

Ein Wohnraum-Konzept in Norden

Ist – Situation

Auszug aus dem Wohnraumversorgungskonzept 2019:

Zwar haben Investitionen in Immobilien in den vergangenen Jahren als Kapitalanlage an Bedeutung gewonnen, steigende Baukosten und Energiepreise sowie in zahlreichen Kommunen eine steigende Nachfrage (wachsende Haushaltszahlen) führen jedoch zu einer Verknappung insbesondere des preiswerten Wohnungsangebotes.



Stadt Norden

Wohnraumversorgungskonzept

Stand Dezember 2019



Ist – Situation

Donnerstag, 28. Januar 2021
OSTFRIESISCHER KURIER

Kaum Wohnraum für

ANALYSE Mieten für einfache Wohnungen 4,8-mal mehr gestiegen als sonstige Lebenshaltungskosten

Neues Siegel soll als „Sozial-Kompass“ für mehr Transparenz im Wohnungsmarkt sorgen.

AURICH – Der Landkreis Aurich wurde auf den Wohn-Prüfstand gesetzt und im Hinblick auf Haushalte mit niedrigen Einkommen für mangelhaft befunden. Zu diesem Ergebnis kommt das Pestel-Institut aus Hannover. Nach den Daten des Anbieters für „angewandte Systemforschung und Prognose“ sind die vom Job-Center Aurich übernommenen Mieten für Single-Haushalte innerhalb von gut sechs Jahren – nämlich von März 2014 bis August 2020 – um 31,2 Prozent gestiegen, während die Verbraucherpreise in diesem Zeitraum nur um 6,5 Prozent anlegten.

„Bei den Mieten wird oft rausgeholt, was rauszuholen ist. Dabei bauen Vermieter auf die Job-Center als zuverlässige Zahlstelle. Diese übernehmen zwar nur die Kosten für Wohnungen einfachen Standards. Auf genau diese Wohnungen sind aber nicht nur Hartz-IV-Empfänger angewiesen, sondern eben auch die vielen anderen Haushalte mit niedrigen Einkommen“, sagt der Leiter des Pestel-Instituts, Matthias Günther. Das Angebot an günstigen Wohnungen sei rar. Gerade Neuvermietungen nutzten viele Vermieter, um Maximalmieten zu erzielen. Ein neues Mieter-Gütesiegel, das Günther mitentwickelt hat, soll jetzt Abhilfe schaffen: „Meinfairmieter“ prüfe insbesondere die soziale Verantwortung von Vermietern.

Das Siegel könne als „Sozial-Kompass für den Wohnungsmarkt“ dienen – und sei für weite Teile der Bevölkerung relevant. Fast ein Viertel der Beschäftigten arbeitete nach Angaben des Pestel-Instituts bundesweit im Niedriglohnsektor: Vom Mindestlohnbezieher über Alleinerziehende bis hin zu Rentnern, die ihre kleine Rente mit einem Minijob aufbesserten. „Der Staat agiert inzwischen mangels eigener Wohnungen als Mietentreiber, weil er Mieten akzeptieren muss, bei denen viele Vermieter offensichtlich die Schmerzgrenze ausreizen“, so Günther.

Aber auch unter den Vermietern macht sich zunehmend Unmut breit. Vor allem die vielen noch vorhandenen Wohnungsgesellschaften in öffentlichem Eigentum und die Genossenschaften fühlen sich zu Unrecht in die Schublade der glücklichen Vermieter gesteckt. Günther: „Wie alle anderen Unternehmen müssen auch Wohnungsunternehmen Gewinne erzielen, um langfristig bestehen zu können. Die Umsetzung jedes Mieterhöhungsspielraums ist dabei aber nicht nötig. Gerade beim Grundbedürfnis Wohnen kann der Grundsatz, dass der Gebrauch von Eigentum zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll, nicht stark genug betont werden.“

Faire Vermieter, ob öffentlich, genossenschaftlich oder privat, müssten für die Wohnungssuchenden erkennbar sein, fordert Günther. Das Gütesiegel ziele deshalb vor allem darauf, Markttransparenz zu schaffen. „Aber natürlich werden wir auch wohnungspolitische Forderungen wie etwa die dringend notwendige Stärkung des Sozialwohnungsbestandes und die Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau insgesamt im Fokus haben“, betont der Instituts-Leiter. Denn letztlich habe eine unzureichende Wohnungspolitik dazu geführt, dass Ende 2019 im Landkreis Aurich knapp 2500 Wohnungen oder 2,5 Prozent des Wohnungsbestands fehlten. Mehr Informationen für Mieter und Vermieter gibt es unter der Internetadresse: www.meinfairmieter.de.

EMDEN – Seit Ampel an der Elbert-Strasse irreparabel ergergerat außerber informier den in ein Steuergerät nicht instand und müsse Gerät ersetzt werden. Ein ne für die An Aufgrunde Lage wer einer Vertriebnab führen, waltung, de vor dem se sen se gelang kehrs

W
K
OS
ab
de
D
N

Geschäftsanzeigen

Fokus haben“, betont der Instituts-Leiter. Denn letztlich habe eine unzureichende Wohnungspolitik dazu geführt, dass Ende 2019 im Landkreis Aurich knapp 2500 Wohnungen oder 2,5 Prozent des Wohnungsbestands fehlten. Mehr Informationen für

Matthias Günther

Leiter des Pestel-Instituts Hannover

Januar 2021

Basierend auf dem Wohnraumversorgungskonzept
der Stadt Norden wurde nun,
zusammen mit einem renommierten Architekturbüro,
ein passendes Wohnraum-Konzept am südlichen
Stadtrand von Norden entwickelt

Es handelt sich dabei nicht um
öffentlich geförderten Wohnungsbau
sondern um eine private Investition
mit Focus auf kleine Wohneinheiten

Ziel ist es langfristig hochwertigen
Wohnraum günstiger und attraktiver
als das Marktumfeld anzubieten

MUSKEREI NORDEN

Wohn-Park

im Süden von Norden

Muskerei 1-6 26506 Norden



BAUVORHABEN

Muskerei Norden

AUFTRAGGEBER

Friedrich Habben

STANDORT

Muskerei, Norden

STATUS

Lageplan/Konzept

DATUM

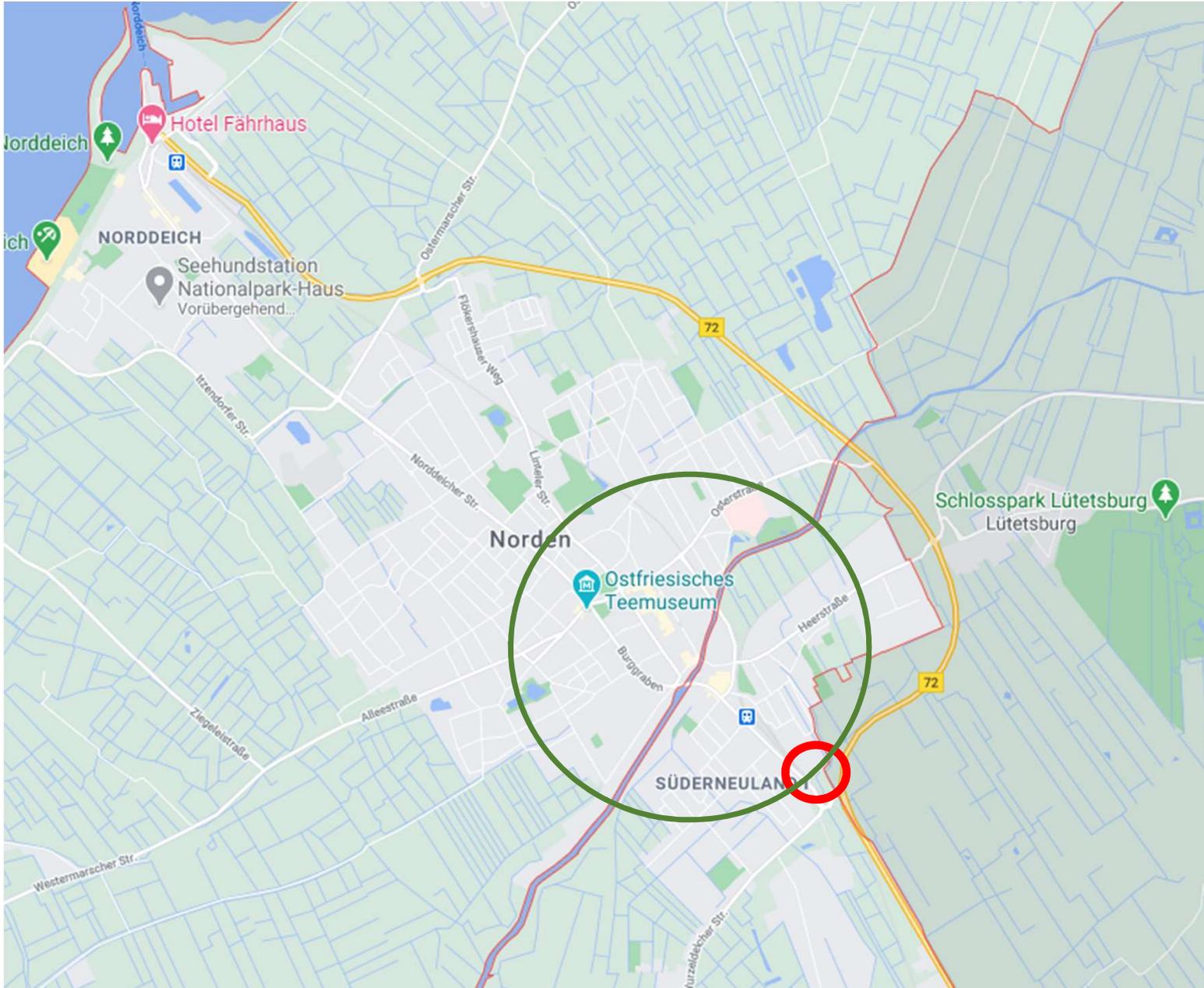
14.12.2020

Deeken-Henke Architekten

Mamburger Weg 6
26427 Esens

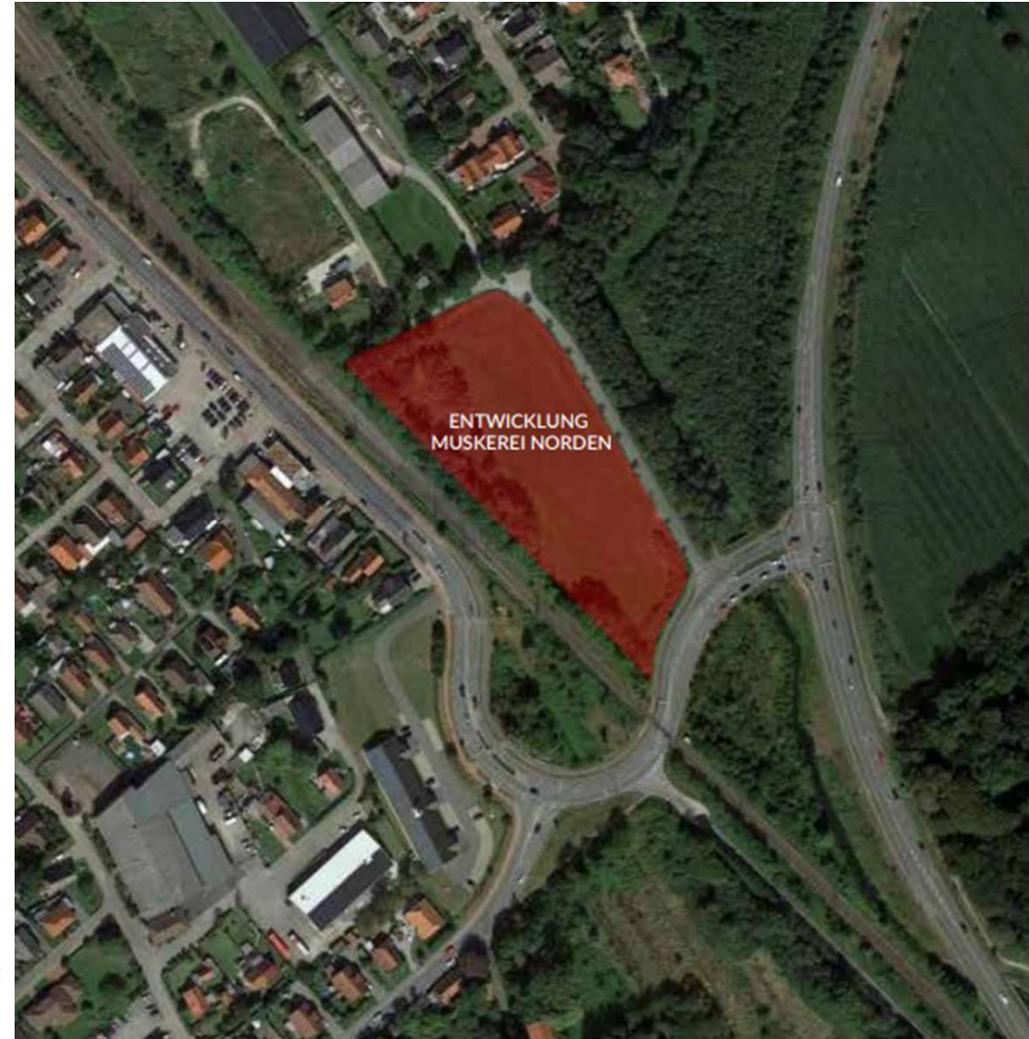
T +49 (0) 4971 - 9249666
F +49 (0) 4971 - 9249055

moin@deeken-henke.de
www.deeken-henke.de





Flurkarte mit Plangebiet



BAUVORHABEN

Muskerei Norden

AUFTRAGGEBER

Friedrich Habben

STANDORT

Muskerei, Norden

Wohn-Park
 im Süden von Norden
 Muskerei 1-6 26506 Norden



Deeken-Henke Architekten

Wie kann das Quartier „Wohn-Park im Süden von Norden“ zu einer positiven Stadtentwicklung der Stadt Norden beitragen?

- Repräsentative Gebäude für einen positiven ortsprägenden Stadteingang
- Mehr Wohnraum bedeuten mehr Auswahl und weniger Mietsteigerung
- Über 25.000 Einwohner nur durch Zuzug in bezahlbaren Wohnraum
- Basierend auf dem Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Norden



Stadt Norden

Wohnraumversorgungskonzept

Stand Dezember 2019

BAUVORHABEN

Muskerei Norden

AUFTRAGGEBER

Friedrich Habben

STANDORT

Muskerei, Norden

Wohn-Park
im Süden von Norden
Muskerei 1-6 26506 Norden

The logo for Wohn-Park im Süden von Norden features the text 'Wohn-Park' in a large, bold, black font. Below it, 'im Süden von Norden' is written in a smaller font, followed by 'Muskerei 1-6 26506 Norden'. To the right of the text is a stylized black tree icon.

Deeken-Henke Architekten

Die Kosten

- Kein kostenintensives Baulandmanagement von Seite der Stadt
- Keine städtische Wohnbauförderung notwendig
- Keine Anträge aus den Töpfen „Erwerb von Grundstücken“, „Willkommen in Norden“ und „Jung kauft alt“
- Ohne kostentreibende Luxus-Ausstattung wie Keller, Tiefgarage oder Smart Home
- Moderner Wohnraum für Normalverdiener

BAUVORHABEN

Muskerei Norden

AUFTRAGGEBER

Friedrich Habben

STANDORT

Muskerei, Norden

Wohn-Park
im Süden von Norden
Muskerei 1-6 26506 Norden 

Deeken-Henke Architekten

Die Bewohner

- 80-110 Bewohner von Jung bis Alt
- Alleinstehende, Paare, Alleinerziehende, Klein-Familie
- Wohnungen von 34 bis 86 m² gemäß Wohnraumversorgungskonzept
- Mehr als 60% der Fläche gehen in die Vermietung
- Modern und bezahlbar für Normalverdiener
- Individuell wohnen und gemeinsam leben

BAUVORHABEN

Muskerei Norden

AUFTRAGGEBER

Friedrich Habben

STANDORT

Muskerei, Norden

Wohn-Park
im Süden von Norden
Muskerei 1-6 26506 Norden 

Deeken-Henke Architekten

Die Lage

- Wohnen in parkähnlicher Umgebung
- in Wald-Nähe direkt am Radwege-Netz Verschönerungsweg
- mit kurzen Rad-Wegen zu Innenstadt, Wald, Schlosspark, Deich

BAUVORHABEN

Muskerei Norden

AUFTRAGGEBER

Friedrich Habben

STANDORT

Muskerei, Norden

Wohn-Park
im Süden von Norden
Muskerei 1-6 26506 Norden 

Deeken-Henke Architekten

Die Gebäude

- Modern, Zeitlos, Repräsentativ
- minimale Versiegelungsfläche von nur 16 % durch die Hauptgebäude
- mit günstigem Wohnraum durch mehrgeschossige Bauweise
- Energieeffizient KfW 55
- teilweise bodentiefe Fenster, Drei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung, französische und offene Balkone
- teils barrierefrei mit Aufzügen

BAUVORHABEN

Muskerei Norden

AUFTRAGGEBER

Friedrich Habben

STANDORT

Muskerei, Norden

Wohn-Park
im Süden von Norden
Muskerei 1-6 26506 Norden



Deeken-Henke Architekten

Die Ausstattung

- maximaler Internet-Anschluss für Home-Office und Büro
- Waschmaschinenraum WeWash der BOSCH-Gruppe
- Garten für alle mit Boule und Grill-Platz für Gemeinsamkeiten
- Spielgeräte
- Ladesäulen für E-Autos
- Angebot eines stationären Car-Sharing auch mit E-Fahrzeugen
- Hochwertige Fahrrad- und E-Bike-Stationen mit Lademöglichkeit auch für Besucher
- das Haus-Cafe ist der Clou des Quartiers, zur Tagesmiete für Treffen und Feiern... 100 Bewohner / 100 Geburtstage

BAUVORHABEN

Muskerei Norden

AUFTRAGGEBER

Friedrich Habben

STANDORT

Muskerei, Norden

Wohn-Park
im Süden von Norden
Muskerei 1-6 26506 Norden 

Deeken-Henke Architekten

Der Investor

- Vermietet seit 2012 Wohnungen in Süderneuland
- modern und bezahlbar

BAUVORHABEN

Muskerei Norden

AUFTRAGGEBER

Friedrich Habben

STANDORT

Muskerei, Norden



Deeken-Henke Architekten



Photo Plangebiet Muskerei Norden

BAUVORHABEN

Muskerei Norden

AUFTRAGGEBER

Friedrich Habben

STANDORT

Muskerei, Norden

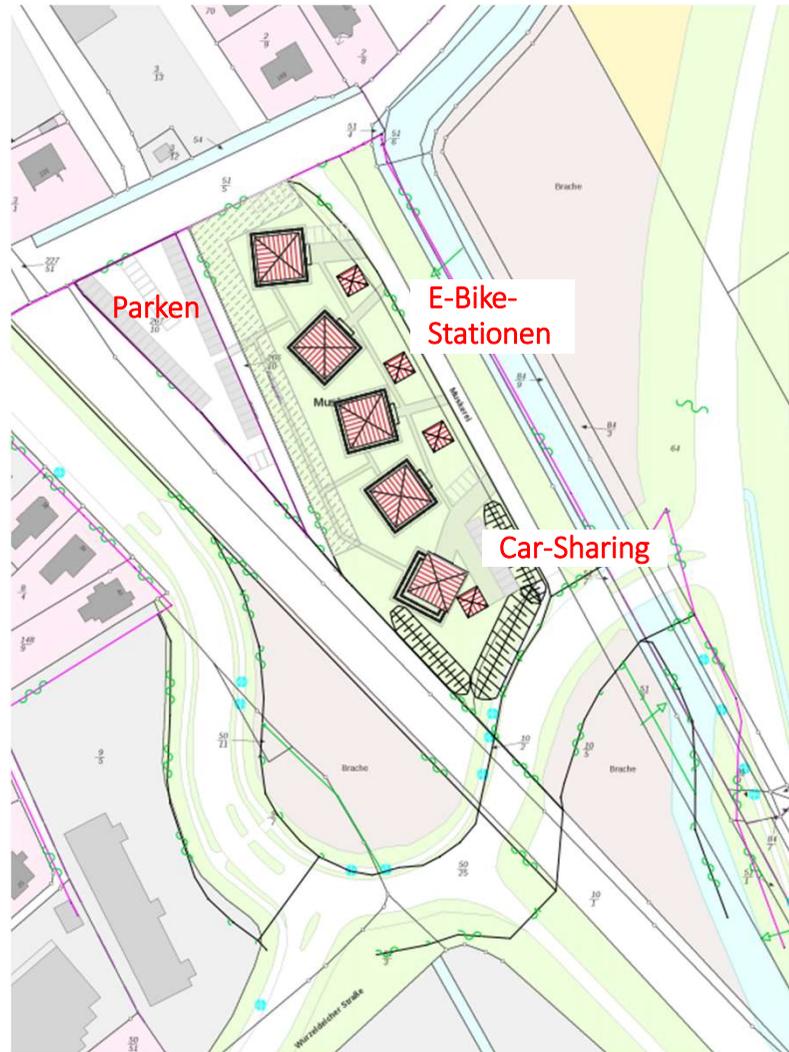
Wohn-Park
im Süden von Norden
Muskerei 1-6 26506 Norden



Deeken-Henke Architekten

Bewohner-Parkplätze
hinter den Häusern:

Park-Charakter anstatt
Park-Platz-Charakter



	Versiegelungs-Fläche		
	pro Bewohner	Haupt-Gebäude auf 9870 m ²	
	m ²	m ²	Versiegelung
3 Geschosse	15	1280	13%
3,5 Geschosse	13	1280	13%

parkähnlich aufgelockerte Bebauung

optimierte Sicht-Achsen

maximale Privatsphäre

BAUVORHABEN

Muskerei Norden

AUFTRAGGEBER

Friedrich Habben

STANDORT

Muskerei, Norden

Wohn-Park

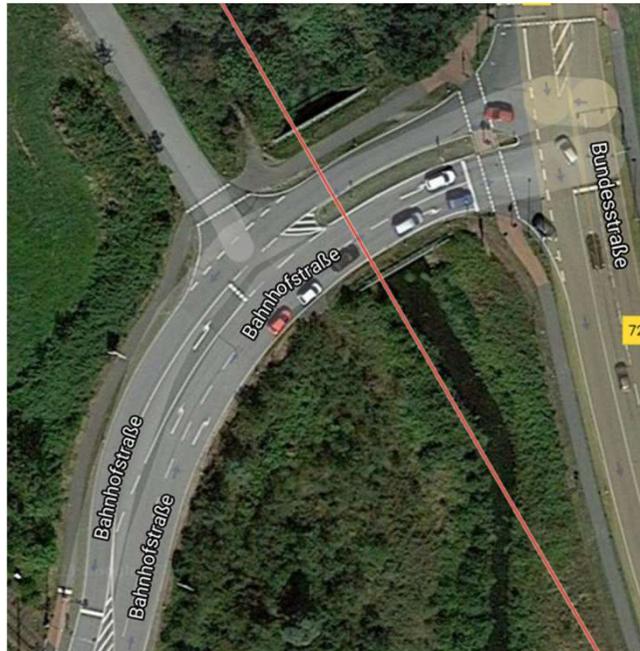
im Süden von Norden

Muskerei 1-6 26506 Norden



Deeken-Henke Architekten

Zufahrt / Abfahrt



Die Zufahrt zur Muskerei
von der Bahnhofstrasse

Die verkehrliche Vorprüfung
vom Januar 2021 ist positiv

BAUVORHABEN

Muskerei Norden

AUFTRAGGEBER

Friedrich Habben

STANDORT

Muskerei, Norden

Wohn-Park
im Süden von Norden
Muskerei 1-6 26506 Norden



Deeken-Henke Architekten



BAUVORHABEN

Muskerei Norden

AUFTRAGGEBER

Friedrich Habben

STANDORT

Muskerei, Norden

Wohn-Park
im Süden von Norden
Muskerei 1-6 26506 Norden



Deeken-Henke Architekten

Vergleichbare Gebäude



Die Muskerei spiegelt die Gebäude der Stadt und das moderne Gesicht der Stadt Norden als Mittelzentrum



Mietspiegel Norden

Zielmieten

Wohnflächen

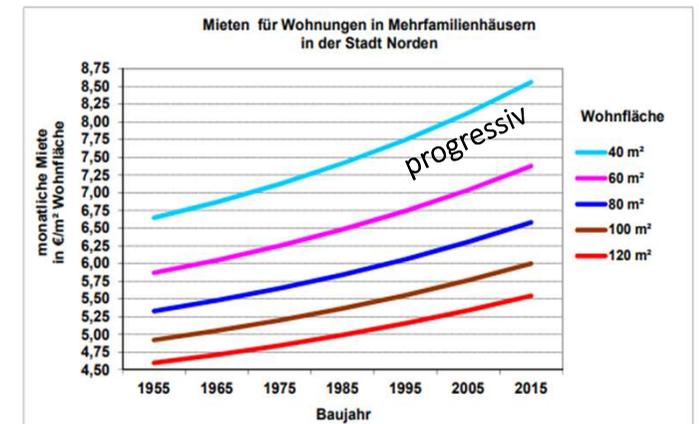
Anzahl Wohnungen

Mietspiegel Stadt Norden	Wohnfläche in m ²			
	34	52	68	84
Stand 2020-ohne neue Werte ab 2016				
Mietspiegel BJ 2005	8,15	7,05	7,05	6,30
Mietspiegel BJ 2015	8,55	7,40	7,40	6,60
Mietspiegel 2020 hochgerechnet	9,81	8,49	8,49	7,56
Neubauten BJ 2020 angetestet	11,28	10,60	10,60	9,86
Neubau-Mieten BJ 2023 erwartet	10,15	9,54	9,54	8,87



Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Stadt Norden

Bau-jahr	Wohnfläche WF [m ²]				
	40	60	80	100	120
	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF	Miete €/m ² WF
1955	6,65 (5,70 - 7,60)	5,85 (4,90 - 6,80)	5,35 (4,40 - 6,30)	4,90 (3,95 - 5,85)	4,60 (3,65 - 5,55)
1965	6,85 (5,90 - 7,80)	6,05 (5,10 - 7,00)	5,50 (4,55 - 6,45)	5,05 (4,10 - 6,00)	4,70 (3,75 - 5,65)
1975	7,10 (6,15 - 8,05)	6,25 (5,30 - 7,20)	5,65 (4,70 - 6,60)	5,20 (4,25 - 6,15)	4,85 (3,90 - 5,80)
1985	7,40 (6,45 - 8,35)	6,50 (5,55 - 7,45)	5,85 (4,90 - 6,80)	5,35 (4,40 - 6,30)	5,00 (4,05 - 5,95)
1995	7,75 (6,80 - 8,70)	6,75 (5,80 - 7,70)	6,05 (5,10 - 7,00)	5,55 (4,60 - 6,50)	5,15 (4,20 - 6,10)
2005	8,15 (7,20 - 9,10)	7,05 (6,10 - 8,00)	6,30 (5,35 - 7,25)	5,75 (4,80 - 6,70)	5,35 (4,40 - 6,30)
2015	8,55 (7,60 - 9,50)	7,40 (6,45 - 8,35)	6,60 (5,65 - 7,55)	6,00 (5,05 - 6,95)	5,55 (4,60 - 6,50)



Mietspiegel Stadt Norden	Wohnfläche in m ²			
	34	52	68	84
Stand 2020-ohne neue Werte ab 2016	34	52	68	84
Mietspiegel BJ 2005	8,15	7,05	7,05	6,30
Mietspiegel BJ 2015	8,55	7,40	7,40	6,60
Mietspiegel 2020 hochgerechnet	9,81	8,49	8,49	+ 49 %
Neubauten BJ 2020 angetestet	11,28	10,60	10,60	9,86
Neubau-Mieten BJ 2023 erwartet	10,15	9,54	9,54	8,87

NORDEN
NEUWERTIGER ALTERSRUHESTZ

2 ZKB, ca. 80 m² Wohnfläche, Bezug kurzfristig möglich, helle Raumaufteilung, Duschbad, moderne EBK, überdachte Südterrasse mit pflegeleichtem Garten, Geräteraum.
EAW: Bj. 2014, B, 54,4 kWh (B), Gasheizung
Kaltmiete: 790 € / Monat zzgl. NK

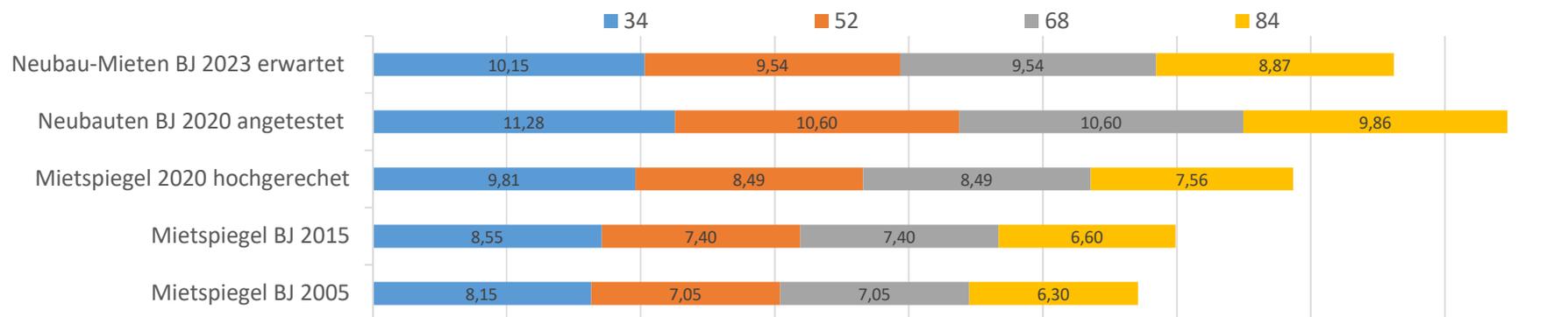


BJ 2014 80 m² Neuvermietung 9,86 €/m²

BJ 2020 58 m² 10,60 €/m²

NORDEN
WOHNEN IM KFW-EFFIZIENZHAUS 40+

2 ZKB, ca. 58 m² Wohnfläche, Bezug nach Fertigstellung, barrierefrei, Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Außenrollläden, PKW-Stellplatz, Terrasse, Hausmeisterservice.
EAW: Bj. 2020, B, 32,7 kWh (A), Fernwärme
Kaltmiete: 615 € / Monat zzgl. NK

Mietspiegel Stadt Norden	Wohnfläche in m ²			
	34	52	68	84
Stand 2020-ohne neue Werte ab 2016				
Mietspiegel BJ 2005	8,15	7,05	7,05	6,30
Mietspiegel BJ 2015	8,55	7,40	7,40	6,60
Mietspiegel 2020 hochgerechnet	9,81	8,49	8,49	7,56
Neubauten BJ 2020 angetestet	11,28	10,60	10,60	9,86
Neubau-Mieten BJ 2023 erwartet	10,15	9,54	9,54	8,87

Die Entwicklung der Baukosten bis 2022 bleibt dynamisch, trotzdem ist geplant die				
Neubau-Ziel-Miete 2023 im Wohn-Park Muskerei zum Marktumfeld geringer zu halten um				
Ziel-Miete 3 Geschosse 2023	-7%	-7%	-7%	-7%
Ziel-Miete 3,5 Geschosse 2023	-13%	-13%	-13%	-13%
Möglich ist dies dadurch das sich das Grundstück seit über 10 Jahren im Besitz des Investors befindet				

und durch Verzicht auf Kostentreiber wie Keller, Tiefgarage oder Smart Home

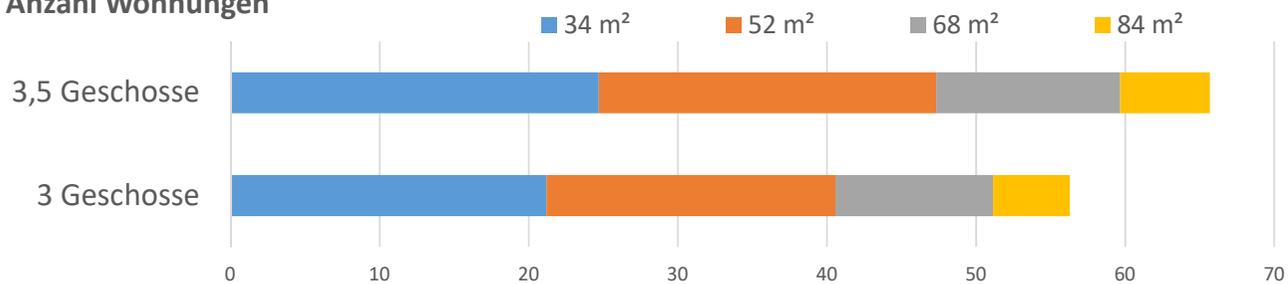
	Wohnfläche in m ²			
	34 m ²	52 m ²	68 m ²	84 m ²
	Anzahl Wohnungen			
3 Geschosse	21	19	11	5
3,5 Geschosse	25	23	12	6

Anzahl	Parkplätze	Parkplatz
Bewohner ca.		Quote
	plus Car-Sharing	
84	54	64%
98	62	64%

Versiegelungs-Fläche		
pro	Haupt-Gebäude	
Bewohner	auf 9870 m ² Grundstück	
m ²	m ²	Versiegelung
15	1280	13%
13	1280	13%

Parkplätz-Schlüssel	0,5	1	1,5	1,5
Bewohner-Schlüssel	1	1,5	2	2,5

Anzahl Wohnungen



Bundesverband
CarSharing e.V. 2016:

1 Car-Sharing-Fahrzeug
ersetzt bis zu 20 Privat-PKW

Bisher befindet sich der Wohn-Park Muskerei noch in der Konzept-Phase

Weitere Detail-Planungen folgen nach einem positiven politischen Votum



Das Ziel dieses Konzeptes ist:

- Aufnahme des Plangebietes Muskerei in das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Norden
- Aufstellungsbeschluss des Vorhabens durch die Stadt Norden für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Erteilung der Zustimmung zum Bauvorhaben gegenüber dem Landkreis Aurich



BAUVORHABEN

Muskerei Norden

AUFTRAGGEBER

Friedrich Habben

STANDORT

Muskerei, Norden

Wohn-Park
im Süden von Norden
Muskerei 1-6 26506 Norden



Deeken-Henke Architekten

Vielen Dank



MUSKEREI NORDEN

Wohn-Park
im Süden von Norden
Muskerei 1-6 26506 Norden



BAUVORHABEN

Muskerei Norden

AUFTRAGGEBER

Friedrich Habben

STANDORT

Muskerei, Norden

Wohn-Park
im Süden von Norden
Muskerei 1-6 26506 Norden

Deeken-Henke Architekten