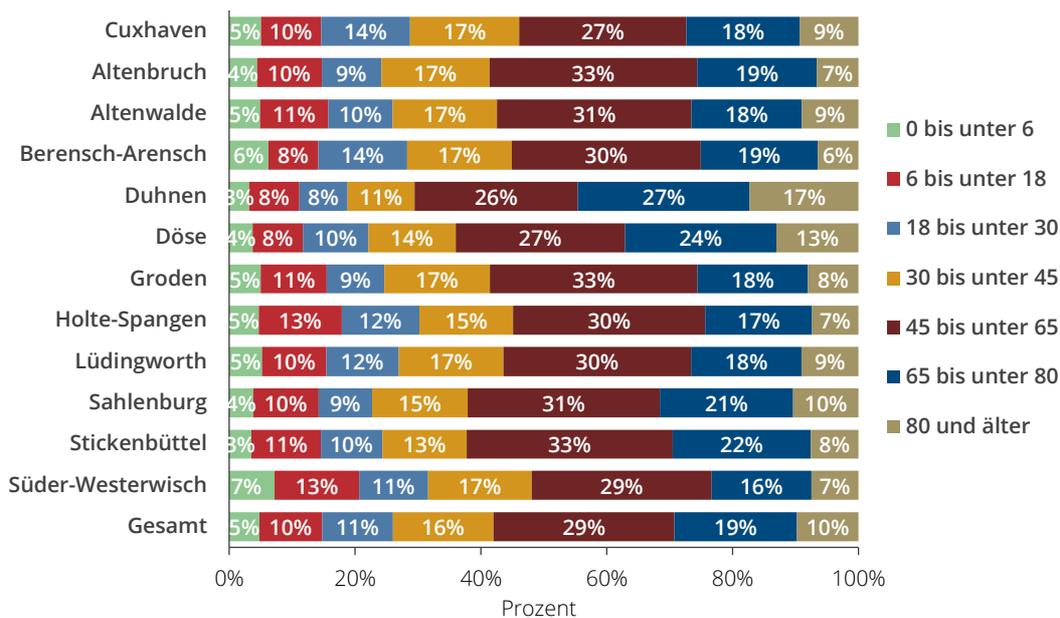
KLEINRÄUMIGE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2015 BIS 2022



Karten- und Datengrundlage: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2023 LGLN ,dl-de/by-2-0, Stadt Cuxhaven
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

ALTERSSTRUKTUR NACH STADTTETLEN 2022



Datengrundlage: Stadt Cuxhaven
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

Betrachtet man die Altersstruktur der Stadtteile, fällt auf, dass in Duhnen über 40 % der Bevölkerung Senioren sind (siehe ABB. 17). Vor allem der Anteil der älteren Senioren ist in dem Stadtteil überdurchschnittlich hoch, was mit dem dort großen Angebot altersgerechter Wohn- und Pflegeangebote zusammenhängt. In den meisten Stadtteilen ist der Anteil der 80-Jährige gegenüber den anderen Altersgruppen am stärksten gewachsen. Im Stadtteil Duhnen war diese Entwicklung mit 73 % (+ ca. 70 Einwohner) gegenüber 2015 am stärksten ausgeprägt, aber auch die Stadtteile Altenwalde und Stickenbüttel verzeichnen mit über 50 % ein sehr starkes Wachstum dieser Altersgruppe.

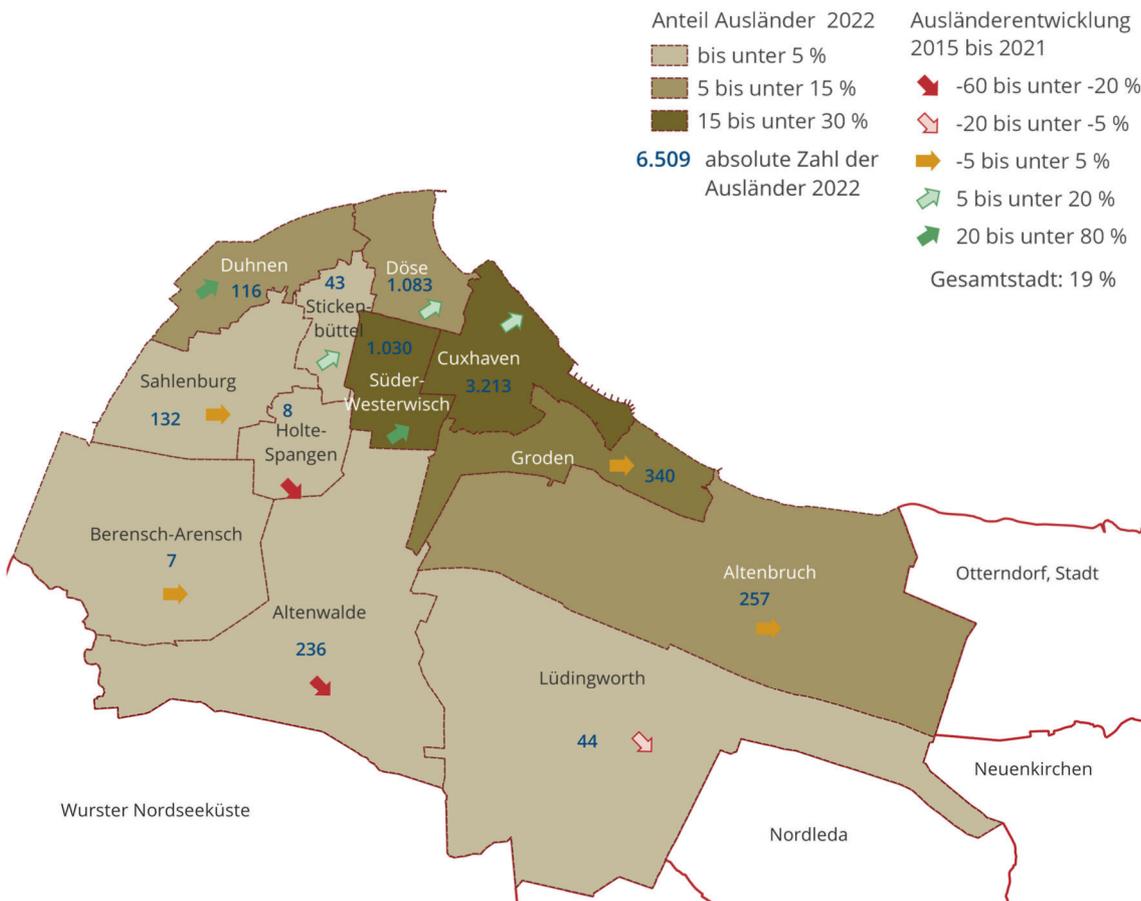
Der Anteil der Kinder unter 18 Jahren in Cuxhaven ist in den Stadtteilen Süder-Westerwisch und Holte-Spangen im Vergleich zur Gesamtstadt höher. Diese Altersgruppe ist in den Stadtteilen gegenüber dem Jahr 2015 um 26 % und um 15 % Prozent gewachsen. Auch in Berensch-Arensch und in Duhnen ist diese Altersgruppe in beiden Stadtteilen um ca. 19 % gestiegen. In den anderen Stadtteilen ist die Altersgruppe der Kinder konstant geblieben oder sogar gesunken. Vor allem in Stickenbüttel sank die Anzahl der Einwohner dieser Altersgruppe mit -16 % (ca. -30 Einwohner) stetig.

AUSLÄNDER UNGLEICH VERTEILT

Betrachtet man die Verteilung der Ausländer in Cuxhaven, lassen sich ebenfalls Unterschiede zwischen den Stadtteilen erkennen (siehe ABB. 18). Die höchsten Anteile der Ausländer sind mit 23 % im Stadtteil Cuxhaven und 21 % in Süder-Westerwisch zu verzeichnen. Auch weisen Duhnen, Döse, Groden und Altenbruch höhere Anteile auf, während landeinwärts die Anteile niedriger sind. Absolut betrachtet wohnen die meisten im Stadtteil Cuxhaven (3.213 Personen) und damit knapp die Hälfte aller Ausländer in Cuxhaven.

Aufgrund der Ausnahmesituation des starken Zugzugs der Ukrainer im Jahr 2022 lässt sich die Entwicklung der Ausländer in den Stadtteilen besser in dem Zeitraum von 2015 bis 2021 abbilden. Besonders ist die Entwicklung des Stadtteils Altenwalde, weil im Jahr 2015 die Altenwalder Kaserne als Flüchtlingsunterkunft diente und die Ausländerzahl in dem Jahr besonders hoch war (336 Personen). 2016 betrug die Zahl nur noch 194 Ausländer, sie ist dann bis 2021 auf 222 wieder gewachsen. Eine große Veränderung ist in den Ortsteilen Duhnen (74 %) und Süder-Westerwisch (77 %) zu verzeichnen. In Holte-Spangen und Berensch-Arensch liegen die Fallzahlen unter 10 Personen, weshalb dort geringste Änderungen große Auswirkungen auf die Veränderung der Entwicklung haben.

VERTEILUNG DER AUSLÄNDER IN CUXHAVEN 2022



Karten- und Datengrundlage: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2023 LGLN ,dl-de/by-2-0, Stadt Cuxhaven
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

Am 31. Dezember 2022 lebten in Cuxhaven fast 700 Ukrainer. Im Jahr davor lag diese Zahl noch bei 26. Die Ukrainer haben sich nicht gleichmäßig auf alle Stadtteile verteilt, sondern wohnten zu der Zeit zu 41 % im Stadtteil Cuxhaven. Der ist mit ca. 14.000 Einwohner der größte Stadtteil Cuxhavens. Des Weiteren lebte ein Viertel der Ukrainer in Döse. Andere wichtige Stadtteile für die Aufnahme von Ukrainern waren Duhnen und Süder-Westerwisch. Dadurch, dass die Einwohnerzahl in Duhnen weniger als 1.000 beträgt, machten die zugezogene Ukrainer 5,3 % der Bevölkerung aus. In anderen Stadtteilen lag der Anteil Ukrainer unter 2 %.

Somit wird deutlich, dass sich die verschiedenen Bevölkerungsgruppen hinsichtlich ihrer Alters- und Sozialstruktur ungleich in der Stadt verteilen. Während sich in Duhnen und Döse ein überdurchschnittlicher Anteil an Senioren leben, wohnen Familien mit Kindern vor allem in den Stadtteilen Süder-Westerwisch und Holte-Spangen. Cuxhaven und Süder-Westerwisch haben in den letzten Jahren immer einen höheren Ausländeranteil gehabt und haben deshalb auch eine wichtige Rolle bei der Aufnahme geflüchteter Ukrainer eingenommen. Je nach Größe und Ausländeranteil haben manche Stadtteile mehr oder weniger sozialstrukturelle Änderungen durch den Zuzug der Ukrainer erfahren.

HOHER ANTEIL AN NEBENWOHNSITZLERN

Personen können einen Nebenwohnsitz aus unterschiedlichen Gründen haben. So brauchen manche Arbeitenden einen Nebenwohnsitz unter der Woche, weil das Hin- und Herpendeln zu viel Zeit kosten würden. Andere Personen haben einen Nebenwohnsitz zur Erholung. Cuxhaven hat im Vergleich zu anderen Städten einen auffällig hohen Anteil an Einwohnern mit Nebenwohnsitz. Im Jahr 2022 lebten 4.148 Einwohner mit Nebenwohnsitz in Cuxhaven, was 7,7 % der Gesamtbevölkerung aus machte. Dabei ist die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz zwischen 2015 und 2018 von 4.043 auf 3.674 gesunken, um seitdem wieder anzusteigen.

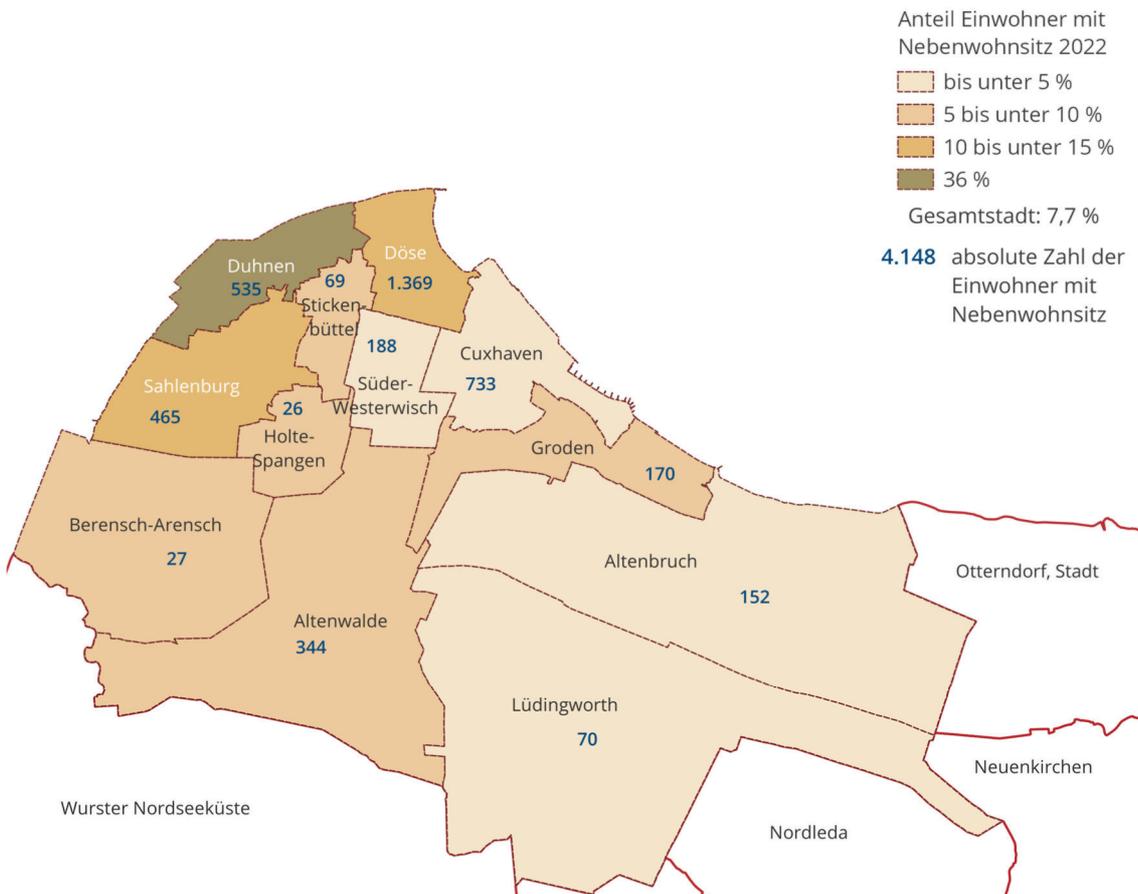
Die Einwohner mit Nebenwohnsitz konzentrieren sich in den touristischen Bereichen an der Nordsee (siehe ABB. 19). So liegen Sahlenburg und Döse mit einem Anteil von 13,8 % und 11,5 % deutlich

über dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Der höchste Anteil an Einwohnern mit Nebenwohnsitz weist Duhnen mit mehr als einem Drittel auf. Absolut gesehen befinden sich jedoch im Jahr 2022 in Döse mit 1.369 die meisten Personen mit einem Zweitwohnsitz.

Die Altersstruktur der Einwohner mit Nebenwohnsitz unterscheidet sich deutlich von der der Einwohner mit Hauptwohnsitz. Der Großteil der Einwohner sind Personen im Alter von 45 bis unter 65 Jahren. Bei ihnen handelt sich vor allem um Personen, die in Cuxhaven arbeiten, aber deren Lebensmittelpunkt in einer anderen Stadt liegt. Zu ihnen gehören aber Personen, für die Cuxhaven ein Ferienwohnort ist. Danach folgt die Gruppe der 65 bis unter 80-Jährigen (siehe ABB. 20). Dabei spricht der Stadtteil Duhnen vor allem ältere Personen mit Nebenwohnsitz an – 53 % der Einwohner mit Nebenwohnsitz sind dort über 65 Jahre alt und 22 % über 80 Jahre alt.

ABB. 19

VERTEILUNG DER EINWOHNER MIT NEBENWOHNSITZ

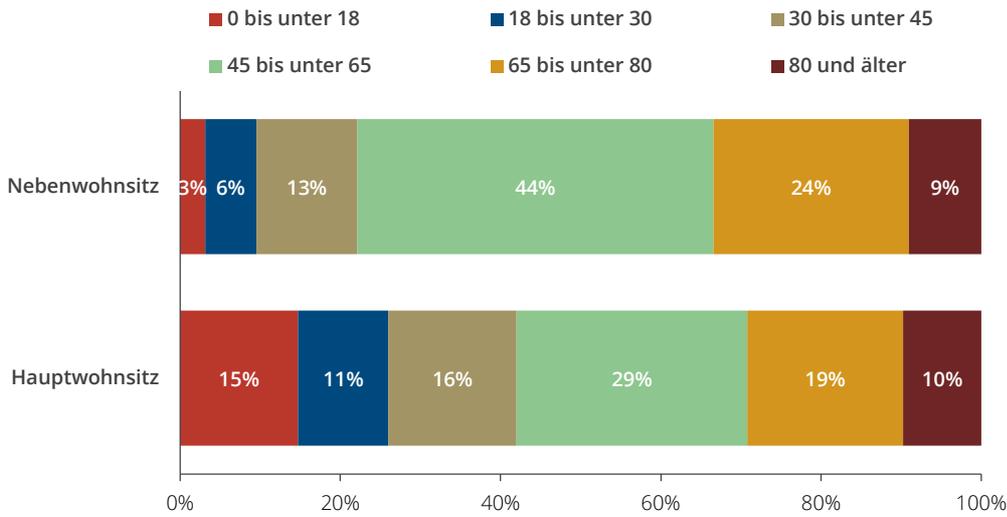


Karten- und Datengrundlage: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2023 LGLN ,dl-de/by-2-0, Stadt Cuxhaven
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 20

ALTERSSTRUKTUR DER EINWOHNER MIT NEBEN- UND HAUPTWOHNSITZ 2022 IM VERGLEICH



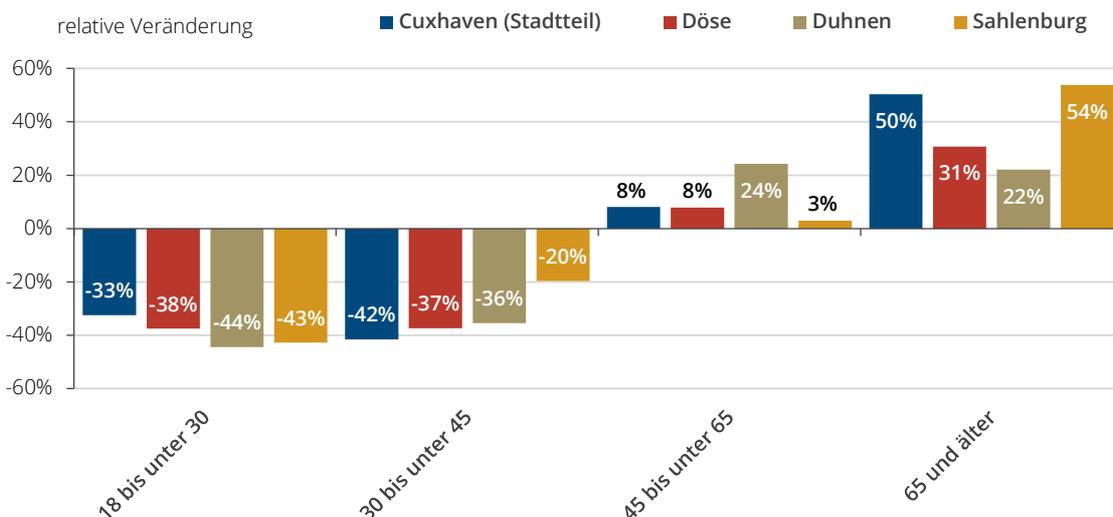
Datengrundlage: Stadt Cuxhaven
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

Betrachtet man die Veränderung der Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz nach Altersgruppe in den Stadtteilen Cuxhaven, Döse, Duhnen und Sahlenburg, fällt auf, dass das Wachstum vor allem auf die älteren Altersgruppen zurückzuführen ist (siehe ABB. 21). Cuxhaven stellt offensichtlich als

Kurort einen interessanten Nebenwohnsitz dar, der in der Freizeit zur Erholung genutzt werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Immobilienentwicklungen und Bestandsverkäufe/-vermietungen sich gezielt an diese Nachfragegruppe wenden.

ABB. 21

ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN DER EINWOHNER MIT NEBENWOHNSITZ ZWISCHEN 2015 UND 2022 IN AUSGEWÄHLTEN STADTTEILEN



Datengrundlage: Stadt Cuxhaven
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

HAUSHALTSVERKLEINERUNGSTENDENZEN SETZEN SICH FORT

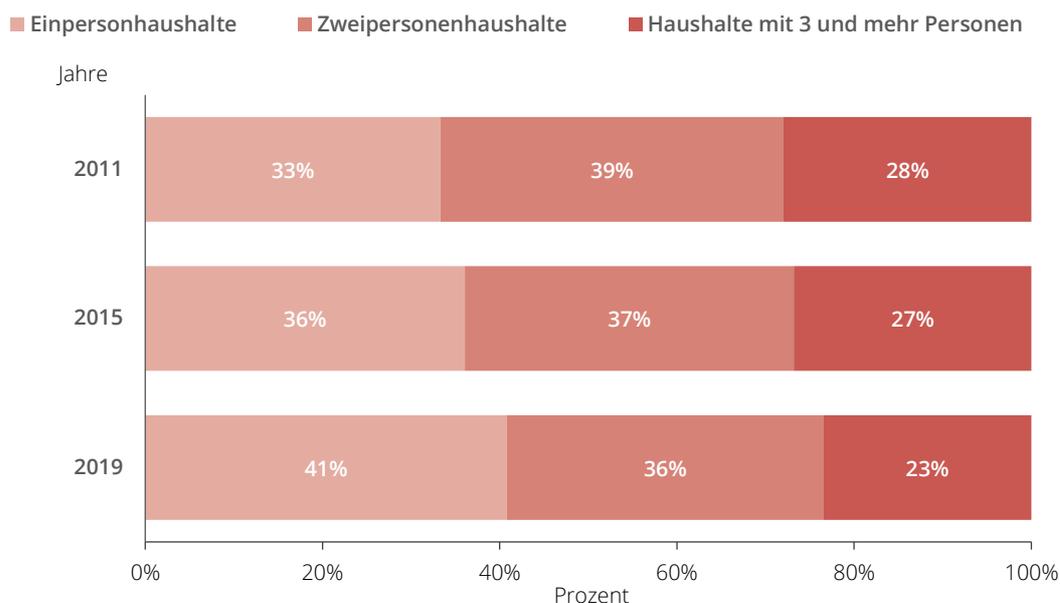
Wohnraum wird nicht von Einwohnern, sondern von Haushalten nachgefragt. Allerdings wird die Zahl der Haushalte – außer mit dem Zensus – nicht statistisch erfasst, sie muss daher geschätzt oder berechnet werden, was mit Ungenauigkeiten verbunden ist. Darum sind die folgenden Angaben nicht als exakte Werte, sondern als Größenordnungen zu verstehen.

Das Landesamt für Statistik weist aktuelle Zahlen nur für den Landkreis aus, nicht für die Stadt Cuxhaven. Ihnen zufolge 2019 über drei Viertel der Haushalte 1- oder 2-Personen-Haushalte waren (►siehe ABB. 22). In der Stadt dürfte der Anteil ähnlich hoch liegen.

Markant ist, dass dieser Anteil seit dem Zensusjahr 2011 zugenommen hat. Diese Entwicklung wird als Haushaltsverkleinerungsprozess bezeichnet, ein Trend, der in Deutschland seit vielen Jahren anhält. Eine Ursache dafür ist die demographisch bedingte Zunahme des Anteils an Senioren, die ganz überwiegend alleine oder zu zweit wohnen. Noch wichtiger ist aber die „Singularisierung“, also der verhaltensbedingte Trend des länger alleine Lebens, wobei sich durch die Geflüchteten der Prozess etwas verlangsamt hat. Diese Entwicklung wurde auch schon im Wohnraumversorgungskonzept 2015 festgesellt. Timourou schätzt die aktuelle durchschnittliche Haushaltsgröße für die Stadt Cuxhaven auf 1,91 Personen je Haushalt (►siehe ausführlich Kapitel 3.2).

ABB. 22

VERTEILUNG DER HAUSHALTE IM LANDKREIS CUXHAVEN



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder
Berechnungen und Darstellung: Timourou

2.3 ANGEBOTSTRUKTUR

GROßER ANTEIL AN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

Auf Basis der Fortschreibung des GWZ 2011 wird der Wohnungsbestand der Stadt Cuxhaven im Jahr 2022 auf 31.039 Wohnungen geschätzt, wovon sich 42 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern befinden, 54 % Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 3 % Wohnungen in

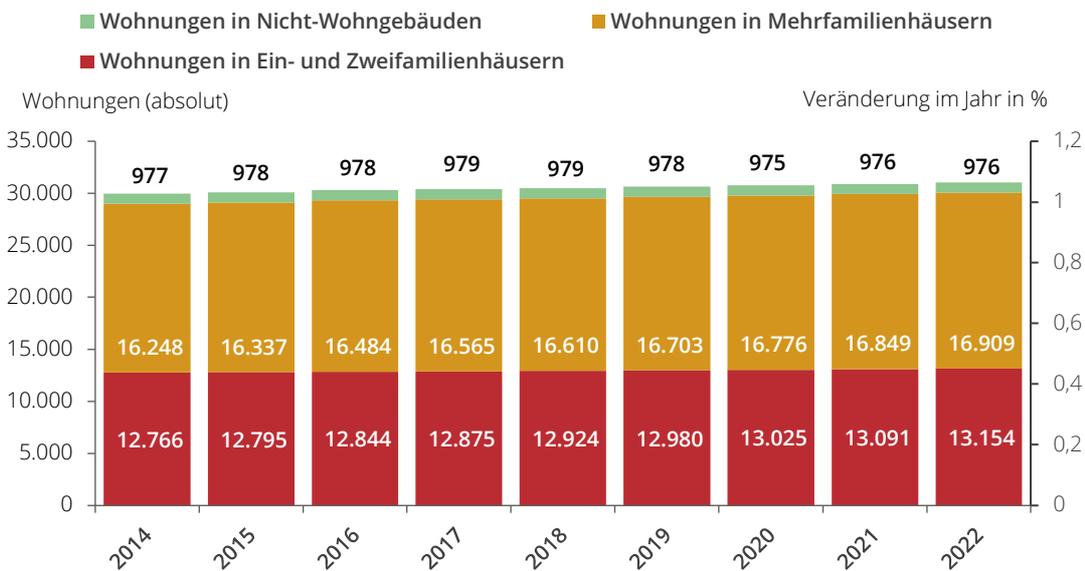
Nicht-Wohngebäude (►siehe ABB. 23). In Bezug auf die Zahl der Gebäude wird die Dominanz der Einfamilienhäuser noch größer, so beträgt in Cuxhaven der Anteil der Gebäude mit 1 oder 2 Wohnungen 82 %. Die meisten Städte ähnlicher Größenordnung weisen niedrigere Anteile auf – zum Beispiel 70 % in Hof oder Gotha – wenige ähnlich hohe Anteile (Stade 86 %). Damit verbunden ist auch der große Anteil an Wohnungen mit

4 und mehr Räumen, die sich ganz überwiegend in den Ein- und Zweifamilienhäusern befinden (siehe ABB. 24). Fast die Hälfte der Einfamilienhäuser wurde zwischen 1949 und 1978 errichtet.

Auch in den letzten Jahren hat die Zahl der Wohnungen in Cuxhaven zugenommen. So wuchs der Bestand zwischen 2014 und 2022 um 1.048 Wohnungen, und zwar bei den Einfamilienhäusern (+388) und mehr noch bei den Mehrfamilienhäusern (+661).

ABB. 23

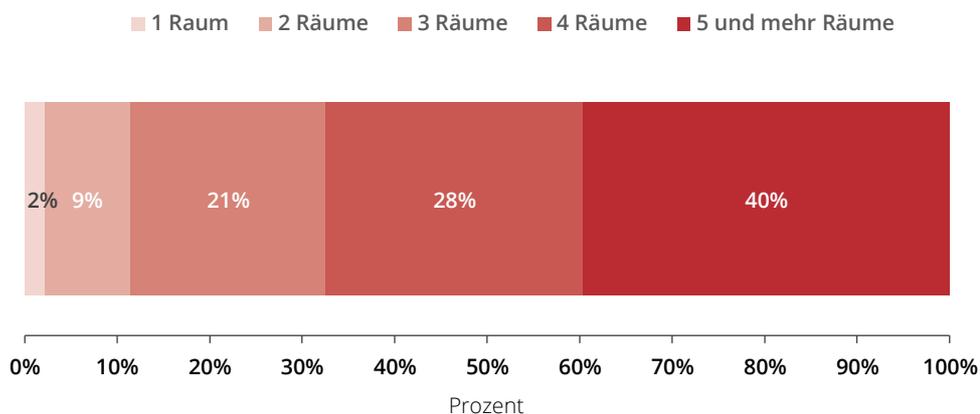
ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES DER STADT CUXHAVEN



Datengrundlage: Landesamt für Statistik Niedersachsen
Darstellung: Timourou

ABB. 24

ANTEIL DER WOHNUNGSGRÖßEN NACH RÄUMEN



Datengrundlage: Landesamt für Statistik Niedersachsen
Berechnungen und Darstellung: Timourou

GERINGER LEERSTAND

Laut GWZ standen im Jahr 2011 in Cuxhaven 1.429 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand von 4,7 % entsprach. Damals gab es noch eine kleine Anzahl an leer stehenden Einfamilienhäusern, der weitaus größere Anteil befand sich jedoch im zu vermietenden Wohnungsbestand. Bezieht man die Leerstandszahl auf die zu vermietenden Wohnungen, ergab sich eine Leerstandsquote von knapp 10 %. Damit war der Wohnungsmarkt also deutlich entspannt.

Seitdem hat sich der Leerstand durch den Nachfrageanstieg sowie die Umnutzung zu Ferienwohnungen reduziert. Allerdings gab es seit 2011 für Cuxhaven keine weiteren Leerstandszählungen oder -schätzungen.³ Für die aktuelle Situation können somit nur grobe Schätzungen vorgenommen werden. So sind augenscheinlich die Leerstände in Einfamilienhäusern minimal und auch im Geschosswohnungsbau gering. Bei den Wohnungsunternehmen handelt es sich überwiegend um temporäre, modernisierungsbedingte Leerstände oder es stehen Wohnungen mit sehr schlechter Ausstattung leer. Insgesamt ist davon

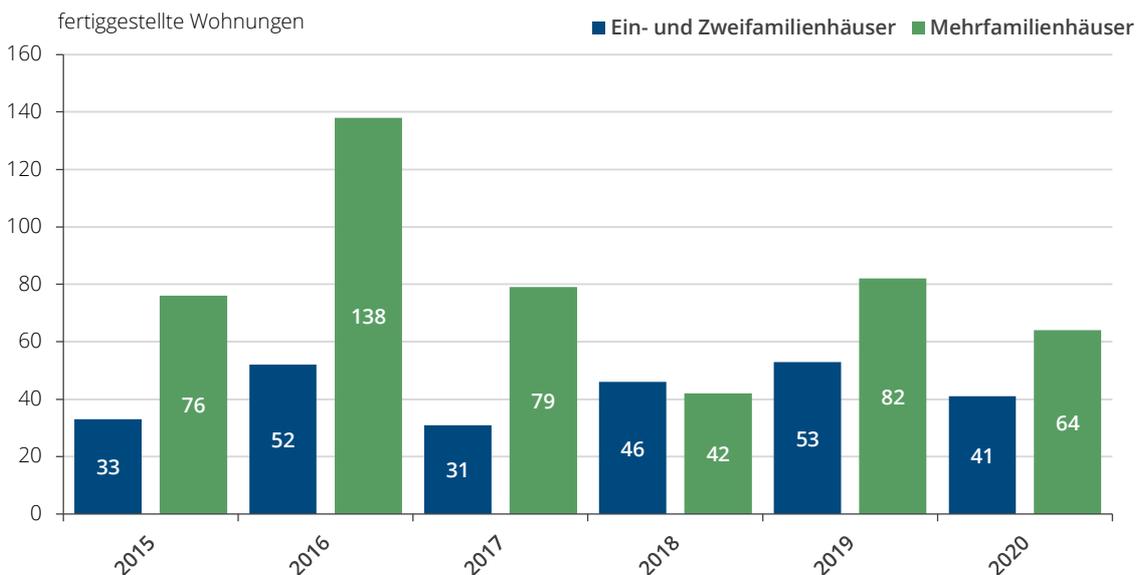
auszugehen, dass der Leerstand im Mietwohnungsbereich unter 5 % und damit bei ca. 600 bis 700 Wohnungen liegt. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Fluktuationsreserve von ca. 2 % kommt es in Teilbereichen zum Beispiel bei großen Wohnungen zu ersten Anspannungstendenzen.

NEUBAUTÄTIGKEIT IM VERGLEICH NIEDRIGER

Obwohl bereits im Wohnraumversorgungskonzept 2015 ein Überhang an Wohnungen ausgewiesen wurde und somit rein quantitativ gesehen kein Bedarf an Neubau bestand, wurden in größerem Maße neue Wohnungen errichtet, und zwar seit 2015 im Durchschnitt 48 Wohnungen in Einfamilienhäusern und 72 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern pro Jahr (siehe ABB. 25). Dies erfolgte, um die qualitative Nachfrage zu befriedigen. Dabei ist davon auszugehen, dass ein Teil der Wohnungen auch als Ferienwohnung oder für einen Zweitwohnsitz auf den Markt gekommen ist. Neugebaute Wohnungen befinden sich vor allem in den Stadtteilen Altenbruch, Altenwalde, Süderwesterwisch und Cuxhaven.

ABB. 25

BAUFERTIGSTELLUNGEN IN NEUEN WOHNGEBÄUDEN IN CUXHAVEN



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder
Darstellung: Timourou

³ Die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2022 werden erst im Jahr 2024 veröffentlicht.

NEUBAUQUOTEN WOHNUNGEN PRO 1.000 EINWOHNER IN DER STADT CUXHAVEN, IM LANDKREIS CUXHAVEN UND IN NIEDERSACHSEN

	2014 bis 2016	2017 bis 2019	2020 bis 2022	Durchschnitt 2015 bis 2022
Stadt Cuxhaven	2,93	2,29	2,23	2,47
Ein-, und Zweifamilienhäuser	0,92	0,89	1,16	0,99
Mehrfamilienhäuser	2,02	1,40	1,07	1,48
Landkreis Cuxhaven	3,65	3,34	3,00	3,25
Ein-, und Zweifamilienhäuser	1,84	2,15	1,89	1,98
Mehrfamilienhäuser	1,81	1,19	1,11	1,27
Landkreis Cuxhaven ohne Stadt Cuxhaven	3,50	3,88	3,68	3,50
Ein-, und Zweifamilienhäuser	2,30	2,14	2,55	2,30
Mehrfamilienhäuser	1,74	1,13	1,13	1,20
Niedersachsen	3,06	3,17	3,48	3,27
Ein-, und Zweifamilienhäuser	1,81	1,71	1,75	1,75
Mehrfamilienhäuser	1,25	1,46	1,72	1,52

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Die Neubauquote pro 1.000 Einwohner der Stadt Cuxhaven lag in den letzten Jahren unter den Werten des Landkreises und Niedersachsens (►siehe ABB. 26). Besonders deutlich wird der Unterschied, wenn man beim Landkreis die Stadt Cuxhaven herausrechnet. Auffällig ist auch, dass die Neubauquote für Ein- und Zweifamilienhäuser in Niedersachsen und insbesondere im übrigen Landkreis deutlich höher liegt als in der Stadt und umgekehrt die Quote für Mehrfamilienhäuser in Cuxhaven über der im Landkreis liegt.

ANSTIEG DER MIETEN UND KAUFPREISE IN CUXHAVEN

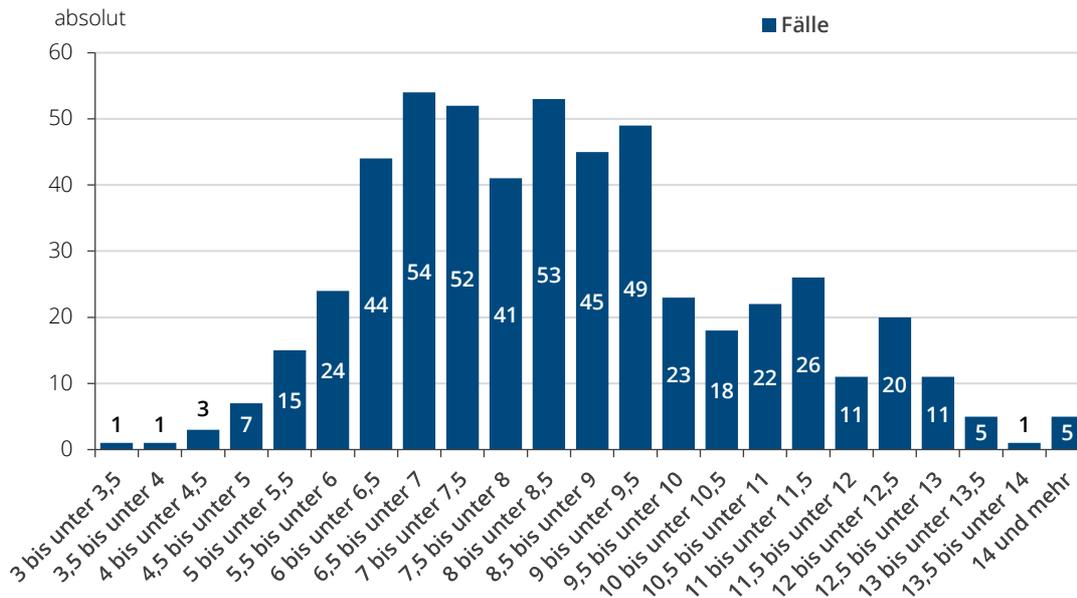
Die Analyse der Angebotsmieten ermöglicht eine Übersicht der Angebotsmietenstruktur im Jahr 2022. Dabei wurden alle angebotenen nicht-möblierten Wohnungen von mehr als 20 m² mit einbezogen und um Extremwerte bereinigt (►siehe ABB. 27). Die Angebotsmieten stellen nicht die tatsächliche Mieterstruktur dar, sondern nur die Mieten von Wohnungen, die öffentlich gerade angeboten

werden, aber nicht jeder Vermieter inseriert (alle) seine Wohnungen. Sie bilden auch nicht die Bestandsmieten ab, die Mieter tatsächlich zahlen, die liegen aufgrund von älteren und/oder günstigeren Mietverträgen meistens unter den Preisen der Angebotsmietenstruktur. Bei der Interpretation ist es daher wichtig, die Ergebnisse nicht als Gesamt- und sondern als Teilmarkt von Cuxhaven zu verstehen.

Der Mittelwert aller Mietpreise lag bei ca. 8,40 €/m². 25 % der Angebotsmieten haben einen Mietpreis von 6,85 €/m² oder weniger. Jedoch gibt es je nach Größe und Baujahr der Wohnung unterschiedliche Preise. So sind Wohnungen der Baujahre zwischen 1920 und 1990 günstiger als modernere oder ältere Wohnungen. Der Median der Angebotsmieten der Wohnungen, die 2011 oder später gebaut wurden, lag bei 11,01 €/m². Im Vergleich dazu lag laut Wohnraumversorgungskonzept 2015 der Median im Mittel der Jahre 2011 bis 2014 noch bei 7,20 €/m². Der Median der älteren Gebäude liegt bei 8,00 €/m², während dieser in dem alten Konzept bei 5,30 €/m² lag.

ABB. 27

ANGEBOTSMIETEN DER STADT CUXHAVEN IN €/M² IM JAHR 2022 (ANZAHL DER FÄLLE)



Datengrundlage: IDN/ Koopman analytics
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

Aus den Angebotsmieten lassen sich folgenden Preissegmente ableiten:

- Als unteres Preissegment wird das untere Viertel der Mietpreisverteilung mit weniger als 7 €/m² herangezogen. Die Angemessenheitsgrenzen für die Übernahmen der Bedarfe für Unterkunft und Heizung von Bedarfsgemeinschaften (Bürgergeld, Grundsicherung im Alter etc.) liegt bei 6,00 € pro Quadratmeter kalt. Nur rd. 10 % der angebotenen Mietwohnungen liegen unter diesem Wert. Hinzu kommen Bestände der Wohnungsunternehmen Siedlungsgesellschaft AG und Wohnstätten eG, deren Mieten zum Großteil auch unter 6 €/m² liegen. Zu dem preiswerten Marktsegment gehören jedoch nicht nur Personen, die auf Wohngeld oder Sozialleistungen angewiesen sind, sondern auch Personen mit einem

niedrigeren Einkommen, die eine Wohnung im unteren oder unteren Teil vom mittleren Preissegment suchen.

- Das mittlere Preissegment grenzt sich zwischen 7 und 10 €/m² ab. Diese umfasst ca. 50 % aller angebotenen Wohnungen.
- Das obere Preissegment umfasst die obersten 25 % der Wohnungen der Angebotsmieten mit Mieten ab 10 € pro Quadratmeter.

Die mittleren Kaufpreise (Median in €) von frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (Neubau und Bestand) im Landkreis Cuxhaven lagen im Jahr 2021 bei 230.000 € und für Reihen- und Doppelhaushälften bei 197.000 €. Sie lagen damit 45.000 € bzw. 80.500 € unter dem Durchschnitt von Niedersachsen. Allerdings sind die Preise gegenüber dem Jahr 2020 um 47.000 € bzw. 29.000 € gestiegen.⁴

⁴ Daten aus dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen.

3 ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN IN CUXHAVEN

In diesem Kapitel wird die zukünftig zu erwartende Wohnraumnachfrage abgeschätzt. Grundlage dafür ist die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik. Auf Basis ihrer Ergebnisse wird in einem zweiten Schritt eine Haushaltsprognose berechnet. Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose geben Auskunft darüber, wie sich Trends der vergangenen Jahre auf die Zukunft auswirken werden. Denkbar sind aber auch

neue Entwicklungen insbesondere vor dem Hintergrund einer verstärkten Ansiedlung oder Erweiterung vorhandener gewerblicher Betriebe, von denen ein zusätzlicher Zuzug und damit eine zusätzliche Wohnraumnachfrage ausgehen könnte. Im Kapitel 4.3 werden die Auswirkungen solcher Änderungen auf die Wohnraumnachfrage berechnet.

3.1 ZUKÜNFTIGE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Bei Bevölkerungsprognosen handelt es sich zu meist um Vorausberechnungen auf Basis von Trends der vergangenen Jahre („Trendfortschreibungen“; siehe Informationskasten). Die aktuellste Bevölkerungsprognose für die Stadt Cuxhaven ist die 14. koordinierte Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik. Das Basisjahr der Bevölkerungsprognose ist 2020. Für die Berechnung der Zukunft wird davon ausgegangen, dass sowohl die Geburten und Sterbefälle als auch die Wanderungen sich so wie in den vergangenen fünf Jahren fortsetzen.⁵

Im Ergebnis wird bis zum Jahr 2040 ein Bevölkerungsrückgang von 4.734 Einwohner berechnet, sodass die Einwohnerzahl 2040 auf 43.592 Einwohner zurückgeht (►siehe ABB. 28). Dies bedeutet einen jährlichen Rückgang von durchschnittlich

rd. 0,5 % oder ca. 237 Einwohner pro Jahr. Ein Bevölkerungsrückgang wird im gleichen Zeitraum ebenfalls für Niedersachsen (-3,3 %) als auch den Landkreis Cuxhaven (-6,0 %) prognostiziert und damit weniger stark wie für die Stadt Cuxhaven (-9,8 %).

Der größte Teil des Bevölkerungsrückgangs findet bis 2030 statt. Dies hängt mit der großen Altersgruppe der Über-80-Jährigen zusammen, die in den nächsten 10 Jahren kleiner wird (►siehe ABB. 29). Bis 2040 wächst diese Altersgruppe jedoch wieder an, sodass sie insgesamt zwischen 2021 und 2040 um 4 % wächst. Am meisten schrumpft die Altersgruppe der 45-bis-unter-65-Jährigen. Diese Entwicklungen sind recht wahrscheinlich, da ihre Ursache in der bereits in Cuxhaven wohnenden Bevölkerung liegt.

SCHRUMPFENDE ODER WACHSENDE STADT?

Laut der Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik Niedersachsen soll die Bevölkerung in Cuxhaven bis 2040 um knapp 10 % zurückgehen, weil die Wanderungsgewinne den zu erwartenden Sterbeüberschuss nicht ausgleichen. Weil gleichzeitig eine Haushaltsverkleinerung sich fortsetzt, wird die Anzahl der Haushalte nicht ganz so stark abnehmen, sich aber trotzdem bis 2040 um rd. 1.350 verringern.

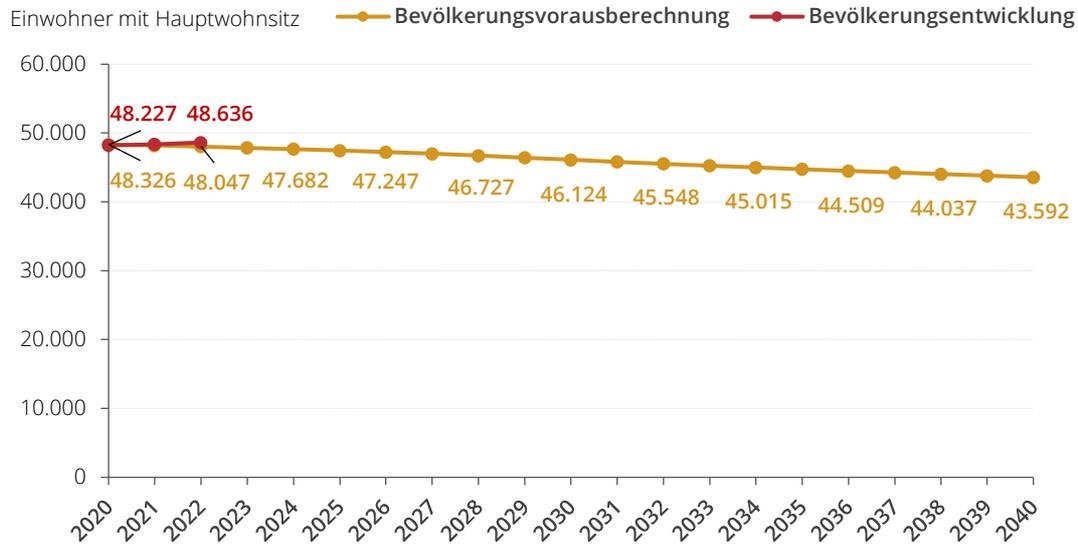
Sollte es jedoch zu neuen Ansiedlungen oder Erweiterungen der Offshore-Branche kommen und

infolge mehr Arbeitskräfte nach Cuxhaven ziehen, wäre mit einer zusätzlichen Wohnraumnachfrage zu rechnen. Um diese Option zu konkretisieren, wurden zwei Szenarien entwickelt, die zu einem Zusatzbedarf von ca. 720 bis 1.800 Wohnungen kommen. Im Ergebnis kann – je nach zukünftigem Handeln – die Wohnraumnachfrage in Cuxhaven eine Bandbreite zwischen schrumpfender Stadt (-1.400 Haushalte) und wachsender Stadt (+ 400) aufweisen.

⁵ In den Prognosen nicht enthalten sind mögliche Zuzüge durch die derzeit geplante Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete in Altenwalde. Diese würden allerdings auch nicht eigenständig Wohnraum in der Stadt Cuxhaven nachfragen.

ABB. 28

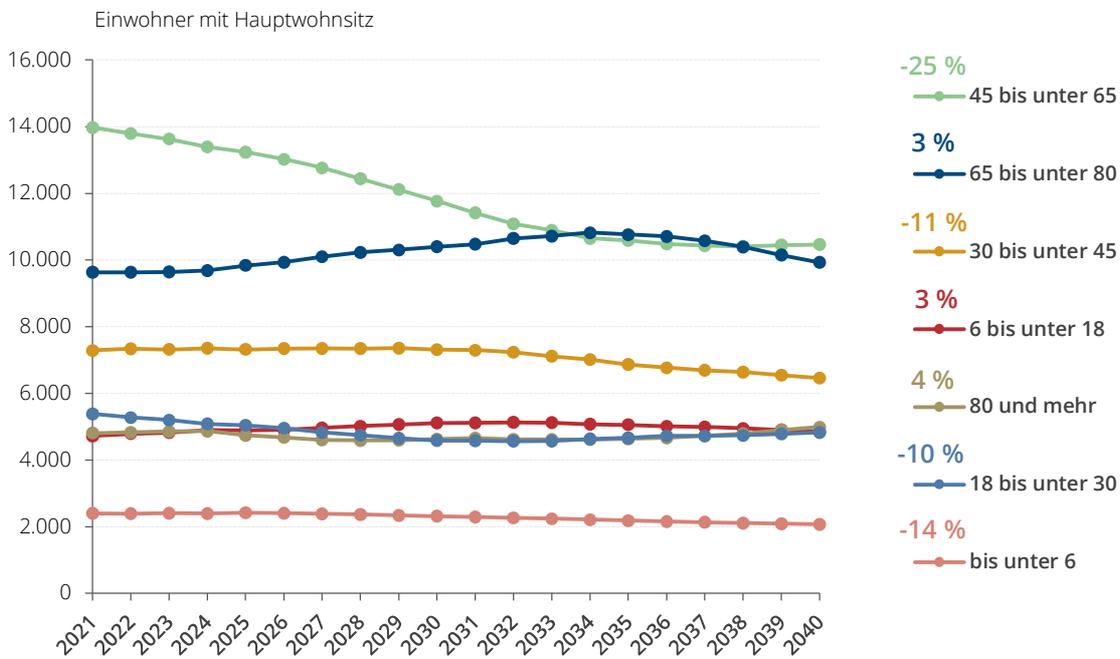
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND BEVÖLKERUNGSPROGNOSE CUXHAVEN



Datengrundlage: Landesamt für Statistik Niedersachsen
Darstellung: Timourou

ABB. 29

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE NACH ALTERSGRUPPEN



Datengrundlage: 14. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Trotz des prognostizierten Rückgangs ist zwischen 2020 und 2022 tatsächlich die Bevölkerung jedoch jährlich um ca. 205 Einwohner gewachsen. Diese Entwicklung ist wie in Kapitel 2.1 dargestellt auf Wanderungsgewinne zurückzuführen, vor allem aufgrund des Zuzugs der geflüchteten Ukrainer. Auch wenn die Bevölkerungsentwicklung bis jetzt positiver als erwartet ausgefallen hast, ist der Bevölkerungsrückgang aufgrund von demographischen Verschiebungen weiterhin gegeben und

eine Schrumpfung der Bevölkerung in Cuxhaven nach der 14. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung weiterhin plausibel. Denn bis 2030 werden die Sterbeüberschüsse ansteigen und es müssten jährlich Wanderungsgewinne von 400 Personen oder mehr erzielt werden, um den negativen natürlichen Saldo auszugleichen. Des Weiteren besteht in Zukunft das Risiko, dass die Wanderungsgewinne stark sinken, weil ein Teil der Geflüchteten in ihr Herkunftsland zurückkehrt.

3.2 HAUSHALTSPROGNOSE

Nicht Einwohner, sondern Haushalte fragen Wohnraum nach. Diese werden jedoch nicht jährlich empirisch erfasst. Timourou hat daher die Zahl der Haushalte auf Basis der Daten der Zensus 2011, der Ergebnisse des Mikrozensus sowie der Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik Niedersachsen abgeschätzt. Dabei wird von einem

Haushaltsverkleinerungsprozess ausgegangen aufgrund des demographischen Effektes der sich verändernden Altersstruktur und des Verhaltens-effektes des länger alleine Lebens. Insbesondere die Altersgruppe der Senioren macht einen erheblichen Anteil der Bevölkerung in Cuxhaven aus.

PROGNOSEN ALS HANDLUNGSGRUNDLAGE

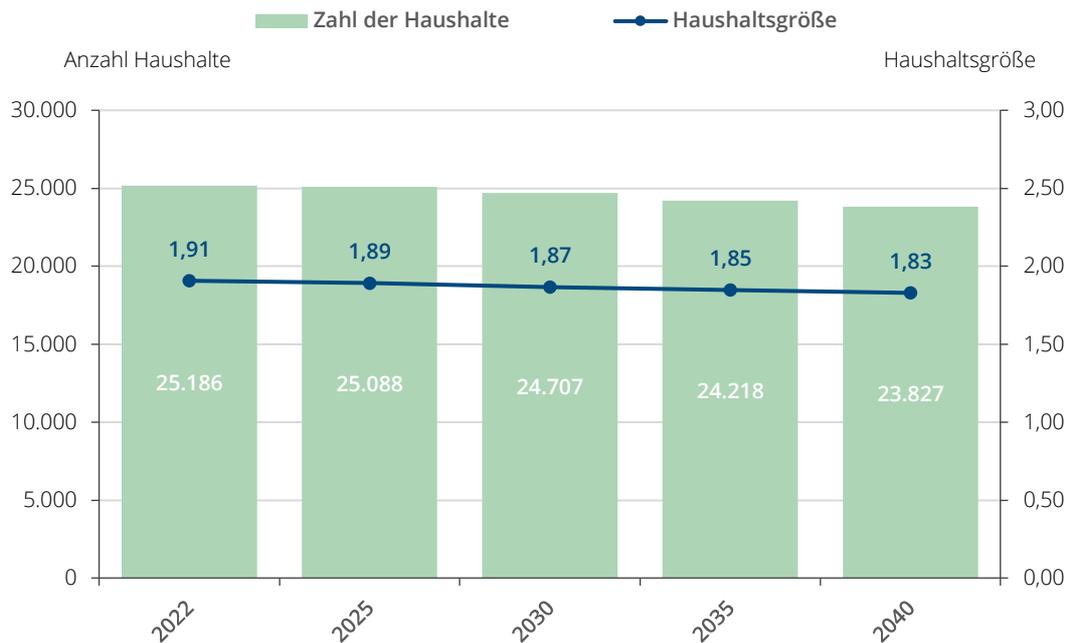
Die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen regelmäßig Bevölkerungsvorausberechnungen, wie sie auch diesem Konzept zugrunde liegen. Wichtig für das Verständnis und den Umgang mit Vorausberechnungen oder Prognosen ist, dass es sich bei ihnen nicht um Vorhersagen der Zukunft, Prophezeiungen oder einem Schicksal handelt. Prognosen sind Wenn-dann-Betrachtungen, das heißt, es werden Annahmen zu demographischen Faktoren – wie Geburten, Sterbefälle, Wanderungen etc. – getroffen und ihre Folgen für die Zukunft berechnet. Die Annahmebesetzung erfolgt auf Basis der Analyse der demographischen Entwicklungen der vergangenen Jahre. Daraus lassen sich Quoten berechnen und werden diese fortgeschrieben, handelt es sich um eine sogenannte Trendfortschreibung. Besondere Ereignisse wie zum Beispiel der Zuzug Geflüchteter sind methodisch nur schwer in Vorausberechnungen abbildbar. Die Prognosen sollen nicht im Sinne eines Ziels erfüllt werden, sondern sie bilden eine Grundlage für das politische

Handeln. So wird auch im vorliegenden Wohnraumversorgungskonzept von der Vorausberechnung des Landesamtes für Statistik Niedersachsen ausgegangen,⁶ zugleich aber mit Szenarien aufgezeigt, welche weiteren Entwicklungen bei verändertem Handeln möglich wären.

Die NBank hat im Rahmen ihrer Wohnungsmarktbeobachtung 2021 auch für die Stadt Cuxhaven eine Bevölkerungs- und Haushaltsprognose berechnet. Sie kommt hinsichtlich der Einwohnerzahl zu deutlich ungünstigeren Ergebnissen – Rückgang um -17 % bis 2040 – als das Statistische Landesamt. Damit geht auch die Zahl der Haushalte stärker zurück, wobei als eine der ganz wenige Städte in Niedersachsen von einer leichten Haushaltsvergrößerung ausgegangen wird, was zu einem Rückgang von -19 % führt. Vor dem Hintergrund der detailliert durchgeführten Analysen und dem Abgleich mit vorherigen Vorausberechnungen erscheinen die gesetzten Annahmen als deutlich zu pessimistisch.

⁶ Vgl. Falk Voit: „Was die Zukunft wohl bringt? Ergebnisse der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Niedersachsen bis zum Jahr 2040“ in: Statistische Monatshefte Niedersachsen 4/2023

HAUSHALTSENTWICKLUNG UND -GRÖÖE IN CUXHAVEN



Datengrundlage: Zensus 2011 und Landesamt für Statistik Niedersachsen
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

Diese Bevölkerungsgruppe wohnt gleichzeitig eher in Ein- bis Zweipersonenhaushalten. Je größer der Anteil dieser Gruppe ist, desto mehr kleineren Haushalte gibt es. Diese Entwicklung wird vor allem bis 2030 verstärkt auftreten, wenn die älteren Senioren ihren Partner verlieren und häufiger alleine wohnen. Insgesamt wird somit die Zahl der 1-Personen-Haushalte immer mehr steigen.

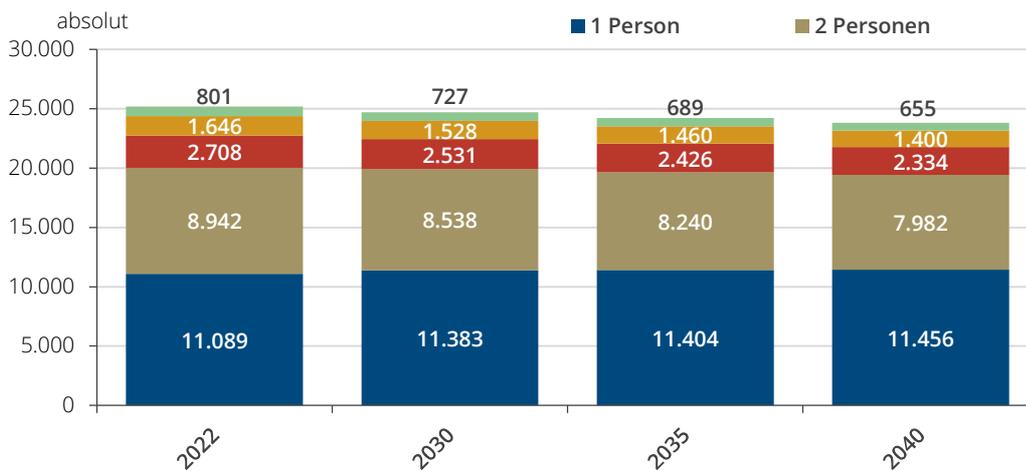
Im Ergebnis wird angenommen, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße von aktuell 1,91 Personen je Haushalt über 1,87 im Jahr 2030 auf 1,83 im Jahr 2040 abnimmt (siehe ABB. 30).⁷ Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs geht auch die Anzahl der Haushalte zurück, aufgrund des Haushaltsverkleinerungsprozesses jedoch weniger stark. Während die Bevölkerung zwischen 2022 und 2040 um knapp 10 % schrumpft, geht die Anzahl der Haushalte jedoch nur um rd. 5 %

zurück. Insgesamt werden zwischen 2022 und 2040 1.359 weniger Haushalte Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt nachfragen. Dies bedeutet einen jährlichen Rückgang von ca. 79 Haushalten.

Dementsprechend wird damit gerechnet, dass im Vergleich zum Jahr 2022 sich der Anteil an 1-Personen-Haushalten von 44 % auf 48 % im Jahr 2040 erhöht. Da die Zahl der Haushalte aber insgesamt abnehmen wird, wird die absolute Zahl der 1-Personen-Haushalte nur geringfügig zunehmen (siehe ABB. 31). Absolut gesehen nimmt die Zahl der 2-Personen-Haushalte am stärksten ab, relativ betrachtet geht vor allem die Anzahl der Haushalte mit 5 und mehr Personen im Vergleich zum Jahr 2022 um ca. 20 % zurück. Wichtig ist zu beachten, dass eine Zunahme kleiner Haushalte nicht automatisch zu einer Zunahme der Nachfrage nach kleinen Wohnungen bedeutet.

⁷ Der Wert für 2030 liegt etwas höher als die im Wohnraumversorgungskonzept 2015 geschätzte Haushaltsgröße. Dies hängt vor allem mit dem Zuzug von geflüchteten Familien, die eine größere Haushaltsgröße haben, zusammen.

ZAHL DER HAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖÖE



Datengrundlage: Landesamt für Statistik Niedersachsen
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

3.3 ZUSÄTZLICHE ARBEITSKRÄFTE

Cuxhaven ist bereits durch die Ansiedlung von Siemens Gamesa Renewable Energy GmbH & Co. KG im Jahr 2015 ein wichtiger Ort für die Offshore-Windturbine-Industrie geworden. Ziel der Bundesregierung ist es, die Windenergienutzung stark auszuweiten. Damit wird Cuxhaven auch als Offshore-Standort zukünftig eine besondere Rolle zukommen. Entsprechend ist mit der Ansiedlung und/oder Erweiterungen, Zulieferern und Herstellern im Offshore-Bereich in Cuxhaven zu rechnen.

Cuxhaven ist raumordnerisch als Mittelzentrum eingestuft. Damit kommt der Stadt gemäß Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen eine besondere Funktion bei der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zu (Ziel 2.1.05 des LROP). Insofern sind auch vor diesem Hintergrund mögliche Wachstumsszenarien strategisch zu berücksichtigen.

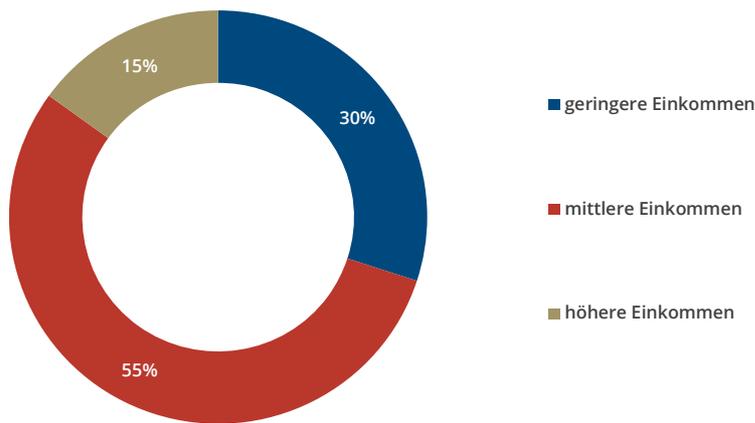
Mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze ist auch der Zuzug von Arbeitskräften verbunden, die der lokale Arbeitsmarkt nicht ausreichend zur Verfügung stellen kann. Dieser Zuzug kann erhebliche Folgen für die Wohnraumnachfrage haben. Weil dieser potenzielle Zuzug in der Bevölkerungsprognose nicht enthalten ist, soll im Sinne einer vorsorgenden Kommunalpolitik der mögliche

Bedarf nach Wohnungen von zugezogenen Arbeitskräften abgeschätzt werden.

Zum Zeitpunkt der Konzepterstellung lagen noch keine hinreichend validen Angaben zur möglichen Anzahl an neuen Arbeitsplätzen vor. Die folgenden Überlegungen stellen damit ein Szenario dar, dass zum einen auf Basis der Erfahrungen von Timourou mit anderen Großansiedlungen wie Intel in Magdeburg, Tesla im Landkreis Oder-Spree oder am Erfurter Kreuz in Thüringen und zum anderen auf typische Strukturen der deutschen Windenergiebranche beruhen. Damit können Größenordnungen und durchschnittliche Kennziffern angesetzt werden. Die folgenden Ergebnisse stellen somit keine exakten Vorausberechnungen dar, sondern dienen mit kaufmännischer Vorsicht der Prüfung, ab wann Änderungen auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten sind. Ziel dieses Kapitels ist es somit, die „Was wäre wenn...?“-Frage im Falle einer Erweiterung der Arbeitsplätze in der Offshore-Branche zu untersuchen und hieraus Abschätzungen zu den Entwicklungen von und Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt abzuleiten.

Die Windenergiebranche besteht aus unterschiedlichen Bereichen wie Logistik, Produktion, Zulieferung, Dienstleistungen und mehr.

VERTEILUNG DER EINKOMMENSSTRUKTUR DER ZUSÄTZLICHEN ARBEITSKRÄFTE



Berechnungen und Darstellung: Timourou

Darüber hinaus sind nicht nur die Beschäftigten der neu angesiedelten Betriebe zu berücksichtigen, sondern auch weitergehende Effekte. Dabei lassen sich drei Formen unterscheiden:

- **direkt Beschäftigte** bei neuen Unternehmen und durch Betriebserweiterung
- **indirekt Beschäftigte** zum Beispiel bei Zulieferern für die Produktion, ergänzende Dienstleistungen etc.
- **Refill-Beschäftigte**. Das sind Arbeitskräfte, die aus vor Ort bestehende Jobs in die neuen Betriebe wechseln und dessen vorherige Arbeitsstellen teilweise ersetzt werden müssen.

Für das Szenario wird die Summe der Beschäftigten angesetzt und da der genaue Umfang von Neuansiedlungen derzeit noch nicht feststeht, wird eine Spannweite zusätzlicher Beschäftigung angenommen, um darüber die möglichen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt abschätzen zu können. Im Ergebnis wird von einer unteren Variante von ca. 1.000 Beschäftigten (Szenario A) und in einer oberen Variante von ca. 2.500 Beschäftigten (Szenario B) ausgegangen.

In einem weiteren Schritt bedarf es einer Einschätzung der verschiedenen Formen der Beschäftigung – vom Logistikarbeiter bis zur Geschäftsleitung – und der damit verbundenen unterschiedlichen Qualifikationsniveaus. Denn danach unterscheiden sich die Einkommen der Arbeitskräfte und dementsprechend ihre Kaufkraft sowie die tragbare Miete.

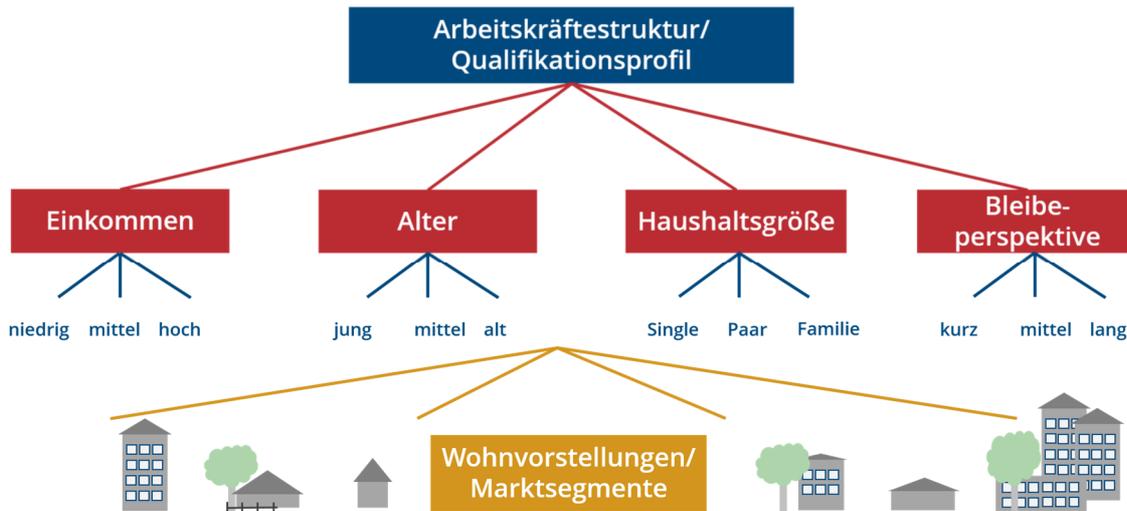
Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass über die Hälfte über mittlere Einkommen (80 bis 130 % vom regionalen durchschnittlichen Einkommen) verfügen wird, 30 % über geringere Einkommen (< 80 % des Durchschnitts), darunter auch die Teilzeitbeschäftigten (siehe ABB. 32). Nur ein kleiner Anteil verfügt über eine höhere Position und hat dementsprechend ein höheres Einkommen (> 130 % des Durchschnitts).

Neben dem Einkommen sind aber auch ihre Ansprüche an den Wohnraum unterschiedlich. So sind die Wohnvorstellungen abhängig vom Alter, der Haushaltsform und der individuellen Bleibeperspektive, zu berücksichtigen. Dies erfolgt im weiteren Verlauf des Konzeptes anhand der Zuordnung zu den einzelnen Marktsegmenten und Handlungsfeldern.

Wenn neue Arbeitsplätze entstehen, bedeutet dies nicht automatisch, dass alle neue Arbeitskräfte eine Wohnung in Cuxhaven suchen. Ein geschätzter Anteil

- von ca. 20 % wohnt oder sucht sich Wohnraum in der Region und pendelt dauerhaft zu ihrer Arbeitsstelle nach Cuxhaven.
- Ein weiterer Anteil von ca. 10 % sind die Fernpendler, die also ihren ursprünglichen Wohnsitz (noch) nicht aufgeben und in Cuxhaven einen Zweitwohnsitz haben.
- Des Weiteren gibt es zeitlich begrenzte Arbeitsstellen, dessen Arbeitnehmer ebenfalls einen – möglichst möblierten – Zweitwohnsitz nachfragen (Zeitwohnen). Der Anteil dieser Gruppe Arbeitskräfte wird auf 5 % geschätzt.

WOHNVORSTELLUNGEN DER ARBEITSKRÄFTE



Von der Gesamtzahl der neuen Arbeitskräfte werden somit ca. 65 % tatsächlich für ihren Job nach Cuxhaven ziehen und sofort eine neue Wohnung suchen. Aber auch von ihnen bezieht nicht jeder eine eigene Wohnung. So gibt es Paare, die gemeinsam neu anfangen und insbesondere Pendler mit geringeren Einkommen teilen sich mit anderen Arbeitskräften eine Wohnung. Entsprechend reduziert sich die Anzahl der nachgefragten Wohnungen (▶siehe ABB. 34).

Des Weiteren ist zu beachten, dass der ganz überwiegende Teil neuer Arbeitskräfte zuerst eine Mietwohnung nachfragt. Die Nachfrage nach einem Eigenheim nimmt erst im Zeitverlauf mit steigendem Einkommen und Vermögen zu.

Im Ergebnis dieser Überlegungen ergibt sich eine differenzierte Schätzung der Wohnungsnachfrage. Insgesamt lässt sich ableiten, dass im Szenario A mit 1.000 neuen Arbeitskräften ca. 720 Wohnungen – davon 600 Mietwohnungen – und im Szenario B bei 2.500 neuen Arbeitskräften ca. 1.800 Wohnungen in Cuxhaven zusätzlich nachgefragt werden.

Zu guter Letzt wird davon ausgegangen, dass die neuen Arbeitsplätze nicht alle sofort, sondern im Zeitverlauf bis 2035 entstehen, wobei eine linkschiefe Verteilung angesetzt wurde. Dies bedeutet, dass die meisten Wohnungen bis 2030 nachgefragt werden und ab 2035 keine zusätzliche Nachfrage mehr besteht (▶siehe ABB. 35).

GESCHÄTZTE WOHNRAUMNACHFRAGE ZUSÄTZLICHER ARBEITSKRÄFTE

	Anteil eigene Wohnung	Anzahl Min.	Anzahl Max.
Wohnungen gesamt		720	1.800
davon Pendler-Wohnung	75%	75	190
davon temporäres Wohnen	90%	45	110
davon normale Wohnung	93%	600	1.500
davon Mehrfamilienhäuser	85%	620	1.530
davon preiswert	30%	190	460
davon Einfamilienhäuser	15%	100	270

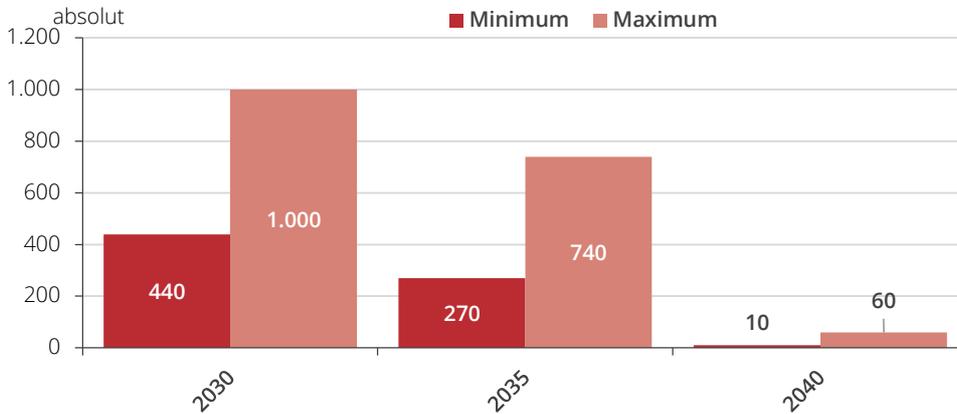
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Wichtig ist zu beachten, dass die zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen nicht mit neuen Wohnungen oder Neubau gleichzusetzen ist.

Denn die Zusatznachfrage findet auch im Bestand statt und kann erstmal den Leerstand verringern, bevor neue Wohnungen erbaut werden müssen.

ABB. 35

GESCHÄTZTE NACHGEFRAGTE WOHNUNGEN DER NEUEN ARBEITSKRÄFTE IM ZEITVERLAUF



Berechnungen und Darstellung: Timourou

3.4 ZUKÜNFTIGER WOHNRAUMBEDARF

Der Wohnraumbedarf in Cuxhaven setzt sich aus drei Elementen zusammen. Erstens gibt es die **quantitative Nachfrage**, die aus der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose abgeleitet wird – verändert sich die Zahl der Haushalte, verändert sich rein rechnerisch der Wohnraumbedarf. Darüber hinaus ist aber auch die **qualitative Nachfrage** von Bedeutung, die unabhängig davon, wie sich die Zahl der Haushalte verändert, entsteht. Sie umfasst den Wunsch nach neuen Wohnqualitäten, die nicht oder nicht ausreichend vorhanden sind, wie zum Beispiel modernere Grundrisse und Ausstattung, altersgerechte Wohnungen, ökologische Bauweisen, besondere Wohnlagen, Wohnen in alternativen Formen des Ein- und Zweifamilienhauses und vieles mehr. Aus diesem Grund werden auch in entspannten Wohnungsmärkten trotz Leerständen weiterhin neue Wohnungen gebaut.

Dritte Komponente ist das **strategische Zusatzangebot**, bei dem je nach wohnungspolitischen Zielstellungen der Stadt durch Angebotsstrategien mehr Zuzug generiert werden soll. Im Falle von Cuxhaven sollen die potenziellen Ansiedlungen in der Wind-Branche berücksichtigt werden. Denn im Sinne der vorsorgenden kommunalen

Wohnungspolitik gilt es, sich auf diese mögliche Entwicklung einzustellen.

Die quantitative Wohnraumnachfrage in Cuxhaven basiert auf die Veränderung der Haushaltszahl aus der Haushaltsprognose (►siehe Kapitel 3.2). Weil die Bevölkerungsprognose einen Rückgang von 4.455 Einwohner zwischen 2020 und 2040 vorausberechnet, wird sich ebenfalls in der Haushaltsprognose um 1.359 Haushalte zwischen 2022 und 2040 verringern. Somit wird in den nächsten Jahren quantitativ gesehen von keinem zusätzlichen Wohnraumbedarf, sondern von einer Zunahme des Leerstandes ausgegangen. Diese Entwicklung wird im Folgenden als **Grundnachfrage** bezeichnet.

Demgegenüber steht die potenzielle **Zusatznachfrage** aus den Szenarien A und B für den Fall größerer gewerblicher Ansiedlungen in Cuxhaven. Gemäß den Überlegungen in Kapitel 3.3 wird von einer zusätzlichen Nachfrage von 720 bis 1.800 Wohnungen ausgegangen. Ersteres kann als **Minimum**, zweites als **Maximum** der Zusatznachfrage aufgefasst werden.

DREI ELEMENTE DES ZUKÜNFTIGEN WOHNRAUMBEDARFS



Da sich die Zusatznachfrage auf die Zeiträume unterschiedlich verteilt, sind die Auswirkungen auf den Gesamtwohnraumbedarf ebenfalls unterschiedlich). Rechnet man im Zeitverlauf die Grundnachfrage zusammen mit der Zusatznachfrage, entsteht ein Saldo. Im Ergebnis kann bis 2030 bei einer Ansiedlung oder Erweiterung der Offshore-Branche in Cuxhaven die negative Grundnachfrage von der Zusatznachfrage mindestens ausgeglichen werden:

- Kommt bis 2030 die Zusatznachfrage Minimum dazu, läge der Saldo bei -10 (-480 + 470 = -10).
- Zieht sogar die maximale Anzahl an Arbeitskräften zu, wächst die Nachfrage um 600 Wohnungen (-480 + 1.080 = 600). Wie es sich in den Jahren danach entwickelt, hängt stark von der tatsächlichen Zahl der zuziehenden Arbeitskräfte ab.
- Bis 2035 sinkt die Grundnachfrage (-968). Mit der minimalen Zusatznachfrage (+470 + 250) sinkt die Nachfrage nur noch um -248. Bei der

maximalen Zahl der Arbeitskräfte wird weiterhin mehr Wohnraum nachgefragt als aktuell.

Insgesamt ergibt sich damit die strategisch schwierige Situation, dass Je nachdem wie viele Arbeitskräfte nach Cuxhaven ziehen, die Stadt entweder auf Leerstand oder einen Anstieg der Wohnungsnachfrage reagieren muss.

Durch die verschiedenen Berechnungen der zukünftigen Wohnungsnachfrage besteht die Möglichkeit darzustellen, welche Chancen und Risiken hinsichtlich des Wohnungsmarktes in Cuxhaven bestehen. Durch gezieltes Handeln und Angebotsstrategien hat die Stadt die Möglichkeit, die Entwicklungen in gewissen Umfang zu beeinflussen. Welche Ziele und Strategien dabei zu überlegen sind, ist Gegenstand der aus den Marktsegmenten abgeleiteten Handlungsfelder. Dort werden dann auch weitere mögliche Bedarfe der qualitativen Nachfrage thematisiert.

DIE GRUNDNACHFRAGE UND ZUSATZNACHFRAGE NACH WOHNUNGEN BIS 2040

	Grundnachfrage	Zusatznachfrage		Wohnraumbedarf	
	Gesamt	Min.	Max.	Saldo Min.	Saldo Max.
2030	-480	470	1.080	-10	600
2035	-968	250	720	-248	832
2040	-1.359	0	0	-639	441

Berechnungen und Darstellung: Timourou

4 MARKTSEGMENTE, ZIELGRUPPEN UND HANDLUNGSFELDER

Ein Wohnungsmarkt ist nicht einheitlich, sondern er besteht aus verschiedenen Marktsegmenten. Ein Marktsegment zeichnet sich aus durch

- Wohnungsbestände, die sich hinsichtlich der Bauweise, der Größe und Qualität der Ausstattung und der Qualität der Wohnlage gleichen,
- ähnliche (Miet-)Preissegmente der Wohnungen aufweisen und
- spezifische Nachfrager, die sich hinsichtlich des Haushaltstyps, ihrer ökonomischen Situation (Kaufkraft) und ihrer Ansprüche an die Wohnung und Wohnumgebung unterscheiden.

Die Betrachtung nach Marktsegmenten ist aus den folgenden Gründen sinnvoll:

- In einer Stadt können beispielsweise für den gesamten Wohnungsmarkt ausreichend Wohnungen vorhanden sein, während gleichzeitig Teilmärkte durch Überangebote oder Defizite gekennzeichnet sein können.
- Nachfrager interessieren sich überwiegend für Wohnungen innerhalb eines Marktsegmentes – die Standorte des entsprechenden Wohnungsangebotes stehen damit in Konkurrenz zueinander, die übrigen Wohnungen aber nicht.
- Auch bei der Entwicklung neuer Baugebiete kann eingeschätzt werden, welche Marktsegmente sich am ehesten platzieren lassen,

denn nicht alle Angebote werden von allen Nachfragern gleichermaßen akzeptiert.

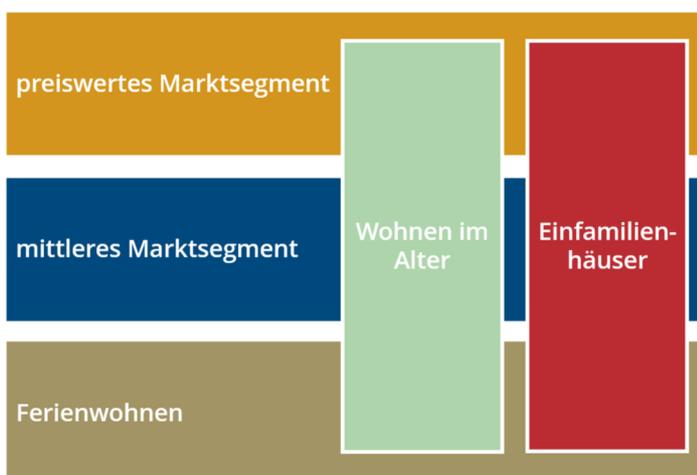
- Da die Marktsegmente auch eine räumliche Komponente enthalten, lassen sie sich gut mit den Zielen der Stadtentwicklung verknüpfen.

Die Marktsegmente in Cuxhaven haben sich aus den vorliegenden statistischen Daten, die Mietpreisanalysen sowie eigener gutachterlicher Einschätzungen unter wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten. Im Ergebnis stellen die Marktsegmente eine qualitative Beschreibung des Angebotes mit den dazugehörigen wesentlichen Zielgruppen dar. Insgesamt gibt es fünf Marktsegmente (▶ siehe ABB. 38).

- So kann der Mietwohnungsmarkt in Cuxhaven in das **preiswertes und das mittlere Marktsegment** unterteilt werden, welches sich hinsichtlich Miethöhe, Zielgruppen und Wohnungsbestand unterscheidet. Ein oberes Marktsegment existiert auch, im Mietbereich jedoch nur in kleiner Anzahl, sodass es in diesem Konzept nicht empirisch valide abgebildet werden kann.
- Ein in Cuxhaven nennenswertes Marktsegment sind **Ferienwohnungen** und Ferienhäuser, die von Personen außerhalb Cuxhavens temporär belegt werden. Sie haben auch wichtige Auswirkungen für den Wohnungsmarkt und das soziale Leben in der Stadt.

ABB. 38

WOHNUNGSMARKTSEGMENTE UND HANDLUNGSFELDER IN CUXHAVEN



- Ebenfalls von großer Bedeutung ist das Wohnen in **Einfamilienhäusern**. Zum Teil wurden die Häuser oder Wohnungen in den Häusern als Ferienwohnung umgenutzt. Sie überschneiden sich dadurch mit dem Marktsegment der Ferienwohnungen.

Die Marktsegmente ermöglichen eine detaillierte Beschreibung des Wohnungsmarktes, sie bieten eine gute Basis für eine nachfrageorientierte Wohnungsmarktentwicklung. Deswegen stellen die Marktsegmente zugleich die Handlungsfelder der kommunalen Wohnungspolitik in Cuxhaven dar. Entsprechend beginnt im Folgenden jedes

4.1 PREISWERTES WOHNEN

Unter preiswertem Wohnen werden Wohnungen mit Mietpreisen bis unter 7 €/m² kalt verstanden. Diese Miete liegt damit leicht über den Angemessenheitsgrenzen der Richtlinie zur „Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung“ (KdU), weil es nicht nur um die Versorgung von Bedarfsgemeinschaften geht, sondern auch um Niedrigeinkommensbezieher, die ihre Mieten ohne Transferleistungen bezahlen müssen (2. Einkommensquartil).

NACHFRAGER DES PREISWERTEN MARKTSEGMENTES

Um eine quantitative Übersicht zu verschaffen, wie viele Haushalte preiswerten Wohnraum nachfragen, muss geschaut werden, wie viele einkommensschwache Haushalte es in Cuxhaven gibt. Weil es zu den Einkommen der Haushalte keine aktuellen Daten gibt, werden verschiedene Statistiken der Personengruppe, die ganz oder zum Teil zu den einkommensschwachen Haushalten dazugehören, herangezogen. Die Zusammensetzung der Gruppe einkommensschwacher Haushalte ist dabei sehr divers. Während zu Transferleistungsempfängern wie Wohngeldempfänger und Bedarfsgemeinschaften konkrete Daten vorliegen, fallen unter Arbeitslosen, Rentnern und geringfügig Beschäftigten zum Teil auch Personen mit einem höheren Einkommen. Wichtig ist, dass die Alleinerziehenden zum größeren Teil den einkommensschwächeren Haushalten zuzurechnen sind. Auch wenn die Zahl der Arbeitslosen und der Bedarfsgemeinschaften gegenüber 2015 gesunken

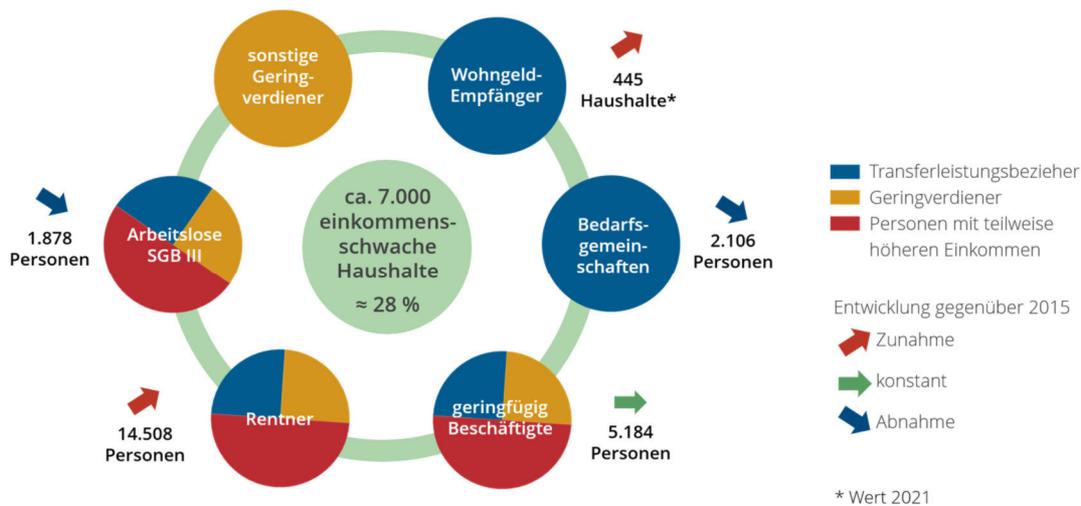
Marktsegment mit einer vertiefenden Analyse des bestehenden Angebotes und der jeweiligen Zielgruppen. Daraufhin werden entsprechenden Prognosen oder zukünftige Trends beschrieben, um die Risiken und Chancen des Marktsegmentes und die Einflüsse auf den Wohnungsmarkt nachzuvollziehen. Zum Schluss werden Ziele und Strategien formuliert hinsichtlich der Entwicklung der Grundnachfrage sowie die Möglichkeit der Zusatznachfrage durch eine Ansiedlung oder Erweiterung der Offshore-Branche. Zur Umsetzung dieser werden räumliche Schwerpunkte aufgezeigt, sofern sich solche festlegen oder bestimmen lassen.

ist, sind gleichzeitig die Zahl der Senioren und der Personen, die Wohngeld beantragen, gestiegen. Des Weiteren stand der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren durch die Aufnahme von Geflüchteten unter Druck, die als Bedarfsgemeinschaften oder Niedrigeinkommensbezieher preiswerten Wohnraum nachfragen. Insgesamt kann auf Basis von Erfahrungswerten aus anderen Städten sowie überregionalen Einkommensanalysen die Anzahl der Nachfrager des preiswerten Marktsegments in Cuxhaven für das Jahr 2022 auf ca. 7.000 Haushalte geschätzt werden, was 28 % aller Haushalte entspricht.

PREISWERTES WOHNUNGSANGEBOT

Konkrete Daten zu den Bestandsmieten in Cuxhaven liegen nicht vor, ebenso gibt es keine Informationen darüber, ob in den preiswerten Wohnungen auch einkommensschwache oder nicht doch auch einkommensstärkere Haushalte wohnen. Insofern können die folgenden Aussagen zum preiswerten Wohnungsangebot nur eine grobe Einschätzung abbilden.

Eine wichtige Rolle für das Sichern des preiswerten Wohnens auf dem Cuxhavener Wohnungsmarkt spielen die Siedlungsgesellschaft und die Wohnstätten eG. Zusammen gehören ihnen ca. 5.000 Wohnungen, was in etwa 15 % des Wohnungsbestandes, aber rd. 30 % des Geschosswohnungsbestandes ausmacht.



Ca. drei Viertel dieser Wohnungen haben einen Mietpreis unter 7 €/m². Im Gegensatz dazu ist der Anteil an preiswerten Wohnraum in privaten Bereich deutlich geringer. Anhand eines Angebotsmietenvergleichs 2015/2022 kann ihr Anteil grob auf 20 bis 30 % geschätzt werden. Damit gibt es aktuell insgesamt ungefähr 8.000 bis 9.000 preiswerte Wohnungen in Cuxhaven. Zu beachten ist, dass ein kleiner Teil der einkommenschwächeren Haushalte auch im Wohneigentum wohnt.

Die preiswerten Wohnungen sind in der Stadt Cuxhaven räumlich ungleich verteilt. In den Stadtteilen Ritzebüttel, Cuxhaven und Süder-Westerwisch gibt es beispielsweise einen großen Bestand an Wohnungen der Wohnungsunternehmen. Im Gegensatz dazu sind in den touristischen Stadtteilen deutlich weniger Wohnungen im preiswerten Marktsegment vertreten. Dort stehen die Altbauquartiere unter Druck durch die Ferienwohnungsnutzung, mit der deutlich höhere Mieten erzielt werden können.

ZUKÜNFTIGE TRENDS

Der preiswerte Wohnraum steht aufgrund verschiedener Ursache immer unter Druck, das heißt, es besteht die Gefahr, dass die Anzahl preiswerter Wohnungen abnimmt.

- Durch umfassende Sanierungen und die Umlage der Kosten auf die Miete ist eine

Verschiebung in das mittlere Preissegment in vielen Fällen die Folge. Dazu werden insbesondere die zukünftig erforderlichen energetischen Sanierungen beitragen.

- Für einzelne Wohnlagen und Wohnungsgrößen wird das Angebot zunehmend knapper, sodass Knappheitspreise entstehen. Die Angebotsmieten-Analyse zeigt bereits heute einen kleiner werdenden Anteil preiswerter Wohnungen.
- In den küstennahen Stadtteilen führt die konkurrierende Nutzung als Ferienwohnung zu einer Verdrängung des preiswerten Wohnraums.

Erschwerend kommt hinzu, dass

- aufgrund von steigenden Baukosten es ohne Förderung nicht möglich ist, Wohnraum für einen Mietpreis unter 7 €/m² zu realisieren.
- Die Energiekrise als Folge des Ukrainekrieges hat die Warmmiete der Wohnungen erhöht, weshalb es für einkommenschwache Haushalte schwieriger ist, die Kosten ihrer Wohnung zu tragen.

Durch eine Ansiedlung oder Erweiterung der Offshore-Branche wird der Druck auf dem ganzen Wohnungsmarkt erhöht. Fast ein Drittel der Arbeitskräfte wird nach preiswertem Wohnraum suchen. Dadurch wird das preiswerte Wohnungsangebot knapper werden.

NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IM PREISWERTEN MARKTSEGMENT

	Grundnachfrage	Zusatznachfrage	
	Gesamt	Min.	Max.
2030	Angebot knapp	120	280
2035	leichter Leerstand	70	180
2040	Leerstand	0	0

Berechnungen und Darstellung: Timourou

ZIELE UND STRATEGIEN

In den letzten Jahren ist die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum stabil bis leicht steigend gewesen, gleichzeitig hat sich das Angebot verringert. Im Ergebnis hat sich die Wohnraumversorgung verschlechtert, allerdings nicht in einem Maße, dass von einer angespannten Situation zu sprechen ist. Nur die Versorgung mit großen Wohnungen ist schwierig.

Für die zukünftige Entwicklung im preiswerten Marktsegment sind zwei konträre Entwicklungen denkbar, je nachdem, ob lediglich die Grundnachfrage eintreffen wird oder je nach Ansiedlungen die Zusatznachfrage (►siehe ABB. 40).

GRUNDNACHFRAGE

Laut Bevölkerungsprognose wird die Einwohnerzahl von Cuxhaven in Zukunft sinken, allerdings recht langsam. Bei einer mehr oder weniger konstanten Nachfrage und einem gleichzeitig sinkenden Angebot wird die Versorgungssituation im preiswerten Segment immer knapper. Zentrales Ziel ist daher der Erhalt des preiswerten Bestandes, das heißt, mindestens bis 2030 Mietpreissteigerungen im Bestand

- durch angepasste Modernisierungen oder
- geförderte Modernisierungen zu begrenzen.
- Entlastung kann auch geförderter Neubau in kleinem Umfang bringen.

Derzeit nicht abschätzbar sind die Auswirkungen des Klimaschutzes auf die Mietpreisentwicklungen, da aktuell zu den gesetzlichen Anforderungen einerseits und den finanziellen Förderungen andererseits noch nicht ausreichend Klarheit besteht.

Geht in den nachfolgenden Jahren die Bevölkerungszahl wie prognostiziert zurück, wird der Leerstand sukzessive zunehmen. Damit gerät das mittlere Preissegment unter Druck und wird günstiger vermietet werden. Damit verbessert sich die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte, besondere wohnungspolitische Maßnahmen sind dann nicht erforderlich. Es besteht allerdings die Gefahr, dass die soziale Segregation zunimmt.

Sollten in den nächsten Jahren die Geflüchteten verstärkt in die Ukraine zurückziehen, wird die Nachfrage vor allem im preiswerten Marktsegment entsprechend abnehmen. Damit würde das Eintreffen der Grundnachfrage wahrscheinlicher und die Leerstandsgefahr wachsen. Je länger der Krieg allerdings dauert und je besser die Integration der Ukrainer gelingt, desto geringer wird dieser Effekt ausfallen.

ZUSATZNACHFRAGE

Bei der Ansiedlung oder Erweiterung der Offshore-Branche nach Cuxhaven wird damit gerechnet, dass Arbeitsplätze für 1.000 bis zu 2.500 Arbeitskräfte geschaffen werden. Damit verbunden ist wahrscheinlich eine Nachfrage bis 2030 von ca. 120 bis 280 Wohnungen im preiswerten Segment sowie bis 2035 im Minimum weitere 70 und im Maximum 180 Wohnungen (►siehe Kapitel 3.3). Gleichzeitig geht der größere Teil der Zusatznachfrage in das mittlere Marktsegment. Die dadurch eintretende Verknappung übt Druck auf das preiswerte Segment aus, da Modernisierungen und Aufwertungen lohnend werden. Im Szenario Zusatznachfrage ist also mit steigender Nachfrage und zugleich sinkendem Angebot und somit Anspannungstendenzen im preiswerten Segment zu rechnen. Das konkrete Ausmaß hängt

davon ab, wie viele Arbeitsplätze tatsächlich geschaffen werden. Ohne wohnungswirtschaftliche Maßnahmen dürfte eine Entspannung erst nach 2035 schrittweise einsetzen. In der Konsequenz bedeutet dies, die Schaffung neuer Arbeitsplätze stets mit der Schaffung passenden Wohnraums gleichzeitig strategisch anzugehen.

Trifft die Zusatznachfrage ein, ist es umso wichtiger, den preiswerten Bestand zu halten. Weil auf das jetzt schon knappe Angebot eine steigende Nachfrage kommt, muss das preiswerte Marktsegment mithilfe des sozialen Wohnungsbaus ungefähr in der Größenordnung der Zusatznachfrage ausgebaut werden. Da die tatsächliche Größenordnung der Neuansiedlungen noch nicht absehbar ist, ist eine schrittweise Erweiterung sinnvoll.

4.2 MITTLERES MARKTSEGMENT

Das mittlere Marktsegment umfasst Wohnungen mit Mietpreisen zwischen 7 und 10 €/m² mit guter Ausstattung in mittleren bis guten Wohnlagen. Das mittlere Marktsegment bildet den Hauptteil des Cuxhavener Wohnungsmarktes. Darin enthalten sind Miet- und Eigentumswohnungen. Schwerpunktmäßig finden sich diese Bestände in den zentralen Stadtteilen.

Gut ein Viertel des Wohnungsbestandes von Siedlungsgesellschaft und Wohnstätten befindet sich im mittleren Marktsegment. Sie stellen ein wichtiges wirtschaftliches Standbein für die Wohnungsunternehmen dar und ermöglichen es ihnen, Investitionen zu tätigen. Der Hauptanteil des mittleren Marktsegmentes befindet sich jedoch im privaten Eigentum.

Große Teile des Altbaus und auch Teile des Nachkriegsbestandes befinden sich im mittleren Preissegment, insbesondere in guten Wohnlagen. In den letzten Jahren sind durch umfassende Sanierung und Aufwertung von Altbauten wie zum Beispiel im Lotsenviertel, aber auch in den Nachkriegssiedlungen Wohnungen vom preiswerten in das mittlere Marktsegment „aufgestiegen“. Die hochgradige Vermietung dieser Bestände zeigt, dass es eine entsprechende Nachfrage nach diesen Wohnungen in Cuxhaven gibt. Gleichzeitig stehen an den küstennahen Standorten Wohnungen des mittleren Marktsegmentes in Konkurrenz zur Nutzung als Ferienwohnung, wodurch das

Bei Neubau kommt sicherlich der Siedlungsgesellschaft eine besondere Rolle zu, es ist aber auch denkbar, bei privaten Investoren in Form von städtebaulichen Verträgen oder Konzeptvergaben anteilig geförderten Wohnraum zu vereinbaren.

Ein weiterer Aspekt ist es, Umnutzung preiswerten Wohnraums zu Ferienwohnungen zu begrenzen, nicht nur, weil sich dadurch das Wohnungsangebot verknüpft, sondern sich auch die soziale Struktur in den betroffenen Stadtteilen entmischt. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, den Erlass einer Zweckentfremdungsverbotssatzung (►siehe ausführlich Kap. 4.3) und /oder die Ausweisung von sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 BauGB zu prüfen.

Marktsegment Wohnungen verloren haben dürfte.

ZIELGRUPPEN

Wesentlichen Zielgruppen des mittleren Marktsegmentes sind vor allem 1- und 2-Personen-Haushalte mit mittleren bis guten Einkommen aller Altersgruppen. Auch dreiviertel der Rentner kann diesem Marktsegment zugeordnet werden. Familien und insbesondere Alleinerziehende sind in diesem Marktsegment hingegen unterdurchschnittlich vertreten. Zum einen reichen vor allem bei jungen Familien die Einkommen häufiger nur für das preiswerte Segment, zum anderen stellt für einkommensstärkere Haushalte das Eigenheim – auch zur Miete – eine gute Alternative dar, zumal es mit einem individuellen Freiraum verbunden ist. Verstärkt wird diese Struktur dadurch, dass insbesondere in den Nachkriegssiedlungen die Zahl größerer Wohnungen mit vier bis fünf Zimmern und 80 bis 100 m² Wohnfläche ausgesprochen gering ist.

ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN

Auch im mittleren Preissegment ergeben sich konträre zukünftige Entwicklungen. Trifft nur die Grundnachfrage ein, dürfte sich das Marktsegment zunehmend entspannen, kommt es zur

WOHNRAUMBEDARF IM MITTLEREN MARKTSEGMENT

	Grundnachfrage	Zusatznachfrage	
	Gesamt	Min.	Max.
2030	Angebot knapp	280	640
2035	leicht entspannt	150	430
2040	Mietpreisdruck	0	0

Berechnungen und Darstellung: Timourou

Zusatznachfrage, ist hingegen eine Angebotserweiterung erforderlich. Unabhängig davon wird in qualitativer Hinsicht ein weiterer Modernisierungsdruck bestehen, vor allem um den zukünftigen energetischen Anforderungen gerecht werden zu können.

ZIELE UND STRATEGIEN

Das mittlere Marktsegment ist die tragende Säule des Cuxhavener Wohnungsmarktes, seine Attraktivität ist entsprechend wichtig für die Gesamtattraktivität des Wohnstandortes Cuxhaven. Ziel ist es daher, die Wohnungsbestände weiterhin attraktiv zu halten und gleichzeitig an die neuen energetischen Anforderungen anzupassen sowie insgesamt ein ausreichendes Angebot zu schaffen. Für die Grundnachfrage als auch die Zusatznachfrage sind dabei unterschiedliche Strategien erforderlich.

GRUNDNACHFRAGE

Aktuell kann das Angebot im mittleren Marktsegment als eher knapp bezeichnet werden, was bis ca. 2030 so bleiben dürfte. Mittelfristig dürfte bis 2035 je mit dem weiteren Bevölkerungsrückgang ein leichtes Überangebot und damit eine Entspannung (Leerstand > 5 %) einsetzen, die dann langfristig größer wird. Dadurch entsteht ein Mietpreisdruck und um Leerstände zu verhindern, müssen die Wohnungen teilweise preiswerter angeboten werden.

Dies ist vor allem problematisch, da die zukünftigen Anforderungen an den energetischen Standard und an eine CO²-freie Energieerzeugung Investitionen erfordern, die nur teilweise auf die Miete umgelegt werden können.

ZUSATZNACHFRAGE

Trifft die Zusatznachfrage mit dem Zuzug von neuen Arbeitskräften ein, ist – wie in Abbildung 37 dargestellt – insgesamt mit einer Nachfrage von 430 bis 1.070 Wohnungen im mittleren Marktsegment zu rechnen. Im Minimum wird das Wohnungsangebot kurzfristig bis 2030 knapper werden und im Maximum deutlich nicht ausreichen. Erst im weiteren Zeitverlauf wird im Minimum eine leichte Entspannung eintreten, im Maximum wird es bis 2040 angespannt bleiben.

Erforderlich ist also je nach Umfang des Zuzugs eine mehr oder weniger große Erweiterung des mittleren Wohnungsangebotes. Dies kann auf verschiedenen Wegen erfolgen:

- Durch frei finanzierten Neubau insbesondere im Innenbereich der nachgefragten Wohnlagen mit neuen Wohnqualitäten wie Barrierefreiheit, hohe energetische Standards, moderne Grundrisse und Ausstattungen.
- Durch Aufwertung und Modernisierung preiswerter Bestände und ihres Wohnumfeldes insbesondere in besseren Wohnlagen der Nachkriegssiedlungen.
- Ist die Ausgangssubstanz der preiswerten Bestände nicht ausreichend, kann auch ein Ersatzneubau zielführender sein.

Durch die mehr oder weniger angespannte Situation in diesem Marktsegment wächst der Konkurrenzdruck gegenüber der Nutzung als Ferienwohnung. Entsprechend sind die Strategien beider Handlungsfelder aufeinander abzustimmen.

4.3 FERIENWOHNUNGEN

Die Stadt Cuxhaven ist mit ihrer Lage an der Nordsee ein attraktiver touristischer Standort. Dies macht sich auch auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar. Neben Hotels, Motels, Pensionen, Jugendherberge und vieles mehr findet auch im Bestand auf unterschiedlicher Weise die Vermarktung von Wohnungen als Ferienwohnungen oder Zweitwohnsitze statt. Im Folgenden werden die Effekte des Tourismus auf dem Wohnungsmarkt Cuxhavens analysiert, Trends abgeschätzt und Handlungsempfehlen erfasst.

STRUKTUREN DES FERIENWOHNUNGSMARKTES

Die Angebotsformen des Ferienwohnungsmarktes sind ausgesprochen vielfältig und ihre statistische Erfassung nur bedingt möglich. Deswegen soll im Folgenden anhand verschiedener statistischer Daten ein Überblick über die Struktur und mögliche Größenordnungen gegeben werden.

Daten liegen für registrierte Beherbergungsbetriebe mit mehr als 10 Betten vor. Diese sind in der Regel Hotels, Pensionen etc., aber auch ehemalige Wohnhäuser, die nun gewerblich genutzt werden. Sie stehen nicht dem Wohnungsmarkt zur Verfügung, die Vermietungstrends lassen aber auch Rückschlüsse auf die Nachfrage nach Ferienwohnungen zu.

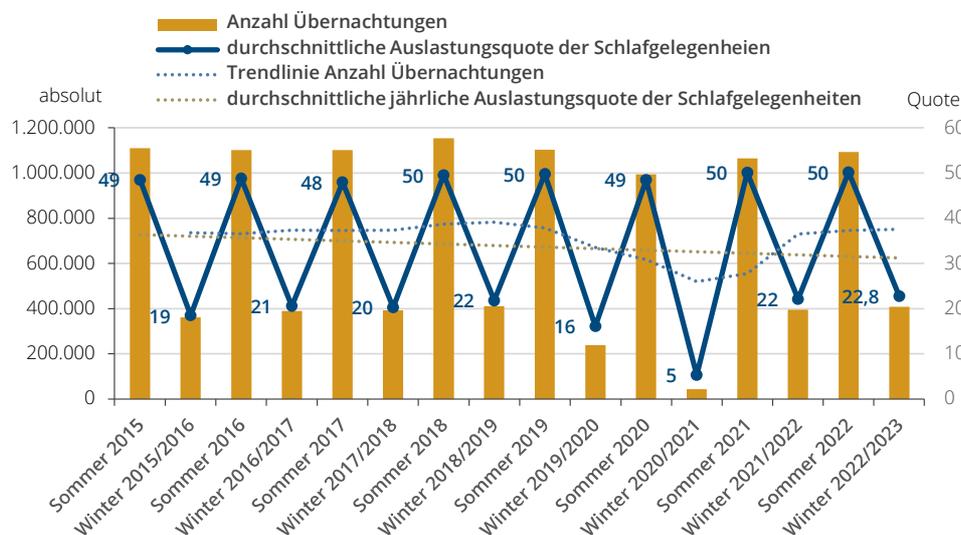
Cuxhaven profitiert vor allem im Sommer vom Tourismus. Im Winter fallen die Anzahl Übernachtungen und die Auslastungsquote der Schlafgelegenheiten deutlich geringer aus (▶ siehe ABB. 42). Vor allem in den Jahren während der Covid-19-Pandemie fielen aufgrund des Lockdowns die Übernachtungen und Auslastungsquote besonders niedrig aus. Es ist davon auszugehen, dass auch bei den Ferienwohnungen ein ähnlicher saisonaler Verlauf vorhanden ist.

Der Bereich der Ferienwohnungen ist durch eine gewisse Grauzone gekennzeichnet: Es gibt ganze Gebäude, die gewerblich für Ferienwohnungen genutzt werden, es gibt private Vermieter, die offiziell einzelne Wohnungen an Feriengäste vermieten und es gibt private Eigentümer, die sich eine Wohnung als Kapitalanlage oder späteren Alterswohnsitz gekauft haben, diese als Zweitwohnsitz mit gelegentlicher Selbstnutzung und gleichzeitiger Vermietung nutzen. Rechtlich stellt dabei die Frage, ab wann eine Zweckentfremdung vorliegt.

Mit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (GWZ) wurden rund 2.600 Ferienwohnungen erfasst, die Ergebnisse der GWZ 2022 liegen noch nicht vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass ihre Zahl in den letzten Jahren deutlich zugenommen hat:

ABB. 42

ÜBERNACHTUNGEN IN CUXHAVEN



Datengrundlage: Landesamt für Statistik Niedersachsen
Berechnungen und Darstellung: Timourou

- So wurden bereits 2010 Jahren eine Reihe leer stehender Einfamilienhäuser für Ferienzwecke genutzt, was sich auf dem Wohnungsmarkt durchaus positiv ausgewirkt hat. Auch aktuell werden frei werdende Einfamilienhäuser immer wieder umgenutzt, nun besteht allerdings eine stärkere Konkurrenzsituation zu selbstnutzenden Eigentümern.
- Durch Online-Plattformen wie Airbnb und andere ist die Vermietung von Privatunterkünften für touristische Zwecke leicht umsetzbar.
- Durch die positive Entwicklung des Immobilienmarktes in den vergangenen Jahren sind Eigentumswohnungen eine stark nachgefragte Kapitalanlage geworden, von denen ein Teil auch als Ferienwohnungen vermietet werden dürfte.

Des Weiteren sind die folgenden zwei Datenquellen aufschlussreich:

- 7,7 % der Bevölkerung – rd. 4.150 Personen – sind **Einwohner mit Nebenwohnsitz**. Dieser Anteil ist im Vergleich zu anderen Städten erheblich höher. Zum Teil handelt es sich hier um Arbeitskräfte, die in Cuxhaven arbeiten oder um Studierende und Auszubildende, die noch zu Hause gemeldet sind, aber ihren Hauptwohnsitz am Ausbildungsort haben

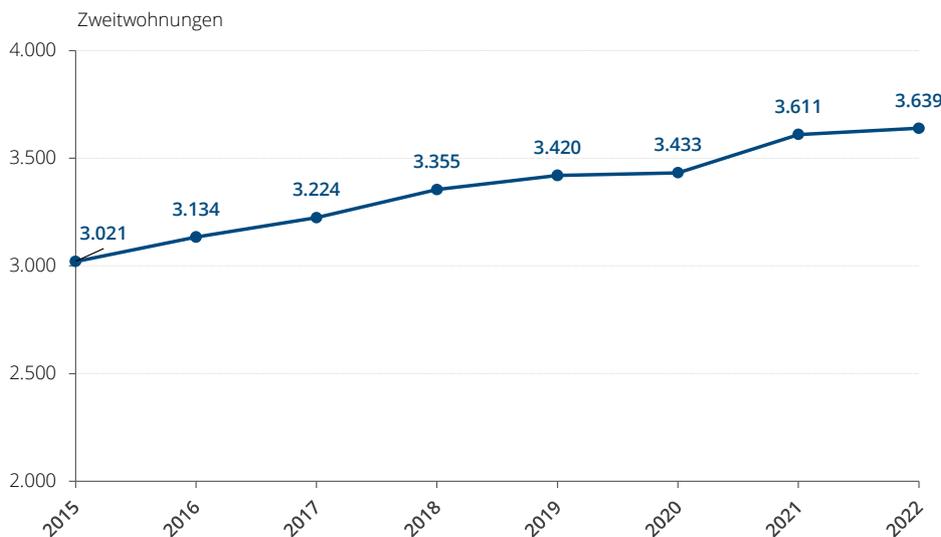
oder um Menschen, die in Cuxhaven einen Zweitwohnsitz haben.

- Cuxhaven hat eine Zweitwohnsitzsteuer eingeführt, die sich auf Wohnungen bezieht und nicht auf die Zahl der Personen. Dafür liegen entsprechende Daten vor. Zu berücksichtigen ist, dass Ehepartner, die wegen ihrer Arbeit einen Zweitwohnsitz in Cuxhaven haben, steuerbefreit sind. Zudem sind sicherlich nicht alle Zweitwohnsitze auch Ferienwohnungen, es kann aber davon ausgegangen werden, dass ein Teil der Zweitwohnsitze als Ferienwohnungen für Externe temporär genutzt wird. Im Jahr 2022 waren in Cuxhaven 3.639 Zweitwohnsitze gemeldet. Ihr Anteil betrug damit gemessen am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 12,1 %, im Jahr 2015 lag er noch bei 10,4 % (▶siehe ABB. 43).
- Laut Veranlagungsstatistik der Stadt gab es Ende 2022 4.350 Ferienwohnungen.

Vor diesem Hintergrund kann die Zahl der offiziellen und inoffiziellen **Ferienwohnungen** in Cuxhaven auf **4.350 bis 5.000** geschätzt werden. Dies entspricht ca. 15 % des Wohnungsbestandes, wobei Ferienwohnungen überall im Bestand der Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser verteilt sind. Räumliche Schwerpunkte sind in Döse, Duhnen, Sahlenburg und Cuxhaven zu verzeichnen.

ABB. 43

ANZAHL ZWEITWOHNUNGEN VON 2015 BIS 2022 IN CUXHAVEN



Datengrundlage: Steueramt Cuxhaven
Darstellung: Timourou

FERIENWOHNUNGEN SIND IN CUXHAVEN VIELFÄLTIG IM GEBÄUDEBESTAND VERTEILT



ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN

Die Entwicklung der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass Cuxhaven für den Erwerb und die Nutzung von Ferienwohnungen ein interessanter und nachgefragter Standort ist. Allerdings ist aufgrund der durch Baukosten- und Zinsanstieg ausgelösten Immobilienkrise mit einem starken Rückgang der Investorentätigkeit in den nächsten Jahren zu rechnen. Gleichzeitig ist auch der private Kapitalanlegermarkt zurückhaltender geworden. Ob diese beiden Entwicklungen kongruent verlaufen oder die Nachfrage stärker in den Bestand drücken wird, ist derzeit noch offen. Ein Problem ist der bauliche Zustand und die nicht mehr zeitgemäße Ausstattung vieler Ferienwohnungen. Fraglich ist, ob die erforderlichen Investitionen durch die derzeitigen Eigentümer oder erst nach einem Eigentümerwechsel erfolgen.

Wie sich die zukünftige touristische Nachfrage nach Ferienwohnungen in Deutschland und insbesondere an der Nordseeküste entwickeln wird, kann im Rahmen des vorliegenden Konzeptes nicht bearbeitet werden. Aus Sicht des Wohnungsmarktes stellt sich vor allem die Frage, welche Ziele die Stadt Cuxhaven verfolgen will – konkret, inwieweit das vorhandene touristische Potenzial stärker genutzt werden und das Ferienwohnungsangebot ausgebaut oder ob es eher zugunsten des Mietwohnungsmarktes begrenzt werden soll. Dabei muss berücksichtigt werden, dass

- Wohnungen, die für Ferienwohnungen geeignet sind, zu einer Verknappung des Mietwohnungsangebotes führen,
- vor allem in den touristischen Regionen wie Duhnen und Dösen der Tourismus zu steigenden Preisen führt,
- in einzelnen Quartieren bei verstärkter Vermietung der Wohnung als Ferienwohnung

eine Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung droht,

- die Gefahr der saisonalen „Geisterstädte“, in denen im Winter in den touristischen Gebieten kaum Menschen leben, besteht und dadurch die Nachbarschaft und der soziale Zusammenhalt innerhalb des Stadtteils verloren geht.

Im Folgenden geht es daher um die Wechselwirkungen zwischen Ferienwohnungen und Mietwohnungen, je nachdem, ob eher die Grundnachfrage oder eher die Zusatznachfrage eintreffen wird.

GRUNDNACHFRAGE

Die Grundnachfrage wird entsprechend der Bevölkerungsprognose mittelfristig und langfristig zu deutlichen Wohnungsleerständen führen. Die Umnutzung der leer stehenden Wohnungen zu Ferienwohnungen könnte den Wohnungsmarkt stabilisieren. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass die Leerstände zuerst in den qualitativ schlechteren Wohnungsbeständen und vor allem in einfachen Wohnlagen und kaum in den küstennahen Wohnlagen stattfinden wird. Das heißt, die Konkurrenzsituation zwischen Ferienwohnung und Mietwohnung bleibt bestehen, schwächt sich aber ab. Kommt es zu weiterer Umnutzung, muss die Nachfrage nach Mietwohnungen auf die weniger nachgefragten Standorte ausweichen, was dort Leerstände reduziert. Die soziale Entmischung in den küstennahen Quartieren setzt sich allerdings weiter fort.

ZUSATZNACHFRAGE

Mit dem Zuzug von neuen Arbeitskräften wird der Druck auf den gesamten Wohnungsmarkt erhöht. Mit einer erhöhten Nachfrage auch in den

touristischen Gebieten wird die Konkurrenz der Ferienwohnungen zum Wohnungsmarkt verschärft. Kommt es zu vermehrten Umnutzungen, steigt die Wohnungsknappheit im Mietwohnungsbereich, was entsprechend zu Mietpreissteigerungen führen dürfte. Entlastung kann in dieser Situation nicht nur der Neubau von Mietwohnungen, sondern auch der von Ferienwohnungen bringen.

Der Neubau, mit dem auch das touristische Potenzial im Sinne einer Angebotsstrategie genutzt werden kann, sollte kleinteilig gestaltet sein, um dem spezifischen Charakter Cuxhavens als ruhiger und beschaulicher Erholungsort zu entsprechen.

Gleichzeitig ist aber auch eine Begrenzung der Umwandlung von Bestandswohnungen sinnvoll. Ein Instrument dafür ist die Einführung eines Zweckentfremdungsverbots nach dem „Niedersächsischen Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“ (NZwEWG). Dies kann angewendet werden, wenn eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies ist in vom Land festgelegten Gebieten mit Wohnraummangel gemäß

der Gebietskulisse der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung möglich, zu denen Cuxhaven derzeit jedoch nicht gehört. Allerdings kann die Gemeinde selber beurteilen, ob – zumindest für Teilbereiche der Stadt – ein besonderer Wohnraummangel besteht. Um dies zu untermauern, wäre ein kommunales Monitoring, wie sich der Ferienwohnungsmarkt weiterentwickelt und wo sich Verdrängungsprozesse abbilden, sinnvoll.

Ein weiteres Instrument wäre der Erlass von sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, auch Milieuschutzsatzung genannt. Sie dient dem Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Quartier. Es gibt den Gemeinden die Möglichkeit, in einem Bebauungsplan oder durch Satzung Gebiete zu bezeichnen, in denen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Auch hierfür sind entsprechende Voruntersuchungen erforderlich.

Für die Steuerung des Ferienwohnungsmarktes kann ein Beherbergungskonzept ein sinnvolles Instrument. Dieses wird derzeit von der Stadt Cuxhaven erarbeitet.

4.4 WOHNEN IM ALTER

Die demographische Entwicklung in Cuxhaven ist so wie in vielen Städten in Deutschland von einer Alterung geprägt. Diese bildet sich daraus, dass Personen später und weniger Kinder bekommen, gleichzeitig Senioren immer älter werden. Schon im vorherigen Wohnraumversorgungskonzept 2015 stand das Thema der Wohnraumversorgung dieser Altersgruppe im Vordergrund. Hinsichtlich der Bevölkerungsverteilung und -entwicklung ist das Wohnen im Alter auch in Zukunft ein wichtiges Thema.

MEHR ÄLTERE SENIOREN

Im Jahr 2021 gab es in Cuxhaven 14.473 Senioren, sie machten mit 28,5 % einen vergleichsweise großen Anteil an der Bevölkerung aus. Dieser Anteil ist gegenüber 2015 leicht gestiegen. Zum Vergleich lag der Anteil der gleichen Altersgruppe im

Jahr 2021 in Niedersachsen bei 22,5 % und im Landkreis Cuxhaven bei 26,0 %.

Bei einer differenzierten Betrachtung der Seniorengruppen fällt jedoch auf, dass die Altersgruppe der Über-80-Jährigen gegenüber 2015 um 32 % gewachsen ist, während die Altersgruppe der 65-bis-unter-80-Jährigen um 8 % gesunken ist. Dies ist insofern wichtig, dass die Pflegebedürftigkeit ab dem 80. Lebensjahr deutlich zunimmt. Im Jahr 2021 waren im Landkreis Cuxhaven insgesamt ca. 14.000 Personen pflegebedürftig. Von den Über-80-Jährigen ist die Hälfte pflegebedürftig (►siehe ABB. 45). Für die Stadt Cuxhaven liegen keine gesonderten Zahlen vor, aber überträgt man die Quoten des Landkreises auf die Stadt, läge die Anzahl pflegebedürftige Personen in Cuxhaven bei ca. 3.900 Personen.

	Pflegebedürftige			
	in ambulanter Pflege	in stationärer Pflege	Pflegegeld- empfänger	Anteil Pflege- bedürftige
unter 60	0,1%	0,1%	1,3%	1,4%
60 bis unter 80	1,5%	1,1%	5,0%	7,7%
80 und älter	12,6%	11,5%	26,0%	50,0%

Datengrundlage: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Berechnung und Darstellung: Timourou

GROßES WOHN- UND PFLEGEANGEBOT

Eine überschlägige Internetrecherche verdeutlicht ein großes Angebot von 11 Alten- und Pflegeheimen in Cuxhaven mit knapp 700 Plätzen (►siehe ABB. 46). Die Pflegeheime in Cuxhaven sind hauptsächlich zentral in den Stadtteilen Cuxhaven, Döse und Süder-Westerwisch gelegen. Des Weiteren gibt es eine weitere Konzentration von Alten- und Pflegeheimen in Sahlenburg und noch das Seniorenheim „An der Schonung“ in Altenwalde. Dazu kommt noch eine Vielzahl an sogenannten Seniorenresidenzen oder betreuten Wohneinrichtungen mit einer großen Zahl an Wohnungen. Darüber, inwieweit sie im Einzelnen altersgerechten oder barrierefreien Standards genügen und welche Service-Leistungen in Anspruch genommen werden können, liegen keine ausreichenden Informationen vor.

Dennoch ergibt sich insgesamt ein Bild eines großen Wohn- und Pflegeangebotes, dass auch eine Versorgungsfunktion für die angrenzenden Gemeinden im Landkreis übernimmt. Insbesondere die Wohnangebote stellen auch ein überregionales Angebot mit Cuxhaven als attraktivem Alterswohnsitz dar. Entsprechend werden für die betreuten Wohnanlagen die küstennahen Standorte bevorzugt, was dort zu entsprechend hohen Seniorenanteilen führt.

ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN

Laut der Bevölkerungsprognose des Landesamtes nimmt die Altersgruppe der jüngeren Senioren bis 2035 um 11 % zu, um anschließend dann bis 2040 wieder leicht abzusinken. Die Entwicklung der älteren Senioren verläuft genau gegenteilig. Aufgrund der demographischen Welle wird die Altersgruppe der Über-80-Jährigen bis 2035 zurückgehen, um dann bis 2040 wieder leicht anzusteigen. In der Summe bleibt die Zahl der Senioren zukünftig perspektivisch stabil.

Da vor allem die Altersgruppe der Über-80-jährigen Pflege erfordert, herrscht aktuell die höchste Nachfrage nach Pflegeeinrichtungen. Insofern sind zusätzliche Pflegekapazitäten nicht nennenswert erforderlich, es sei denn, im Sinne einer Angebotsstrategie wird auf zusätzlichen Zuzug abgestellt.

Von größerer Bedeutung ist jedoch das normale Wohnen für Senioren, denn in der Regel wollen Senioren so lange wie möglich in ihrer eigenen Wohnung wohnen. Die älter werdende große Gruppe der Senioren über 80 Jahre wird in den nächsten Jahren jedoch großteils versterben, in ein Pflegeheim ziehen oder eine barriereärmere Wohnung suchen. Für den Wohnungsmarkt bedeutet dies, dass in den nächsten 10 Jahren weiterhin viele Wohnungen frei werden. Durch diesen Generationswechsel werden in etwa auf dem Niveau der letzten Jahre auch zukünftig Einfamilienhäuser auf den Markt kommen (►vgl. Kapitel 2.3).

Quantitativ betrachtet unterscheiden sich die **Grundnachfrage** und die arbeitsmarktbedingte **Zusatznachfrage** nicht nennenswert, da weder von einer signifikanten Zunahme noch von einer signifikanten Abnahme der Seniorenzahl ausgegangen wird. Denn die neuen Arbeitskräfte fragen kaum altersgerechten Wohnraum nach und somit stehen die Nachfrage nach Mietwohnungen und nach altersgerechten Wohnungen nicht in Konkurrenz zueinander. Erst sehr langfristig kann durch den zusätzlichen Zuzug ein zusätzlicher Bedarf an altersgerechten Wohnangeboten entstehen.

4.5 EINFAMILIENHÄUSER

Die Ein- bis Zweifamilienhäuser machen 42 % der Wohnungen und 82 % der Wohngebäude aus. Sie sind fast ausschließlich in privater Hand. Durch die spezifische Wohnungsgrößenstruktur und die individuelle Nutzung – sowohl als Eigentum als auch zur Miete – stellen sie ein eigenes, großes Marktsegment und Handlungsfeld dar.

Das Marktsegment heißt zwar Ein- und Zweifamilienhäuser, aber faktisch werden die meisten dieser Gebäude nur von ein bis zwei Personen bewohnt, da die Kinder bereits ausgezogen sind. In dieser Hinsicht ist der Einfamilienhausbau ein typisches Lebensphasen-Modell, aber das lange Verbleiben im Haus zeigt auch, dass es sich um ein spezifisches Wohnmodell mit viel Komfort, viel Fläche sowie hoher Individualität und Selbstbestimmung handelt. Dies wird in kleinerem Umfang auch von einigen 2-Personen-Haushalten, die nie Kinder hatten oder haben wollen, bevorzugt.

Ein weiteres zentrales Merkmal des Marktsegmentes ist der hohe Eigentumsanteil, was entsprechend einkommensstärkere Haushalte voraussetzt. Erst beim Weiterverkauf oder der Vermietung kommen auch Haushalte mit geringeren Einkommen als Nutzer infrage.

VIELFALT IM EINFAMILIENHAUSBEREICH

Der Einfamilienhausbestand in Cuxhaven ist recht heterogen, sodass verschiedene Teilbereiche

ZUSATZANGEBOT: CUXHAVEN ALS WOHNORT FÜR SENIOREN

Bereits jetzt kommen Senioren aus dem näheren Umland, aber auch aus anderen Bundesländern nach Cuxhaven. Cuxhaven ist als Urlaubs- und Kurort bei vielen in Erinnerung geblieben und es besteht bei manchen der Wunsch, in dieser Stadt einen Alterswohnsitz zu haben. Darum ist es grundsätzlich möglich, als Angebotsstrategie zusätzliche altersgerechte Wohnungsangebote für ältere Menschen von außerhalb zu schaffen, umso mehr Zuzug zu generieren. Infrage kommen dabei insbesondere die küstennahen Quartiere mit kurzen Wegen zu Pflege- und Versorgungsinfrastruktur und einem positiven Image eines Standortes, an dem man gut alt werden kann.

beschrieben werden können, deren Unterschiede vor allem baugeschichtlich begründet sind.

Bereits vor 1945 begann der Einfamilienhausbau – gestützt durch den Bädertourismus – vor allem in Döse und Duhnen in Form stärker repräsentativer Stadterweiterungen, die heutzutage eher im oberen Preissegment angesiedelt sind und sich einer starken Nachfrage erfreuen.

In der Nachkriegszeit kam es zur ersten großen Neubauwelle, induziert durch die Wohnraumversorgung für Kriegsflüchtlinge. Es handelt sich dabei überwiegend um kleine, teilweise standardisierte Häuser mit großen Grundstücken und oft mit Nebengebäuden. Bei diesen Gebäuden wurde im Laufe der Zeit häufig die Wohnfläche durch Anbauten erweitert. Sie entsprechen hinsichtlich der Wohnungsgrößen und Grundrisse sowie den energetischen Standards nur bedingt heutigen Ansprüchen. Der Generationswechsel – also der Auszug der Erstbezugsgeneration – hatte in diesen Quartieren bereits weitgehend stattgefunden. Gerade diese Gebäude waren deswegen teilweise Anfang der 2000-Jahre vom Leerstand betroffen und Gegenstand des erfolgreichen Projektes „Wohnlotsen Cuxhaven“.

In den 1960er und 1970er-Jahren erfolgte eine Fortsetzung des Siedlungsbaus, nun aber in kompakteren Bauweisen und als Mischung aus freistehenden und zahlreichen Reihenhäusern mit

kleinen Grundstücken sowie Geschosswohnungsbau insbesondere in Süderwisch und Westersch. Diese Einfamilienhäuser sind vergleichsweise günstig, aber aus heutiger Sicht energetisch problematisch. In diese Siedlungen vollzieht sich aktuell ein starker Generationswechsel.

Die Einfamilienhaussiedlungen der folgenden jüngeren Zeit sind als Ausdruck wachsenden Wohlstands durch eine deutlich stärkere individuelle Bauweise gekennzeichnet, überwiegend als freistehende Einfamilienhäuser mit großen Wohnflächen, Doppelgaragen und teilweise auch im Bungalow-Stil, wie zum Beispiel in Altenwalde oder Altenbruch. Sie verfügen dabei meist über deutlich kleinere Grundstücke als die aus der Nachkriegszeit. Der Alterungsprozess der Erstbezugsgeneration führte dazu, dass in diesen Siedlungen kaum noch Kinder vertreten sind und die altersgerechte Anpassung ein zentrales Thema der Bestandsentwicklung ist.

NEUBAU UND BESTANDSMARKT

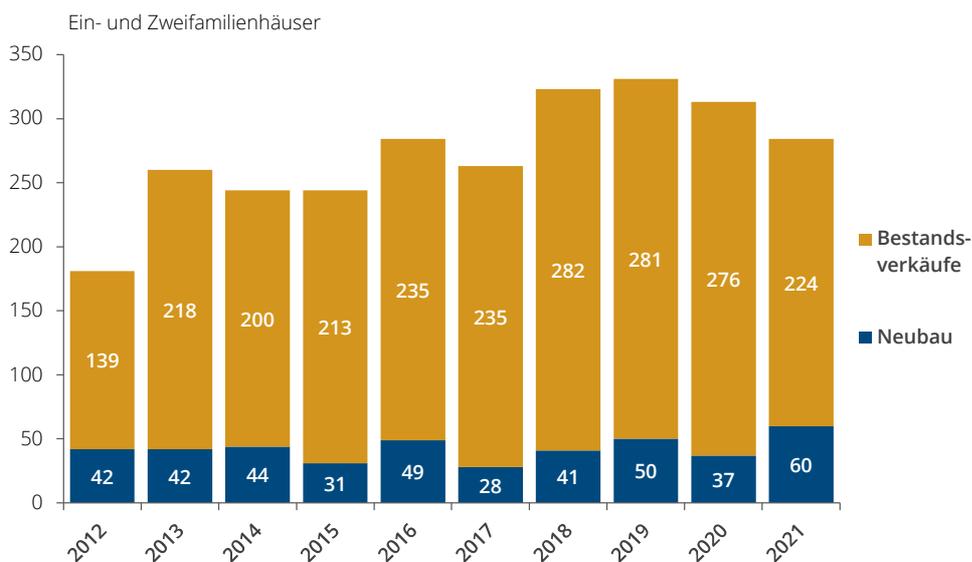
Auch wenn in Einfamilienhausgebieten die Fluktuation vergleichsweise gering ist, kommen allein aufgrund der Größe des Marktsegmentes in Cuxhaven etliche Bestandsgebäude auf den

Markt. Entsprechend tragen diese wesentlich zur Befriedigung der Nachfrage nach Einfamilienhäusern bei (siehe ABB. 47). Dennoch findet auch stets Neubau statt, um sich den Wunsch selber zu bauen zu erfüllen oder besondere Wohnwünsche zu realisieren. Bei den in der Abbildung 47 dargestellten Volumina ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Neubau auch um Ersatzneubau handeln kann, also zuvor ein altes Einfamilienhaus zurückgebaut wurde und es kann auch sein, dass ein Teil der Einfamilienhäuser für Ferienwohnungen genutzt wird. Die genaue Zahl der Umnutzungen der Ein- und Zweifamilienhäuser ist schwer einzuschätzen.

Im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2021 wurden in Cuxhaven ca. 43 Wohnungen in Einfamilienhäusern pro Jahr neu gebaut. Da die Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen die zentrale Gruppe der Eigentümersbildner darstellt, ist es sinnvoll, die Bautätigkeit auf diese Altersgruppe zu beziehen, um so die demographischen Effekte der Nachfrage zu berücksichtigen. Im Ergebnis lag die durchschnittliche Neubauquote zwischen 2012 und 2021 bei ca. 6 Wohnungen je 1.000 Einwohner im Alter von 30 bis unter 45 Jahren (siehe ABB. 48). Diese Neubauquote wird bei der Abschätzung der zukünftigen Nachfrage weiter unten wieder aufgegriffen.

ABB. 47

NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IN CUXHAVEN



Datengrundlage: Stadt Cuxhaven
Darstellung: Timourou

NEUBAUQUOTE JE 1.000 EINWOHNER IM ALTER VON 30 BIS UNTER 45 JAHRE



Datengrundlage: Landesamt für Statistik Niedersachsen
Berechnungen und Darstellung: Timourou

STEIGENDE PREISE

Wie die Ergebnisse des Grundstücksmarktberichtes 2021 zeigen, sind in den letzten Jahren im Landkreis Cuxhaven die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser gestiegen. Kleineräumig differenziert zeigt sich eine deutliche Stadt-Land-Differenz (►siehe ABB. 49): Der ländliche Raum im Landkreis Cuxhaven hat deutlich niedrigere Kaufpreise als die Stadt Cuxhaven und das Umland Bremerhavens. Die um 22 % bis 53 % niedrigeren Preise im Umland stehen zur Konkurrenz zu den Kaufpreisen in der Stadt Cuxhaven. Insbesondere für die nicht so einkommensstarken Schwellen Haushalte ist nicht nur die Verfügbarkeit, sondern vor allem der Preis ein wichtiger Standortfaktor. Der hieraus entstehende Suburbanisierungsprozess, der zum Großteil von Familien getragen wird, verstärkt die relative Alterung in der Stadt.

ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN

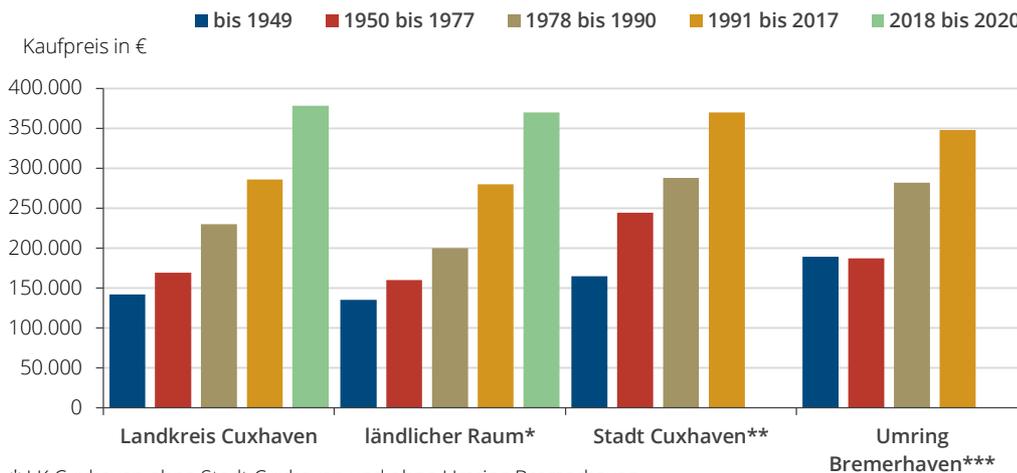
Wie ausgeführt, stellen Einfamilienhäuser ein Lebensphasen- und Wohnmodell mit spezifischen Qualitäten dar. Das bedeutet, dass es unabhängig von den quantitativen Wohnungsmarktentwicklungen eine qualitativ bedingte Einfamilienhausnachfrage gibt. Diese wird sowohl im Bestand als

auch im Neubau realisiert. Neben dem demographischen Effekt der zentralen Eigentum bildenden Gruppe der 30- bis 45-Jährigen spielen auch wirtschaftliche Rahmenbedingungen wie Bau- und Finanzierungskosten, Einkommens- und Vermögenssituation sowie wirtschaftliche Perspektiven der Haushalte eine wichtige Rolle. Vor diesem Hintergrund wird hinsichtlich der zukünftigen Nachfrage nach Einfamilienhäusern von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Gemäß der Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik Niedersachsen geht die Anzahl der 30- bis unter 45-Jährigen zurück, demographisch bedingt ist also zu erwarten, dass weniger Einfamilienhäuser benötigt werden.
- Gleichzeitig wird sich der Generationswechsel in den Einfamilienhausgebieten weiter auf hohem Niveau fortsetzen. Bei rückläufiger Gesamtnachfrage wird die Nachfrage nach Bestandsgebäuden weiterhin hoch bleiben und damit die Nachfrage nach Neubau absolut und relativ abnehmen.
- Als Basis wird für 2022 die durchschnittliche Neubauquote je 1.000 Einwohner von 30 bis unter 45 Jahren der vergangenen Jahre angesetzt (►siehe ABB. 50).

ABB. 49

DURCHSCHNITTLICHER KAUFPREIS VON EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN NACH ALTERSKLASSEN



* LK Cuxhaven ohne Stadt Cuxhaven und ohne Umring Bremerhaven

** Gemarkungen Cuxhaven, Duhnen, Döse, Sahlburg, Stickenbüttel, Süder- und Westerwisch und Groden

*** Gemarkungen Langen, Debstedt Spaden, Schiffdorf und Loxstedt

Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf
Berechnungen und Darstellung: Timourou

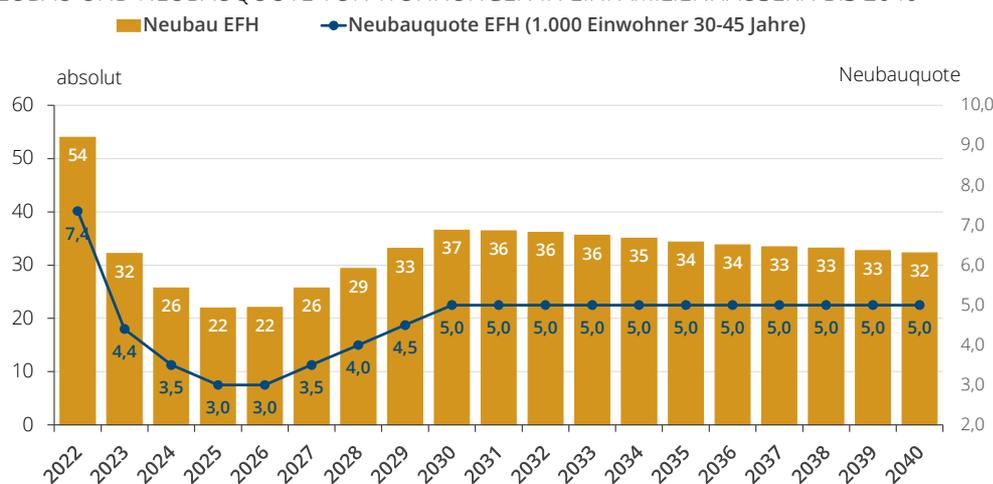
- Die aktuelle Immobilienkrise, hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie das schwierige wirtschaftliche Umfeld werden kurzfristig zu einem deutlichen Rückgang der Neubautätigkeit führen.
- Mittelfristig wird wieder mit einer Erholung der Neubautätigkeit gerechnet, wobei aber das Niveau der letzten Jahre nicht mehr ganz erreicht wird. Da die langfristige Entwicklung aus heutiger Sicht recht unwägbar ist, wird ab

2031 die Neubauquote von 5 Wohnungen konstant gehalten.

Im Ergebnis dieser Annahmen wird bis 2025 ein deutlicher Rückgang der Neubautätigkeit erwartet, der sich bis 2030 wieder leicht erholt. Aus der erwarteten Neubautätigkeit kann nicht direkt auf einen Wohnflächenbedarf geschlossen werden, da der Neubau auch als Ersatzneubau oder als Nachverdichtung auf bereits erschlossenen Grundstücken erfolgen kann.⁸

ABB. 50

NEUBAU UND NEUBAUQUOTE VON WOHNUNGEN IN EINFAMILIENHÄUSERN BIS 2040



Datengrundlage: Landesamt für Statistik Niedersachsen
Berechnungen und Darstellung: Timourou

⁸ Alle Berechnungen beziehen sich auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, das heißt, die Zahl der Häuser liegt je nach Anteil der Zweifamilienhäuser etwas niedriger, in den vergangenen Jahren waren dies 10 bis 15 %.

NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN EINFAMILIENHÄUSERN IM NEUBAU

	Grundnachfrage	Zusatznachfrage	
	Gesamt	Min.	Max.
2030	230	40	80
2035	180	50	130
2040	165	10	60

Berechnungen und Darstellung: Timourou

ZIELE UND STRATEGIEN

Grundsätzlich ist es sinnvoll, für die qualitative Nachfrage nach Einfamilienhäusern ein entsprechendes Wohnbauflächenangebot vorzuhalten, insbesondere um die Suburbanisierungsprozesse nicht weiter zu befördern. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollte es Ziel sein, den Flächenverbrauch möglichst zu reduzieren. In Bezug auf Einfamilienhäuser sind daher kompaktere Bauweise mit einem höheren Anteil an Doppel- und Reihenhäusern zielführend. Des Weiteren sollten die Innenentwicklungspotenziale durch Nachverdichtung wie zum Beispiel Bauen in zweiter Reihe stärker genutzt werden. Beide Handlungsansätze laufen allerdings nicht mit den aktuellen Nachfragetrends konform. Hier ist es wichtig, Schritt für Schritt und anhand gelungener Beispiele mehr Akzeptanz für kompaktere Bauformen zu schaffen.

Im Falle des Eintreffens der Zusatznachfrage ist eine zusätzliche Nachfrage nach Einfamilienhäusern zu erwarten, auch wenn ihr Anteil gemessen an der gesamten Zusatznachfrage relativ klein ausfällt. Zudem wird sie erst im Zeitverlauf etwas stärker zunehmen, bis die neuen Arbeitskräfte über ausreichend Einkommen und Vermögen verfügen (►siehe ABB. 51).

Trotz des prognostizierten Bevölkerungsrückganges besteht – selbst unter Berücksichtigung der aktuellen Immobilienkrise – zukünftig auch in der **Grundnachfrage** eine qualitative Nachfrage nach Einfamilienhäusern, und zwar von schätzungsweise 230 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Zeitraum von 2023 und 2030. Dies wären durchschnittlich 29 Wohnungen pro Jahr und damit deutlich weniger als in den Vorjahren. In den folgenden Jahren steigt der Durchschnittswert auf 36 Wohnungen pro Jahr, um

nach 2035 dann demographisch bedingt wieder leicht auf 33 abzunehmen. Durch die **Zusatznachfrage** kann sich ein weiterer Bedarf von 100 bis 270 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ergeben, wobei das Gros erst nach 2030 entstehen dürfte.

Unter heutigen Prämissen ist die Entwicklung einer Wohnbauflächenkonzeption sinnvoll, die sich stärker als bisher

- im Sinne eines sparsameren Flächenverbrauchs auf kompaktere Bauformen konzentriert, durchaus gemischt mit kleinteiligem Geschosswohnungsbau für altersgerechte Wohnangebote und für eine bessere soziale Mischung in den Quartieren. Diese Zielstellung sollte möglichst mit städtebaulichen Verträgen untersetzt werden.
- Nachverdichtungen im Innenbereich bedürfen entsprechender Bebauungspläne oder Satzungen, insbesondere aber einer kommunikativen Begleitung, denn Bauen in Nachbarschaften stößt nur bedingt auf Zustimmung bei den Anwohnern. Vor allem in den Quartieren, in denen sich der Generationswechsel verstärkt fortsetzt, bestehen bei Eigentumswechsel gute Ansatzpunkte.
- Da das Eintreffen der Zusatznachfrage derzeit noch offen ist, sollten die erforderlichen Wohnbauflächen als Reserve abschnittsweise im Zeitverlauf vorbereitet werden.

Attraktive, nachfragegerechte Standorte sollten sowohl in küstennahen als auch küstenfernen Stadtteilen entwickelt werden. Bei ersteren ist jedoch die Konkurrenz durch Ferienutzung sehr hoch. In Bezug auf den Schutz des Bestandes vor Nutzung zur Fremdenbeherbergung sei auf die im Marktsegment Ferienwohnungen beschriebenen Instrumente verwiesen (►siehe Kapitel 4.3).

5 CUXHAVEN – VON DER SCHRUMPFENDEN ZUR WACHSENDEN STADT?

Im Jahr 2015 wurde für die Stadt Cuxhaven ein Wohnraumversorgungskonzept erstellt und als kommunalpolitische Handlungsgrundlage beschlossen. Mit der Datengrundlage der damaligen Zeit wurden Annahmen und Handlungsempfehlungen für den Wohnungsmarkt in Cuxhaven erstellt. In den letzten Jahren sind jedoch zum Teil unvorhersehbare Ereignisse eingetreten, die damals nicht berücksichtigt werden konnten. Neue Entwicklungen erfordern einen neuen Blick auf die Zukunft, unterschiedliche Marktsegmente erfordern angepasste Handlungsansätze. Dies ist das Ziel des Wohnraumversorgungskonzeptes 2023, mit dem Bewährtes fortgesetzt und Neues auf den Weg gebracht werden soll.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG POSITIVER ALS ERWARTET UND DOCH SCHRUMPFEND?

Die Einwohnerzahl von Cuxhaven ist nicht so zurückgegangen wie prognostiziert. Zwar sind die Sterbeüberschüsse in etwa wie vorausberechnet eingetroffen, diese konnten jedoch stärker als gedacht durch Wanderungsgewinne reduziert oder sogar kompensiert werden. Besonders hoch waren die Wanderungsgewinne in den Jahren 2016 und 2022, als Geflüchtete nach Cuxhaven gezogen sind. Des Weiteren gelang es Cuxhaven, Familien und Personen der post-familiären Phase durch den Ausbau des Arbeitsmarktes und dank der attraktiven Lage an der Nordsee für einen Zweitwohnsitz oder ein Ferienhaus zu gewinnen.

Das Landesamt für Statistik Niedersachsen geht in seiner aktuellen Bevölkerungsprognose jedoch von geringeren Wanderungsgewinnen aus und berechnet so einen Rückgang der Einwohnerzahl bis 2040 um rd. 4.700 Personen oder knapp 10 %. Aufgrund des Haushaltsverkleinerungsprozesses wird die Anzahl der Haushalte – den eigentlichen Nachfragern nach Wohnraum – nicht so stark schrumpfen wie die Einwohnerzahl, dennoch wird damit gerechnet, dass die **Grundnachfrage bis 2040 um rd. 1.350 Wohnungen zurückgehen** wird (-5 %). Somit muss bis 2040 von einem zunehmenden Leerstand ausgegangen werden.

PERSPEKTIVEN FÜR CUXHAVEN

Durch die Energiewende in Deutschland ergibt sich für Cuxhaven die Chance einer **Erweiterung oder Neuansiedlung der Offshore-Windenergie-Branche**. Damit verbunden wäre ein zusätzlicher Zuzug von Arbeitskräften, der in der Prognose des Statistischen Landesamtes nicht enthalten ist. Die Arbeitskräfte benötigen passende Wohnungen, die rechtzeitig geschaffen werden müssen, sonst kann der Zuzug überhaupt nicht stattfinden.

Damit die Stadt Cuxhaven sich rechtzeitig strategisch auf diese Situation vorbereiten kann, wurden in Szenarien eine potenzielle **Zusatznachfrage von ca. 720 bis 1.800 zusätzlichen Haushalten** abgeschätzt. In Summe mit der negativen Grundnachfrage wird hierdurch der erwartete Leerstand in Zukunft gemindert. Bei einer Zusatznachfrage von 1.800 Haushalten werden sogar bis zu 411 zusätzliche Wohnungen bis 2040 benötigt. Der Umfang der Auswirkungen der Zusatznachfrage entscheidet darüber, ob Cuxhaven eine schrumpfende, sich stabilisierende oder sogar wachsende Stadt ist.

VERSCHIEDENE WOHNVORSTELLUNGEN UND -BEDÜRFNISSE

Die Wohnungsnachfrage ist geprägt von unterschiedlichen Wohnvorstellungen und Bedürfnissen sowie finanziellen Möglichkeiten. Diese differenzierte Nachfrage spiegelt sich in unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmenten. Grundnachfrage und Zusatznachfrage wirken sich dabei in den Marktsegmenten ausgesprochen unterschiedlich aus. Entsprechend ergeben sich verschiedenen Handlungsmöglichkeiten und Handlungsnotwendigkeiten für die kommunale Wohnungspolitik und die Wohnungsmarktakteure.

Ein sozialpolitisch wichtiges Marktsegment ist das **preiswerte Wohnen** zur Versorgung der derzeit ca. 7.000 einkommensschwachen Haushalte in Cuxhaven. Im Augenblick ist das Wohnungsangebot teilweise knapp. Sollte in den nächsten Jahren lediglich die Grundnachfrage eintreffen, würde die Nachfrage auch in diesem Marktsegment

zurückgehen und sich die Versorgungssituation entspannen. Im Gegensatz dazu kann durch eine Ansiedlung oder Erweiterung der Offshore-Branche eine Zusatznachfrage auch im preiswerten Marktsegment entstehen. In diesem Fall muss das Wohnungsangebot durch geförderten Wohnungsneubau ergänzt werden, um weiterhin ausreichend bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Cuxhaven zu gewährleisten.

Tragende Säule des Cuxhavener Wohnungsmarktes ist das **mittlere Marktsegment**. Schrumpft die Nachfrage, so geraten die ungünstigeren Bestände dieses Marktsegmentes unter Preisdruck und rutschen in das preiswerte Segment ab. Trifft die Zusatznachfrage ein, ist eine Stabilisierung bzw. Ausweitung des Angebotes zum Beispiel durch Aufwertung preiswerter Bestände oder ergänzenden Neubau erforderlich. Zentrales Thema in diesem Marktsegment ist die weitere Modernisierung auf aktuelle Ausstattungsstandards und zukünftige Energiestandards. Zudem ist dieses Marktsegment besonders von der Konkurrenz zur Nutzung für Ferienwohnungen betroffen. Soll dies verhindert werden, sind Instrumente wie eine Zweckentfremdungsverbotssatzung oder der Erlass sozialer Erhaltungsgebiete erforderlich.

Der Tourismus ist in Cuxhaven ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, in Bezug auf den Wohnungsmarkt sind vor allem die 4.350 bis 5.000 **Ferienwohnungen** relevant, die ca. 15 % des Wohnungsbestandes ausmachen. Räumliche Schwerpunkte befinden sich vor allem in Döse, Duhnen und Sahlenburg. In entspannten Wohnungsmärkten ist die Umnutzung als Ferienwohnung eine interessante Alternative, um Leerstände zu reduzieren, allerdings ist damit eine weitere soziale Entmischung verbunden. Aktuell und insbesondere bei steigender Nachfrage besteht jedoch ein konkurrierender Umnutzungsdruck im Bereich der Mietwohnungen und Einfamilienhäuser. Ist die Stärkung der touristischen Branche gewünscht, so ist der Ausbau des Ferienwohnungsangebotes durch Neubau sinnvoll, ansonsten ist eine stärkere Regulierung der Umnutzung durch die vorgenannten Instrumente zielführender.

Mehr als jeder vierte Cuxhavener befindet sich im Seniorenalter, entsprechend wichtig ist das

Marktsegment des **Wohnens im Alter**. Vor allem die Altersgruppe der Über-80-Jährigen – und damit auch die Zahl der Pflegebedürftigen – hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Zukünftig ist allerdings nur mit einer geringen Zunahme an Senioren zu rechnen, eine nennenswerte Ausweitung des Wohn- und Pflegeangebots also nicht erforderlich. Der Schwerpunkt sollte eher auf der altersgerechten Anpassung von Wohnungen und insbesondere des Wohnumfeldes liegen. Denkbar ist allerdings, im Sinne einer Angebotsstrategie mit neuen altersgerechten Wohnangeboten bevorzugt in den küstennahen Quartieren mehr Zugang nach Cuxhaven zu generieren und Cuxhaven als „Stadt, in der man gut alt werden kann“ zu positionieren.

Das Marktsegment der **Ein- und Zweifamilienhäuser** umfasst 42 % des Cuxhavener Wohnungsbestandes. Es spiegelt ein spezifisch Lebensphasen- und Wohnmodell wider, insofern wird es auch zukünftig unabhängig von der Gesamtwohnungsmarktentwicklung eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern geben. Diese bezieht sich im großen Maße auf dem Bestand, erfordert aber auch Neubau. Aufgrund der aktuellen Immobilienkrise und des demographischen Wandels wird zukünftig mit einer geringeren Neubaunachfrage gerechnet, die trotzdem bis zum Jahr 2030 ca. 230 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern umfassen kann. Hinzukommen kann die Zusatznachfrage aufgrund des Ausbaus der Offshore-Branche von ca. 100 bis 270 Wohnungen bis 2040. Um ein passendes Angebot zu entwickeln, Suburbanisierungsprozesse nicht weiter zu befördern und zugleich den Flächenverbrauch zu reduzieren, ist sowohl die Ausweisung neuer, kompakter zu bebauender und gemischter als auch die Nutzung von Flächenpotenzialen im Innenbereich erforderlich.

Insgesamt ist die Zukunft des Cuxhavener Wohnungsmarktes noch nicht festgelegt. Auch wenn viele Rahmenbedingungen derzeit wechselhaft sind, ist ein Steuern und regelmäßiges Nachsteuern der kommunalen Wohnungspolitik erforderlich. Dabei gilt es, die Risiken im Blick zu halten und die Chancen zu nutzen. Das Wohnraumversorgungskonzept 2023 bietet dafür eine fundierte Handlungsgrundlage.

6 ANHANG

ABB. 52

KLEINRÄUMIGE VERTEILUNG DER ALTERSGRUPPEN DER EINWOHNER MIT NEBENWOHNSITZ IN CUXHAVEN IM JAHR 2022

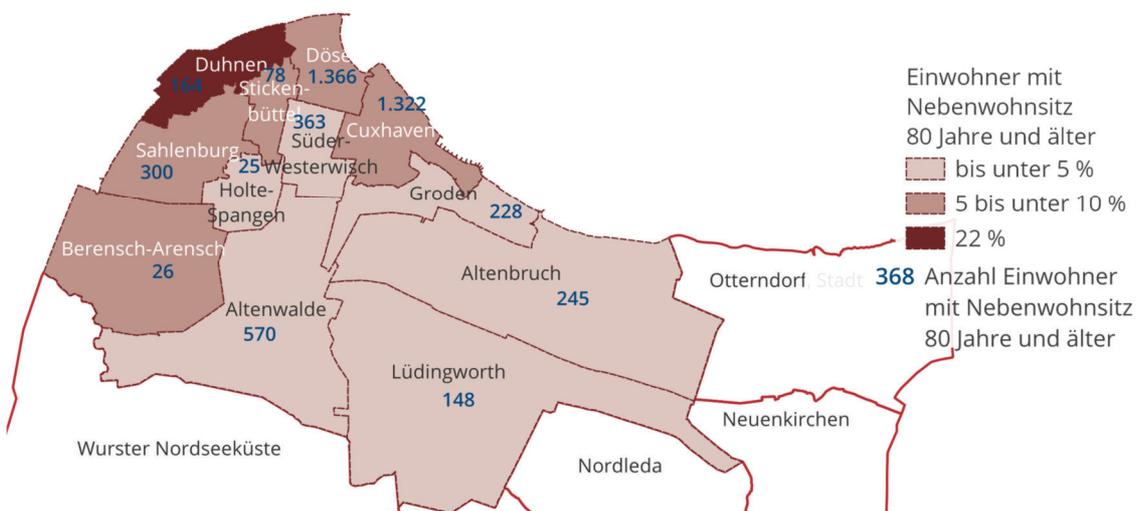
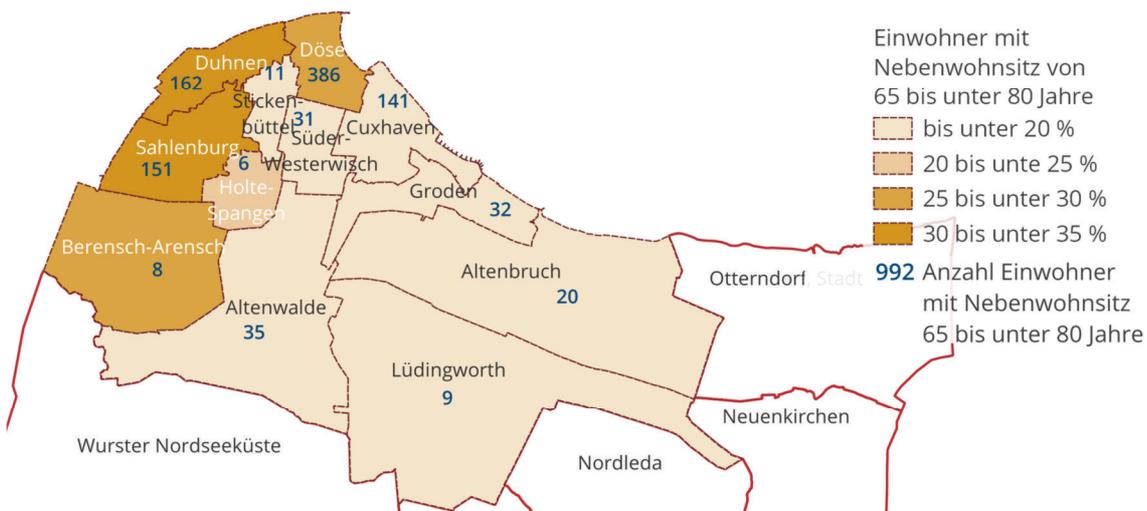
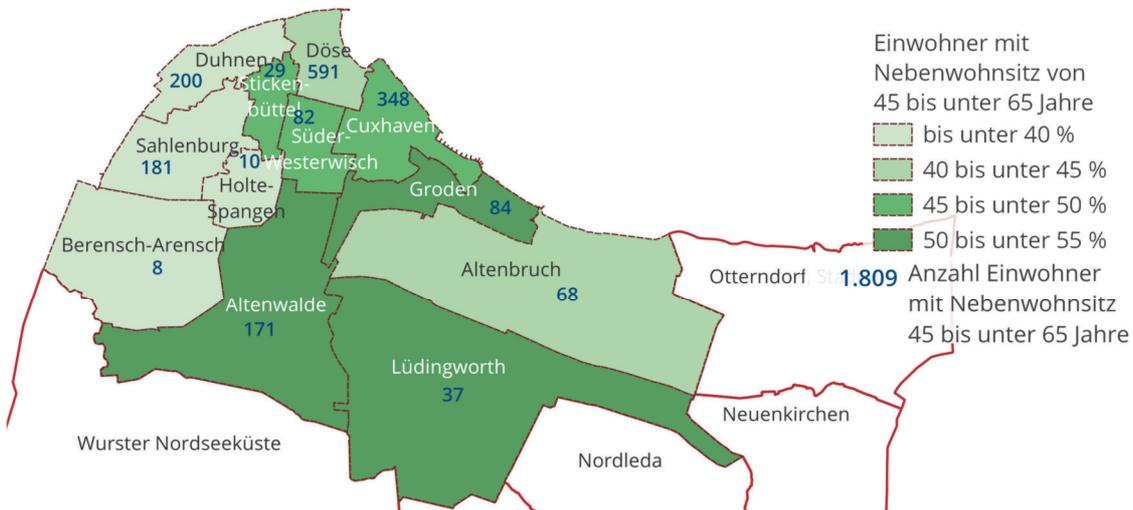


ABB. 53

VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN GEFÖRDERTEN MIETWOHNRAUM (VORAUSSETZUNGEN FÜR EINEN WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN)

Personenanzahl	Wohnungsgröße (zulässiger Überschreitung von 5 m ²)	Einkommensgrenze
Alleinstehende	50 m ²	17.000 €
2-Personen	65 m ²	23.000 €
3-Personen	80 m ²	32.000 €
4-Personen	95 m ²	38.000 €
5-Personen	110 m ²	44.000 €
jede weitere Person	+15 m ²	

TIMOUROU[®]
WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

www.timourou.de
