



# Stadt Schortens

## Wohnraumversorgungskonzept

Juli 2023

Bearbeitung:



**re.urban** Stadterneuerungsgesellschaft mbH

26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97 17 4 80  
Telefax 0441/97 17 4 73  
[info@reurban.de](mailto:info@reurban.de)

## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                                                |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Einleitung.....</b>                                                         | <b>5</b>  |
| 1.1      | Anlass und Aufgabenstellung .....                                              | 5         |
| 1.2      | (Daten) Grundlage.....                                                         | 5         |
| <b>2</b> | <b>Regionale Einordnung .....</b>                                              | <b>6</b>  |
| <b>3</b> | <b>Rahmenbedingungen der allgemeinen Wohnraumnachfrage.....</b>                | <b>7</b>  |
| 3.1      | Demografische Entwicklung .....                                                | 7         |
| 3.1.1    | Bevölkerungsentwicklung und -prognose .....                                    | 7         |
|          | <input type="checkbox"/> Bevölkerungsentwicklung .....                         | 7         |
|          | <input type="checkbox"/> Wanderung .....                                       | 9         |
|          | <input type="checkbox"/> Bevölkerungsprognose .....                            | 12        |
| 3.1.2    | Altersstruktur und -entwicklung .....                                          | 14        |
|          | <input type="checkbox"/> Schwerbehinderte .....                                | 16        |
| 3.1.3    | Haushaltsstruktur und -entwicklung .....                                       | 16        |
|          | <input type="checkbox"/> Wohnhaushalte .....                                   | 16        |
|          | <input type="checkbox"/> Gemeinsam wirtschaftende Haushalte .....              | 16        |
| 3.2      | Entwicklungen am Arbeitsmarkt .....                                            | 18        |
| 3.2.1    | Beschäftigungsentwicklung am Arbeitsort Schortens .....                        | 18        |
| 3.2.2    | Arbeitslosigkeit .....                                                         | 19        |
| 3.2.3    | Geringfügig entlohnte Beschäftigte .....                                       | 20        |
| 3.2.4    | Kaufkraft, Einkommensentwicklung .....                                         | 21        |
| 3.3      | Leistungsempfänger / Wohngeldempfänger .....                                   | 22        |
| 3.3.1    | Bezieher von Mindestsicherungsleistungen .....                                 | 22        |
|          | <input type="checkbox"/> Bedarfsgemeinschaften nach SGB II .....               | 22        |
|          | <input type="checkbox"/> SGB XII .....                                         | 23        |
|          | <input type="checkbox"/> Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz ..... | 24        |
| 3.3.2    | Wohngeldempfänger .....                                                        | 24        |
| <b>4</b> | <b>Wohnraumangebot.....</b>                                                    | <b>25</b> |
| 4.1      | Bautätigkeit / Wohnungsbestand .....                                           | 25        |
| 4.2      | Immobilienmarkt .....                                                          | 28        |
| 4.2.1    | Entwicklungen am Grundstücks- und Immobilienmarkt .....                        | 28        |
|          | <input type="checkbox"/> Bodenrichtwerte .....                                 | 28        |
|          | <input type="checkbox"/> Immobilien .....                                      | 30        |
| 4.2.2    | Aktuelle Angebote auf dem freien Wohnungsmarkt .....                           | 31        |
|          | <input type="checkbox"/> Angebote auf Immobilienportalen .....                 | 31        |
| 4.3      | Mietwohnungsmarkt .....                                                        | 32        |
| 4.3.1    | Mietkosten .....                                                               | 32        |
| 4.3.2    | Mietobergrenze – Kosten der Unterkunft .....                                   | 33        |
| 4.3.3    | Aktuelle Angebote auf dem freien Wohnungsmarkt .....                           | 35        |

|          |                                                                              |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.4      | Wohnraumangebot – preiswerter Wohnraum .....                                 | 36        |
| 4.4.1    | Öffentlich geförderter Wohnraum .....                                        | 36        |
| 4.4.2    | Kommunaler Wohnungsbestand .....                                             | 37        |
| 4.4.3    | Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH .....                                 | 38        |
| <b>5</b> | <b>Wohnraumnachfrage.....</b>                                                | <b>39</b> |
| 5.1      | Aktuelle Wohnraumnachfrage aus Sicht Schortenser Wohnungsmarktakeure .....   | 39        |
| 5.2      | NBank-Kommunalprofil.....                                                    | 40        |
|          | ❑ Anmerkungen zur NBank-Prognose.....                                        | 40        |
| <b>6</b> | <b>Handlungsempfehlungen für den Wohnungsmarkt der Stadt Schortens .....</b> | <b>41</b> |
| 6.1      | Handlungsempfehlungen.....                                                   | 41        |
| 6.1.1    | Bauland für individuellen Wohnungsbau.....                                   | 41        |
| 6.1.2    | Situation älterer Einfamilienhausbestände.....                               | 43        |
| 6.1.3    | Wohnungsangebote für Senioren .....                                          | 44        |
| 6.1.4    | Angebote für einkommensschwache Haushalte .....                              | 45        |
| 6.1.5    | Wohnungsmarktbeobachtung.....                                                | 46        |

## Abkürzungsverzeichnis

|          |                                           |
|----------|-------------------------------------------|
| AsylbLG  | Asylbewerberleistungsgesetz               |
| DH/DHH   | Doppelhaus / Doppelhaushälfte             |
| EFH      | Einfamilienhaus                           |
| EW       | Einwohner                                 |
| EZFH     | Ein- und Zweifamilienhäuser               |
| GAG      | Gutachterausschuss f. Grundstückswerte    |
| GeB      | Geringfügig entlohnt Beschäftigte         |
| HH       | Haushalte                                 |
| HLU      | Hilfe zum Lebensunterhalt                 |
| KdU      | Kosten der Unterkunft                     |
| LK       | Landkreis                                 |
| LSN      | Landesamt für Statistik Niedersachsen     |
| MFH      | Mehrfamilienhaus                          |
| NDS/Nds. | Niedersachsen                             |
| RH       | Reihenhaus                                |
| SGB II   | Sozialgesetzbuch Zweites Buch             |
| SGB XII  | Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch            |
| SVB      | Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte |
| WRVK     | Wohnraumversorgungskonzept                |

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

## **1 Einleitung**

### **1.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Stadt Schortens hat im Jahr 2020 ein Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) zur Prüfung der quantitativen und qualitativen Angebots- und Nachfragesituation am Wohnungsmarkt in der Stadt erarbeitet. Dieses im Frühjahr 2021 durch den Rat der Stadt beschlossene Konzept bildet die Basis für wohnungsmarktpolitische Entscheidungen und darüber hinaus eine erforderliche Grundlage für die Beantragung von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen.

Laut Wohnraumförderbestimmungen des Landes Niedersachsen stellen Daten und Informationen, die vor mehr als drei Jahren erhoben und zusammengestellt wurden, die Situation des örtlichen Wohnungsmarktes nicht mehr aktuell dar. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Schortens sich entschieden, das aus dem Jahre 2020 stammende Wohnraumversorgungskonzept (im Folgenden auch WRVK 2020 genannt) im Jahr 2023 fortzuschreiben.

Ende 2022 hat die Stadt Schortens daher eine Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzeptes in Auftrag gegeben – mit dem Ziel, die Veränderungen am Wohnungsmarkt in den letzten Jahren zu erfassen und eine aktuelle Grundlage für wohnungsmarktpolitische Entscheidungen zu schaffen.

Dabei wird das fortgeschriebene Wohnraumversorgungskonzept auch weiterhin eine notwendige Grundlage zur Beantragung von Fördermitteln für den Mietwohnungsneubau bilden.

Das Wohnraumversorgungskonzept liefert eine Analyse des Schortenser Wohnungsmarktes, der Situation von Angebot und Nachfrage, und eine Einschätzung der Entwicklungstendenzen im Zusammenhang gesamtgesellschaftlicher Entwicklungen sowie konkreter (demografischer) Trends in Schortens – unter genauerer Betrachtung von Angebot an und Nachfrage nach preiswerten Wohnungen.

Es wurde dabei sowohl die heutige Situation analysiert als auch auf Grundlage von vorliegenden Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen sowie eines prognostizierten Wohnungsbedarfs (Wohnungsmarktbeobachtung bzw. Standortprofil der NBank) Rückschlüsse gezogen zur zu erwartenden Entwicklung.

### **1.2 (Daten) Grundlage**

Die Bearbeitung der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Schortens basiert maßgeblich auf der Auswertung von verfügbaren statistischen Daten, u.a. des Statistischen Landesamtes Niedersachsen, der Bundesagentur für Arbeit, der NBank sowie der Stadt Schortens.

Während über die statistische Auswertung quantitative Anhalte zu künftigen Bedarfen am Wohnungsmarkt darstellbar sind, ist die qualitative Nachfrage über die Auswertung von Statistiken nicht zu erfassen. Vor diesem Hintergrund wurden ergänzend Expertengespräche mit drei Akteuren des Schortenser Wohnungsmarktes geführt sowie Erfahrungswerte der Verwaltung (Fachbereich Bauen und Umwelt) abgefragt.

Ziel dieser Expertengespräche war es, Einschätzungen aktueller Bedarfe von wohnungs-marktrelevanten Akteuren vor Ort zu erhalten (u.a. Art der Nachfrage, Größenstruktur der nachfragenden Haushalte, Kriterien für Wohnungswahl) aber auch Engpässe abzufragen (welche Nachfragen können aktuell nicht bedient werden?).

## **2 Regionale Einordnung**

Die Stadt Schortens liegt im Nordwesten Niedersachsens im Landkreis Friesland. Mit rd. 20.800 Einwohnern (2022) ist die Stadt Schortens hinter der Stadt Varel (rd. 24.500 Einwohner) die zweitgrößte Kommune des Landkreises und zählt mehr Einwohner als die benachbarte Kreisstadt Jever (ca. 14.800 Einwohner).

Im Osten grenzt die Stadt Schortens an die kreisfreie Stadt Wilhelmshaven, im Südwesten verfügt die Stadt über eine Kreisgrenze zum Landkreis Wittmund (Gemeinde Friedeburg).

Verkehrlich ist das Stadtgebiet Schortens über die Abfahrt Schortens der B210 (Wilhelmshaven – Aurich) sowie über die Landesstraßen L814 und L868 sowie die Kreisstraßen K94, K95 und K96 angebunden. Im Südosten des Stadtgebietes verläuft die Bundesautobahn 29 (Ahlhorn – Oldenburg – Wilhelmshaven), die die Zielverkehre über das Autobahnkreuz Wilhelmshaven auf die B210 führt.

Über den Bahnhof Schortens-Heidmühle ist die Stadt in das Netz der Deutschen Bahn eingebunden – auf der Strecke Wilhelmshaven-Sande-Jever-Esens verkehrt stündlich die Northwest-Bahn in beide Richtungen.

Das gesamte Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 68,7 km<sup>2</sup>. Mit einer Bevölkerungsdichte von fast 300 Einwohnern pro Quadratkilometer ist die ländliche Kommune innerhalb des Landkreises Friesland die am zweitdichtesten besiedelte Kommune.

Seit der letzten Gebietsreform im Jahr 1972 setzt sich die Stadt Schortens aus den Ortsteilen Addernhausen, Accum, Grafschaft, Heidmühle, Middelsfähr, Oestringfelde, Ostiem, Roffhausen, Schoost, Schortens, Sillenstede und Upjeve zusammen. Die Ortsteile Schortens, Heidmühle, Oestringfelde und Ostiem bilden gemeinsam einen geschlossenen Ortskern, der mit rund 13.000 Einwohnern rund zwei Drittel aller Einwohner beheimatet. Größere Siedlungszusammenhänge sind darüber hinaus in den Ortsteilen Accum, Grafschaft, Middelsfähr/Roffhausen und Sillenstede zu finden. Bei den übrigen Ortsteilen handelt es sich um dörfliche Streulagen mit zum Teil nur rund 160 Einwohnern (Schoost).

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland wurde 2020 beschlossen, genehmigt und ist Anfang 2021 in Kraft getreten. Die Stadt Schortens wird als Grundzentrum mit mittelfunktionaler Teilfunktion Sportstätten/Bildung/Kultur ausgewiesen. Das Zentrale Siedlungsgebiet bilden die zusammenhängenden Ortsteile Schortens, Heidmühle, Oestringfelde und Ostiem. Darüber hinaus sind die Ortsteile Sillenstede und Grafschaft als Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen, der Ortsteil Roffhausen als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

### **3 Rahmenbedingungen der allgemeinen Wohnraumnachfrage**

#### **3.1 Demografische Entwicklung**

Die künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes der Stadt Schortens wird maßgeblich durch die demografische Entwicklung beeinflusst werden. Zum einen bilden die Bevölkerungs- bzw. die Haushaltszahl Indikatoren für die quantitative Nachfrage nach Wohnraum, zum anderen werden Veränderungen der Haushaltsstrukturen, aber auch der Altersstruktur, zu Veränderungen der qualitativen Wohnraumnachfrage führen.

Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden – wie bereits im Rahmen der Bearbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes 2020 – einige Kenngrößen der demografischen Entwicklung ausgewertet.

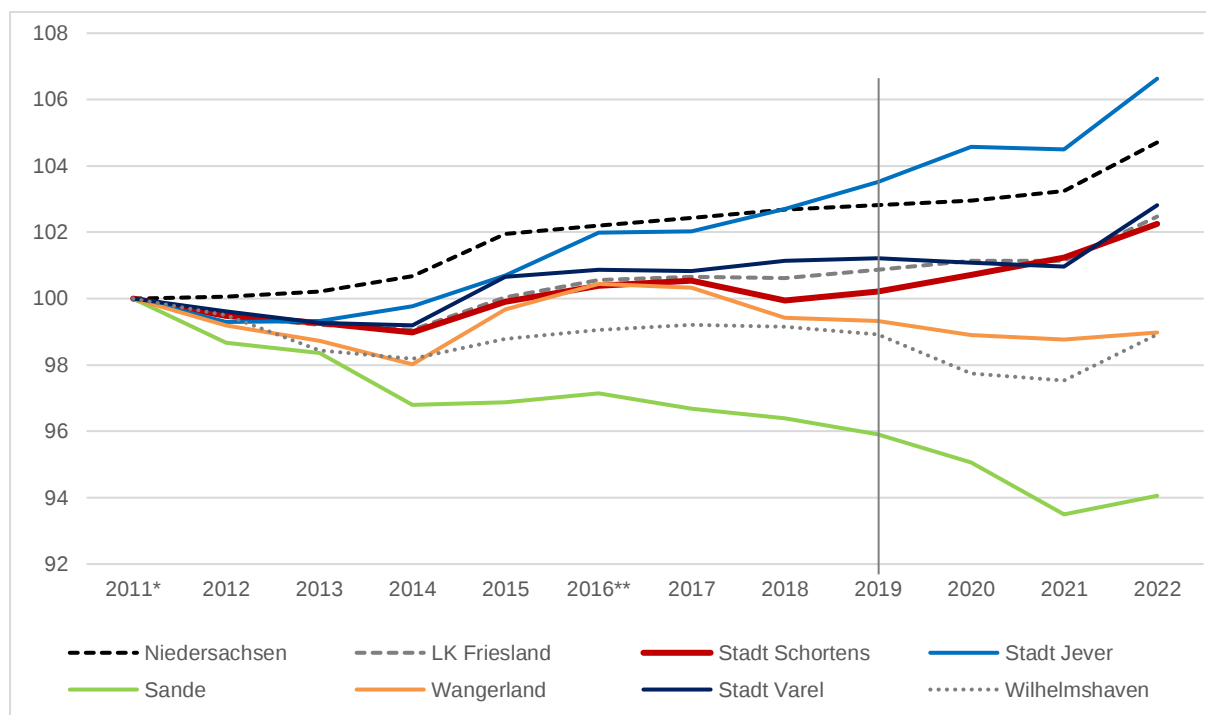
##### **3.1.1 Bevölkerungsentwicklung und -prognose**

###### **□ Bevölkerungsentwicklung**

Gemäß Landesamt für Statistik Niedersachsen lebten am 31.12.2022 in der Stadt Schortens 20.797 Einwohner und somit gut 400 mehr als Ende 2019 (WRVK 2020). Während zum Zeitpunkt der Erstellung des WRVK 2020 (Daten bis Ende 2019) eine Stagnation der Bevölkerungszahl zu erkennen war, verbuchte die Stadt zuletzt wieder deutliche Einwohnerzuwächse.

Zwischen 2011 (Zensusjahr) und 2022 wuchs die Bevölkerungszahl in Schortens um 2,3 %. Ähnliche Zuwächse waren in den Vergleichsräumen Landkreis Friesland (+2,5 %) und Stadt Varel (+2,8 %) zu registrieren. Durch deutlich positivere Entwicklungen zeichnete sich – wie bereits im WRVK 2020 festgestellt – die benachbarte Stadt Jever aus (+6,6 %), während das benachbarte Wilhelmshaven – trotz zuletzt positiver Entwicklung – insgesamt von Einwohnerrückgang (-1,1 %) betroffen war (vgl. Abb. 1).

**Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (Zensus)**  
(Indizes: 2011 = 100), jeweils zum 31.12.



\* ab 2011 basiert die Bevölkerungsfortschreibung des Landesamt für Statistik Niedersachsen auf den Daten des Zensus 2011

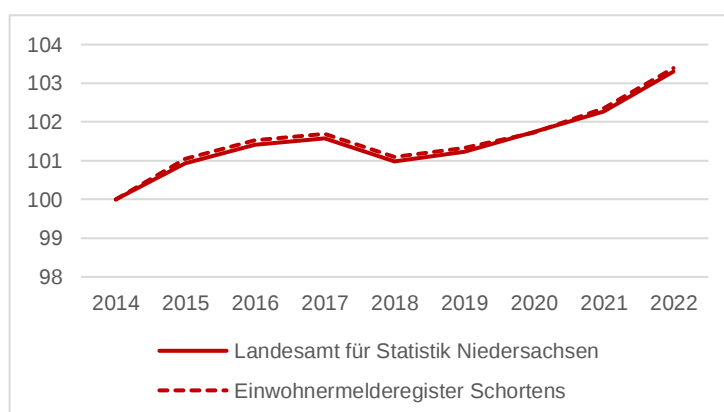
\*\* Die Entwicklung des Bevölkerungsstandes im Berichtsjahr 2016 ist aufgrund methodischer Änderungen in den zugrunde liegenden Bevölkerungsbewegungsstatistiken nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

|                 | 2011*  | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016** | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Stadt Schortens | 20.339 | 20.234 | 20.191 | 20.132 | 20.321 | 20.416 | 20.451 | 20.329 | 20.381 | 20.483 | 20.590 | 20.797 |

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

Nach eigenen statistischen Angaben zählte die Stadt Schortens am 31.12.2022 21.176 Einwohner mit Hauptwohnsitz im Stadtgebiet. Die Abweichungen zwischen den Daten des LSN und dem Einwohnermeldedamt der Stadt Schortens sind auf unterschiedliche Erfassungsmethoden zurückzuführen<sup>1</sup>. Über den Zeitraum 2014 bis 2022 zeigen die Daten jedoch eine äquivalente Entwicklung (vgl. Abb. 2).

**Abb. 2: Entwicklung der Einwohnerzahl Schortens (2014 = 100)**



Darstellung: re.urban.

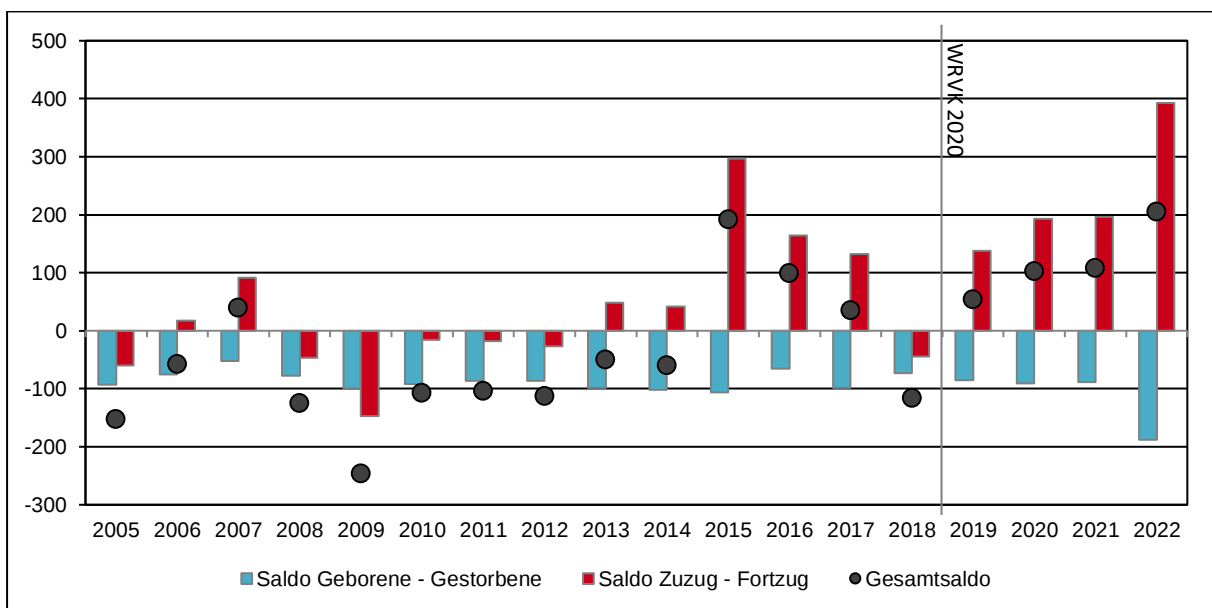
<sup>1</sup> das LSN bereinigt die Daten der von der Stadt gemeldeten Daten (z.B. grundsätzliche Annahme, dass ein gewisser Anteil falsch gemeldet ist).

## ❏ Wanderung

Nach wie vor ist die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Schortens abhängig vom Wanderungsgeschehen. 2019 bis 2022 konnte – wie bereits in 2015 bis 2017 – der negative natürliche Saldo (Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen) durch Wanderungsgewinne kompensiert werden (vgl. Abb. 3).

2022 wurden nochmals stärkere Wanderungsgewinne als in den Vorjahren registriert, aber auch ein relativ negativer natürlicher Saldo: Im Vergleich zu den Vorjahren hat sich der negative natürliche Saldo auf -188 (Geburten abzgl. Sterbefälle) verdoppelt – dieses war sowohl auf eine rückläufige Zahl an Geburten (-15 % im Vergleich zum Vorjahr) als auch auf eine steigende Zahl an Sterbefällen (+28 %) zurückzuführen.

**Abb. 3: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Schortens**



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

Wie bereits im Rahmen der WRVK 2020 wird mit Blick auf die Wanderungssalden nach Altersgruppen (vgl. Abb. 4) deutlich, dass auch die Stadt Schortens – ebenso wie andere Städte dieser Größe ohne Hochschule – von Bildungsabwanderung betroffen ist. D.h. in der Gruppe der 18- bis 24jährigen sind regelmäßig deutliche Bevölkerungsverluste zu verzeichnen.

Die größten Gewinne gab es – wie bereits in den Vorjahren – in der Gruppe der 30- bis 49jährigen. Gemeinsam mit der Gruppe der 0- bis 18jährigen bilden diese Daten die sogenannte Familienwanderung ab.

Während 2016/17 auch in den älteren Altersgruppen (50 bis 64 Jahre sowie 65 Jahre und älter) relativ hohe Gewinne zu verzeichnen waren (Ruhesitzwanderung), waren in diesen Altersgruppen v.a. in 2018/19 negative Salden (Abwanderung) zu registrieren. Die Wanderungssalden in diesen Altersgruppen steht vermutlich in einem engen Zusammenhang mit Baufertigstellungen seniorengerechter Wohnungen.

**Abb. 4: Wanderungssalden nach Altersgruppen / Stadt Schortens**

|                   | Wanderungssaldo der Altersgruppe<br>absolut |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |
|-------------------|---------------------------------------------|------|------|------|------|------|-----------|------|------|------|------|
|                   | 2012                                        | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | WRVK 2020 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| 0-17 Jahre        | 8                                           | 7    | 25   | 125  | 63   | 53   |           | 45   | 93   | 69   | 34   |
| 18-24 Jahre       | -95                                         | -39  | -52  | -41  | -49  | -111 |           | -129 | -69  | -48  | -34  |
| 25-29 Jahre       | 16                                          | 31   | -11  | 68   | 37   | 56   |           | 3    | 50   | 26   | 26   |
| 30-49 Jahre       | 28                                          | 31   | 61   | 133  | 68   | 78   |           | 43   | 96   | 112  | 106  |
| 50-64 Jahre       | -4                                          | 24   | 5    | 9    | 40   | 26   |           | 20   | -7   | 35   | 36   |
| 65 Jahre u. älter | 20                                          | -6   | 14   | 3    | 5    | 30   |           | -26  | -25  | -1   | 28   |
| gesamt            | -27                                         | 48   | 42   | 297  | 164  | 132  |           | -44  | 138  | 193  | 196  |

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung / Berechnung absolute Zahlen: re.urban.

Der Wanderungsgewinn 2019 bis 2021<sup>2</sup> (+527) war ähnlich hoch wie 2015 bis 2017 (+593; WRVK 2020). Jedoch zeigte sich in 2019 bis 2021 eine deutlich abgeschwächte Dynamik, d.h. die Zuzüge reduzierten sich um gut 10 % auf rd. 3.640 und gleichzeitig gab es gut 10 % weniger Fortzüge. Vor allem zeigte sich eine abgeschwächte Wanderungsdynamik bei Personen mit ausländischer Nationalität.

2022 gab es wieder eine deutlich stärkere Wanderungsdynamik: 1.160 Fortzügen standen 1.553 Zuzüge gegenüber. Dieser Entwicklung ist vermutlich insbesondere auf eine Zuwanderung aus der Ukraine zurückzuführen.

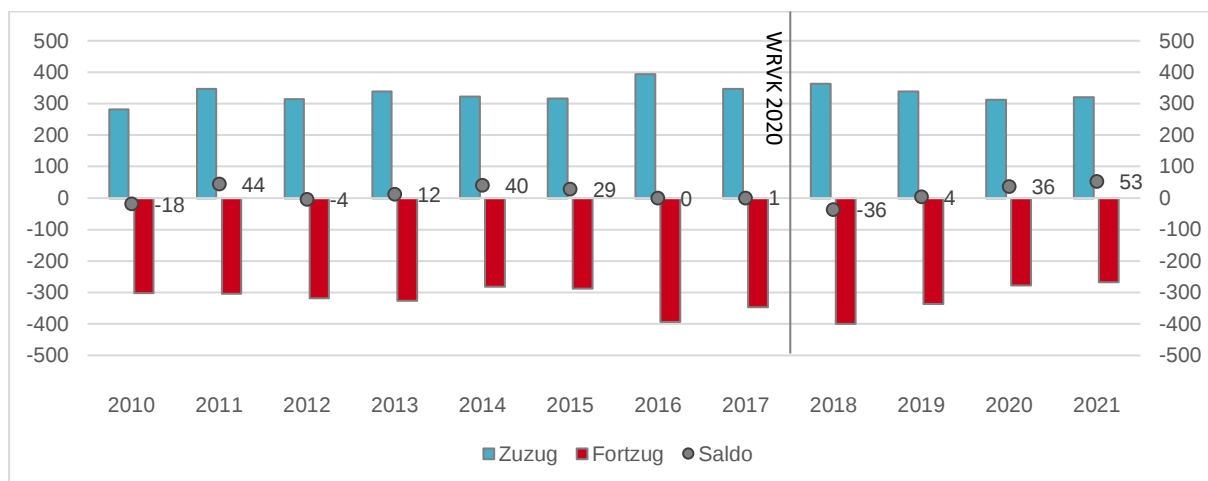
Zwischen 2021 und 2022 ist die Zahl der Einwohner mit deutscher Staatsangehörigkeit rückläufig gewesen (-64), während die Zahl der Einwohner mit ausländischer Staatsangehörigkeit um 271 gewachsen ist.

Die absolut größten Austauschbeziehungen hat die Stadt Schortens nach wie vor (vgl. WRVK 2020) mit dem ehemaligen Bezirk Weser-Ems (zu diesem gehört auch die benachbarte Stadt Wilhelmshaven) und mit dem Landkreis Friesland.

Die folgende Abbildung (Abb. 5) verdeutlicht die Wanderungsbeziehungen zwischen der Stadt Schortens und den übrigen Kommunen des Landkreises Friesland bis 2021: Während 2018 noch Wanderungsverluste gegenüber den übrigen Landkreiskommunen zu verbuchen waren, hat die Stadt Schortens zuletzt an Bevölkerung aus dem Umland gewonnen.

<sup>2</sup> Daten zu 2022 waren zum Zeitpunkt der Erstellung (06/2023) noch nicht verfügbar

**Abb. 5: Wanderungen zwischen Schortens und den übr. Landkreisgemeinden**



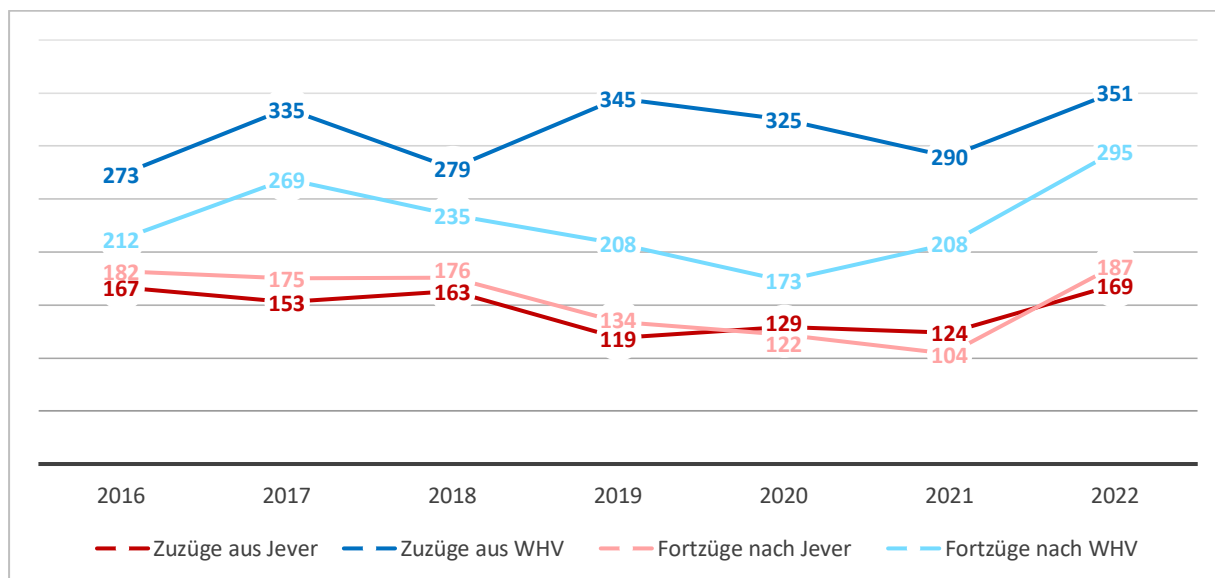
\*Die Ergebnisse des Berichtsjahres 2016 sind aufgrund methodischer Änderungen und technischer Weiterentwicklungen nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

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

Anders als in den Vorjahren (vgl. auch WRVK 2020) konnte Schortens in 2020/21 leichte Wanderungsgewinne gegenüber der Kreisstadt Jever registrieren (+27). 2022 waren wieder Wanderungsverluste gegenüber Jever zu verbuchen.

Weiterhin den deutlichsten regionalen Wanderungsgewinn verbucht die Stadt Schortens gegenüber der Stadt Wilhelmshaven. Diese Wanderungsgewinne haben zuletzt nochmals zugenommen, wobei dieses vor allem in 2019/20 auf sinkende Fortzüge zurückzuführen war (vgl. Abb. 6).

**Abb. 6: Zu- und Fortzüge nach/von Schortens aus/nach Jever und Wilhelmshaven**



Quelle: Stadt Schortens. Darstellung: re.urban.

## □ Bevölkerungsprognose

Wie im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes 2020 wird hinsichtlich der künftigen Bevölkerungsentwicklung auch im Rahmen der Fortschreibung auf die Bevölkerungsvorausberechnung der NBank zurückgegriffen, da auf deren Grundlage weiterführende Prognosen (Haushaltprognose, Prognose von Wohnraumbedarfen) vorliegen, die im Hinblick auf den Wohnungsmarkt von besonderem Interesse sind.

Zudem werden Ergebnisse der kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik Niedersachsen dargestellt.

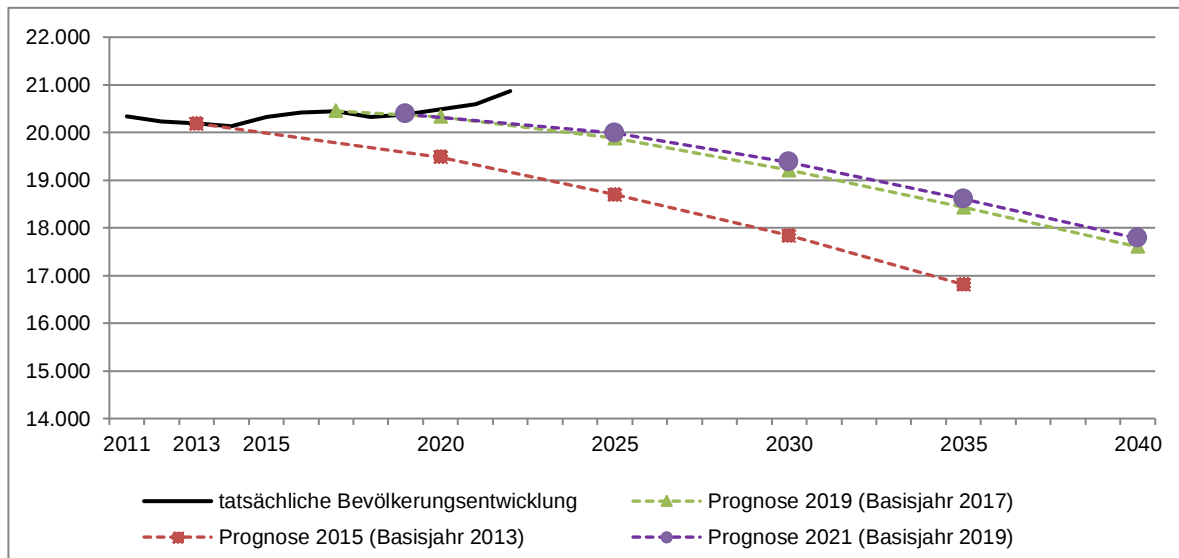
Zu den Bevölkerungsvorausberechnungen vorab folgende Einordnung:

### Exkurs Bevölkerungsprognose

Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes 2020 wurde die Methodik, die der *Bevölkerungsvorausberechnung der NBank* zu Grunde liegt, erläutert – die alle 2 Jahre fortgeschriebenen Prognosen basieren auf Entwicklungen vorangegangener Jahre, regionsspezifischen Schätzungen der Geborenen und der Sterbefälle sowie auf Abschätzungen der künftigen Wanderungen.

Im Vergleich der Prognosen aus 2021, 2019 und 2015 mit der tatsächlichen Bevölkerungsfortschreibung (vgl. Abb. 8) zeigt sich deutlich die Abhängigkeit der Prognose von den Vorjahresentwicklungen.

**Abb. 7: Gegenüberstellung NBank-Bevölkerungprognosen für die Stadt Schortens**



Hinweis:

Verbindungslinien zwischen den Vorausberechnung-Werten (Punkte) dienen der Visualisierung (keine berechneten Werte)

Quelle: Basisdatensätze der NBank Wohnungsmarktbeobachtung. Darstellung: re.urban.

Den kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) „liegt die einfache Annahme zugrunde, dass in den nächsten fünf bzw. zehn Jahren das passieren wird, was auch in den letzten fünf Jahren bezüglich der Bevölkerung geschehen ist“. Die Vorausberechnung enthält keine demografischen Annahmen (z.B. möglicherweise zunehmende Sterberaten) und keine Annahmen zur Entwicklung des Wanderungsgeschehens, sondern führt die Entwicklung der vergangenen Jahre in die Zukunft fort.

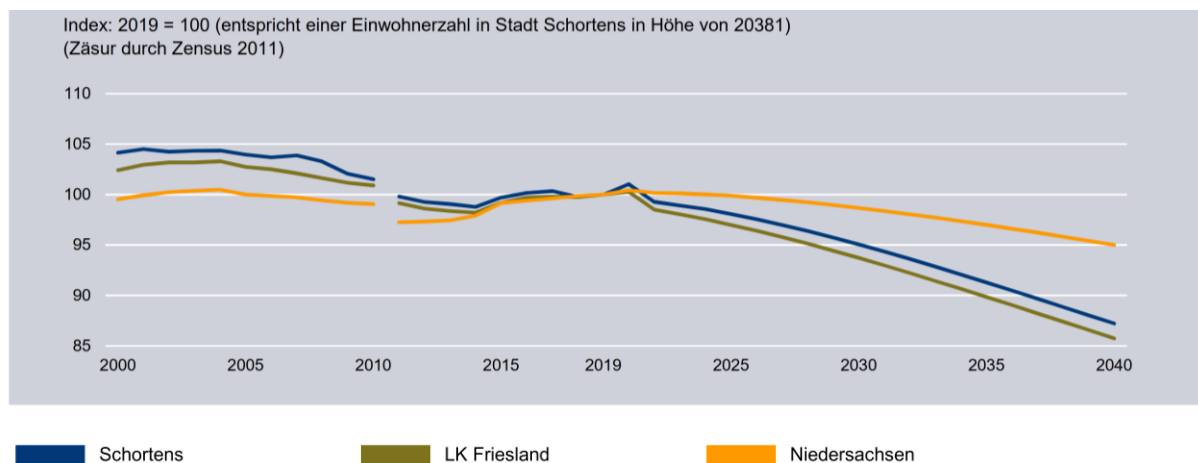
Ob die Prognosewerte tatsächlich eintreffen werden, hängt von vielen Faktoren ab (z.B. Baulandentwicklung, Wohnungsangebot, wirtschaftliche Entwicklung, Flüchtlingspolitik) – je länger der Prognosezeitraum desto unsicherer die Vorausberechnung.

So zeigt sich mit Blick auf die tatsächliche Entwicklung in 2021/22 im Vergleich zur Prognose der NBank z.B., dass aufgrund von Baulandausweisungen einerseits und unerwarteter Zuwanderung durch Kriegsflüchtlinge andererseits eine positivere Bevölkerungsentwicklung festzustellen war als Basis der Vorjahreszahlen (Basisjahr 2019) angenommen wurde. In gewissen Rahmen sind Prognosen also auch seitens der Kommune beeinflussbar (Gegensteuern durch Schaffung eines Angebotes).

Vor diesem Hintergrund sollten Prognosen als Anzeiger einer Tendenz verstanden werden, jedoch wird es wichtig sein, **die tatsächlichen Entwicklungen der kommenden Jahre vor Ort fortlaufend mit den prognostizierten Werten zu spiegeln**, um u.a. wohnungsmarktpolitische Entscheidungen auf Grundlage aktueller Entwicklungen zu treffen.

Die **NBank** prognostiziert die Entwicklung der Bevölkerungszahl mit Hauptwohnsitz in der Stadt Schortens. Ausgehend vom Basisjahr 2019 (Prognose 2021) rechnet die NBank bis 2040 mit einem Bevölkerungsverlust von 12,8 %, was einem Minus von rd. 2.600 Personen entspräche. Gegenüber der Prognose von 2019 (Basisjahr 2017 – WRVK 2020) wird die Prognose damit zwar leicht nach oben korrigiert, im Vergleich zum Landesdurchschnitt fällt sie jedoch nach wie vor sehr negativ aus.

**Abb. 8: Bevölkerungsprognose der NBank**



|                     | 2019<br>(Basisjahr) | Prognose |        |        |        |        |        |
|---------------------|---------------------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                     |                     | 2020     | 2025   | 2030   | 2033   | 2035   | 2040   |
| Einwohnerzahl       | 20.381              | 20.334   | 19.989 | 19.374 | 18.925 | 18.604 | 17.777 |
| Index<br>2019 = 100 | 100                 | 99,8     | 98,1   | 95,1   | 92,9   | 91,3   | 87,2   |

Quelle: NBank-Kommunalprofil 2022 für die Stadt Schortens (Abb.); NBank Basisdaten 2022 für die Stadt Schortens.

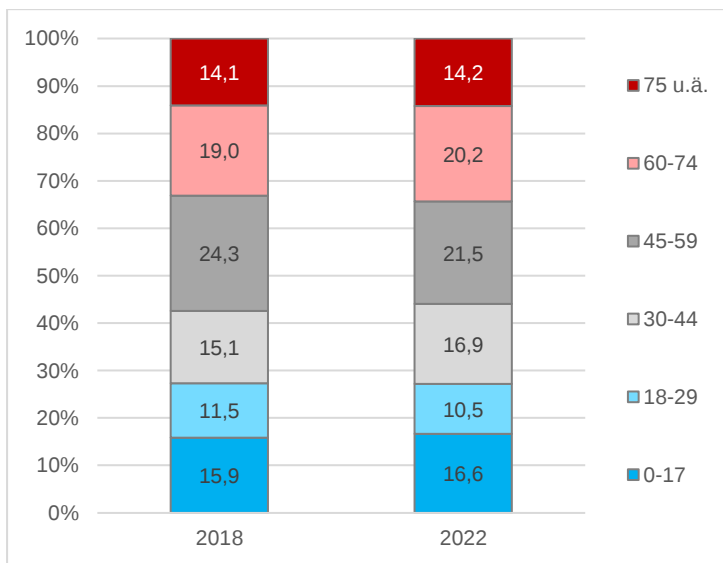
Die aktuell veröffentlichte Bevölkerungsvorausberechnung des LSN blickt auf die Jahre 2017 bis 2021 zurück: zwischen dem 31.12.2016 und dem 31.12.2021 stieg die Einwohnerzahl der Stadt Schortens um 179 – diese Entwicklung wird für die **LSN-Vorausberechnung** bis 2026 (+179 gegenüber 2021) und 2031 (+358 gegenüber 2021) linear fortgeschrieben.

### 3.1.2 Altersstruktur und -entwicklung

Eine bedeutende Komponente des demografischen Wandels ist die Alterung der Bevölkerung, die – unabhängig von der Entwicklung der Einwohnerzahlen – in unterschiedlicher Ausprägung alle Teile Deutschlands treffen wird.

Mit Blick auf die Altersstruktur hat es aufgrund der Übergänge der geburtenstarken Jahrgänge (1960er Jahre) in die nächsthöhere Altersgruppe zuletzt vor allem eine Verschiebung zugunsten der Altersgruppe der 60- bis 74jährigen gegeben (vgl. Abb. 9). Zudem spiegelt die aktuelle Altersstruktur im Vergleich zu 2018 die zuletzt relativ hohen Wanderungsgewinne in den Altersgruppen 30- bis 49jährige und bei den Kindern und Jugendlichen wider.

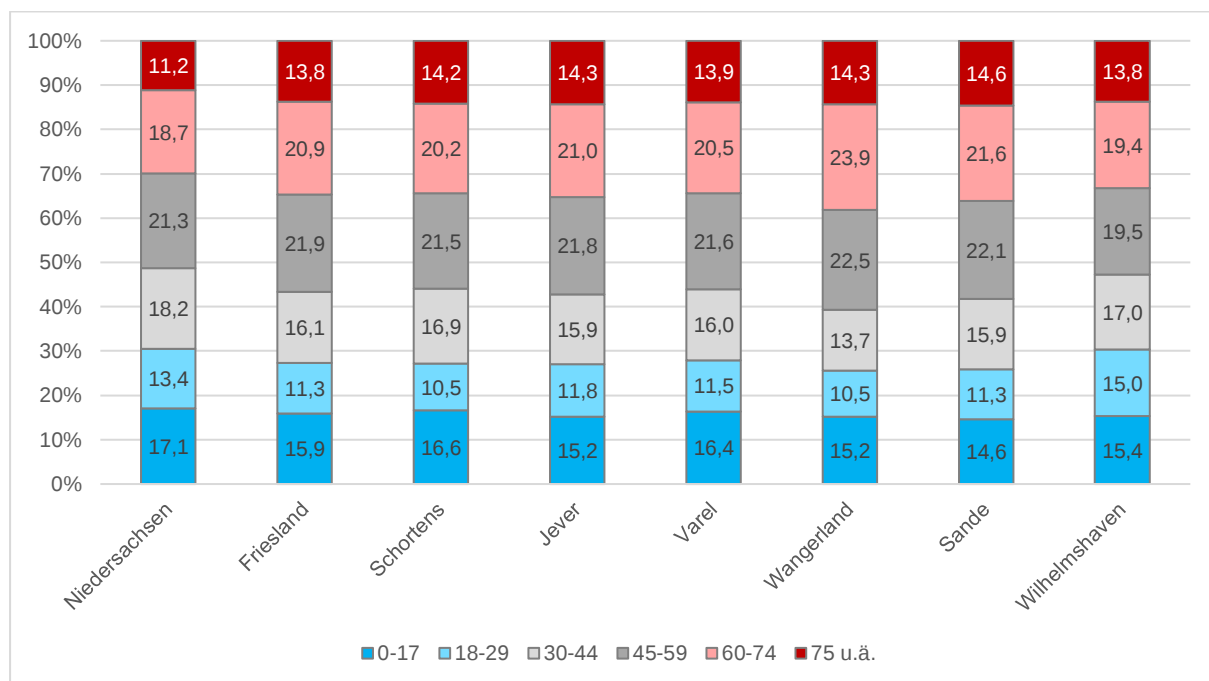
**Abb. 9: Altersstruktur der Stadt Schortens 2018 und 2022**



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

Wie bereits 2020 festgestellt (WRVK 2020) unterscheidet sich die Altersstruktur der Stadt Schortens kaum von der des Landkreises Friesland und der der anderen friesischen Kommunen (vgl. Abb. 10). Nach wie vor zeigt sich im Vergleich zum Landesdurchschnitt jedoch, dass die Alterung der Bevölkerung in der Stadt Schortens bereits weiter fortgeschritten ist: In der Stadt Schortens liegt der Anteil der über 60jährigen aktuell bei 34,4 % (2018: 33,1 %), im Land Niedersachsen bei 29,9 % (2018: 28,5 %).

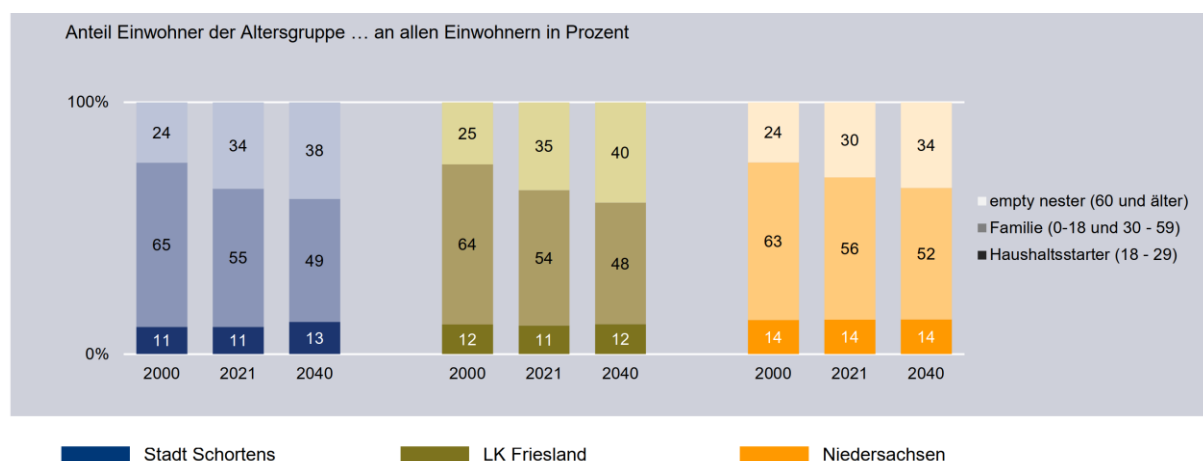
**Abb. 10: Altersstruktur 2022 im regionalen Vergleich**



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

Hinsichtlich der Prognose der Altersstruktur gibt es gegenüber der vorherigen Prognose (WRVK 2020) mit Blick auf das Jahr 2040 keine veränderte Aussage: Bis ins Jahr 2040 geht die NBank für die Stadt Schortens von einer weiteren Verschiebung der Altersstruktur zu Gunsten der älteren Altersgruppen aus: 2040 werden voraussichtlich 38 % der Schortenser 60 Jahre und älter sein (WRVK 2020: 39 %). Der Gruppe „Familie (0 bis 18 Jahre und 30 bis 59 Jahre)“ wird 2040 voraussichtlich ein – im Vergleich zum Land – unterdurchschnittlicher Anteil der Bevölkerung zuzuordnen sein (13 % - WRVK 2020: 12 %).

**Abb. 11: Prognose Altersstruktur**



Quelle: NBank Kommunalprofil 2022 für die Stadt Schortens

## ☐ **Schwerbehinderte**

War in der Stadt Schortens zwischen 2009 und 2019 ein Zuwachs an schwerbehinderten Menschen, deren körperliche, geistige oder seelische Behinderung einen Grad von wenigstens 50 hat, zu verbuchen (+ 250 Personen), wurde zwischen 2019 und 2021 ein Rückgang registriert (- 314).

Die absolute Zahl von 2.070 Schwerbehinderten entsprach einem Anteil von 100,5 je 1.000 Einwohner (LK Friesland: 101,0 Niedersachsen: 82,7).

## **3.1.3 Haushaltsstruktur und -entwicklung**

### ☐ **Wohnhaushalte**

Keine neuen Daten liegen seit Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes 2020 zu den Wohnhaushalten vor, die im Rahmen des Zensus 2011 erhoben und analysiert wurden (u.a. hinsichtlich Haushaltsgröße, Familientyp, Art der Wohnnutzung, Größe der bewohnten Wohnung).

2022 fand in Deutschland wieder ein Zensus statt. Mit dieser statistischen Erhebung werden auch wieder Daten zu den Wohnhaushalten ermittelt. Die Veröffentlichung der Ergebnisse ist für März 2024 angekündigt.

### ☐ **Gemeinsam wirtschaftende Haushalte**

Anders als der Zensus weist die NBank basierend auf dem Mikrozensus Daten zu „gemeinsam wirtschaftenden Haushalten“<sup>3</sup> aus. Dabei handelt es sich um modellierte Haushaltszahlen,<sup>4</sup> d.h. alle Haushaltszahlen basieren auf einer Zuordnung der Bevölkerungszahl auf Privathaushalte. Diese Daten werden im Rahmen der Bereitstellung der Basis-Indikatoren KomWoB Niedersachsen fortgeschrieben, so dass hier aktualisierte Daten vorliegen.

Für 2019 beziffert die NBank die Zahl der „gemeinsam wirtschaftenden Haushalte“ in der Stadt Schortens mit 10.441 – somit ist sie gegenüber 2017 (WRVK 2020) um rund 760 gestiegen.

Wie bereits in der Prognose 2019 geht die NBank davon aus, dass die Zahl der Haushalte in der Stadt Schortens in den kommenden Jahren rückläufig sein wird. Gegenüber 2020<sup>5</sup> rechnet die NBank bis 2040 mit einem Rückgang von fast 1.100 Haushalten (-10,8 %) – das entspricht in etwa dem prognostizierten Rückgang zwischen 2017 und 2040 der vorherigen Prognose.

---

<sup>3</sup> vgl. NBank Wohnungsmarktbeobachtung 2014/2015 – Methodik (S. 98 ff)

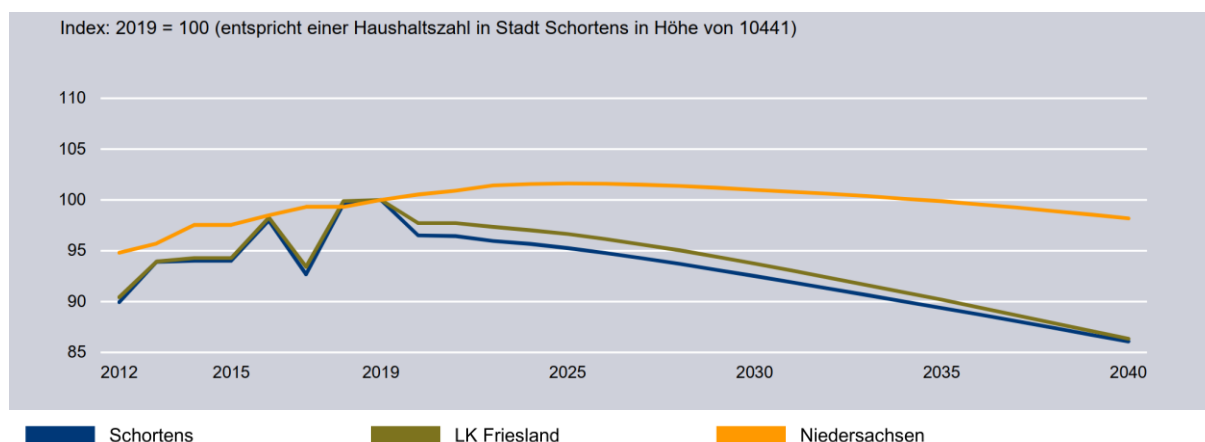
<sup>4</sup> Die Haushaltszahlen basieren auf einem Prognosemodell der NBank, das diese zur Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung anwendet.

<sup>5</sup> In der Vorausberechnung der NBank wird für das Prognosejahr 2020 ein deutlicher Einbruch der Haushaltszahl dargestellt. Die NBank erklärt Schwankungen als ein methodisches Phänomen: Der Mikrozensus werde jährlich stichprobenhaft erfasst. Dadurch könnten sich zufallsbedingte und systematische Fehler einschleichen. Auf dieser Grundlage seien Schwankungen nicht unüblich.

Um eine Verfälschung durch den statistischen Ausreißer zu vermeiden, erfolgt die Interpretation der Prognose bis 2040 nicht ausgehend vom Basisjahr 2019 sondern vom Prognosewert 2020.

*Hinweis: Die Haushaltsprognose basiert auf der Bevölkerungsprognose mit den entsprechenden Unsicherheiten (vgl. Kap. 3.1.1 - Exkurs).*

**Abb. 12: Entwicklung der Haushaltszahl**



Die Schwankungen 2013-2017 stellen gem. NBank ein methodisches Phänomen dar: Der Mikrozensus werde jährlich stichprobenhaft erfasst. Dadurch könnten sich zufallsbedingte und systematische Fehler einschleichen. Auf dieser Grundlage seien vor allem in kleineren Städten und Gemeinden Schwankungen in den Daten nicht unüblich – die tatsächliche Entwicklung der Haushaltszahl wäre zu interpolieren.

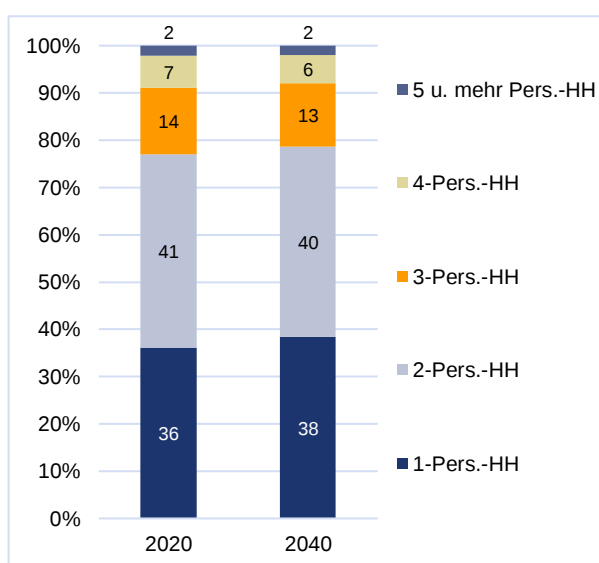
|                                     | 2019<br>Basis-<br>jahr | 2020   | 2025  | 2030  | 2035  | 2040  |
|-------------------------------------|------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|
| Haushaltszahl                       | 10.441                 | 10.076 | 9.946 | 9.659 | 9.331 | 8.988 |
| Index (2020 =100)<br>(s. Fußnote 5) |                        | 100,0  | 98,7  | 95,9  | 92,6  | 89,2  |

\* In der Vorausberechnung der NBank wird für das Prognosejahr 2020 ein deutlicher Einbruch der Haushaltszahl dargestellt. Die NBank erklärt Schwankungen als ein methodisches Phänomen: Der Mikrozensus werde jährlich stichprobenhaft erfasst. Dadurch könnten sich zufallsbedingte und systematische Fehler einschleichen. Auf dieser Grundlage seien Schwankungen nicht unüblich.

Quelle: NBank Kommunalprofil 2022 für die Stadt Schortens (Abb.); NBank Basisdaten 2019 für die Stadt Schortens.

Wie bereits in der vorherigen Prognose (WRVK 2020) geht die NBank weiterhin davon aus, dass bis 2040 eine Vereinzelung der Haushalte voranschreiten wird, d.h. 2040 werden voraussichtlich 38 % aller Haushalte in der Stadt Schortens aus nur einer Person bestehen, weitere 40 % aus 2 Personen (vgl. Abb. 13).

**Abb. 13: Haushaltsstruktur Stadt Schortens – 2020/2040**



Quelle: NBank Basisdaten 2022 für die Stadt Schortens.

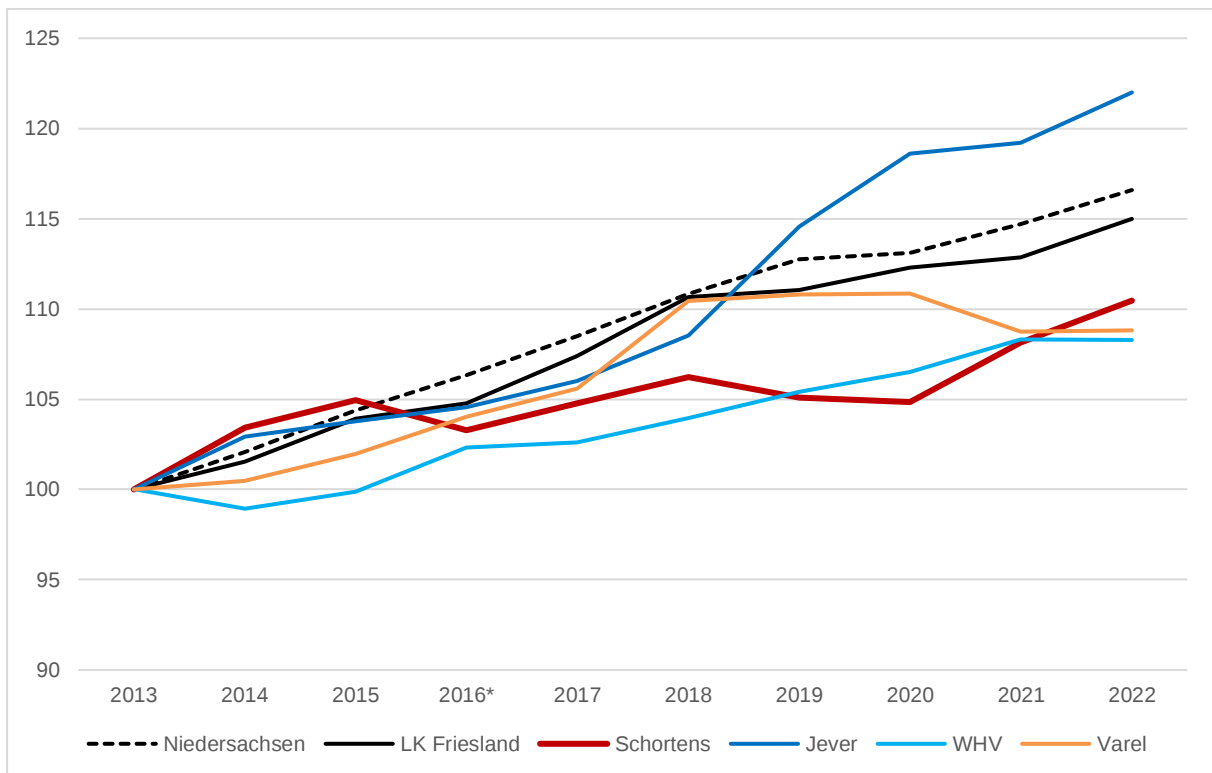
## 3.2 Entwicklungen am Arbeitsmarkt

### 3.2.1 Beschäftigungsentwicklung am Arbeitsort Schortens

Am 30.06.2022 waren am Arbeitsort Schortens 5.300 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt (SVB am Arbeitsort). Vor allem zwischen 2020 und 2022 war ein deutlicher Anstieg der SVB-Zahl zu registrieren (+ 270); der im Rahmen des WRVK 2020 erkennbare Negativtrend (2018 bis 2020) wurde gestoppt.

Trotz der positiven Dynamik in den vergangenen Jahren: Im Vergleich zu der Entwicklung im gesamten Landkreis Friesland, in dem – wie im Land Niedersachsen – zwischen 2013 und 2022 ein Beschäftigungszuwachs um rd. 15 % zu verzeichnen war (vgl. Abb. 14), stellt sich die Entwicklung in der Stadt Schortens nach wie vor unterdurchschnittlich dar.

**Abb. 14: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB) am Arbeitsort jeweils zum 30.06., 2013 = 100**

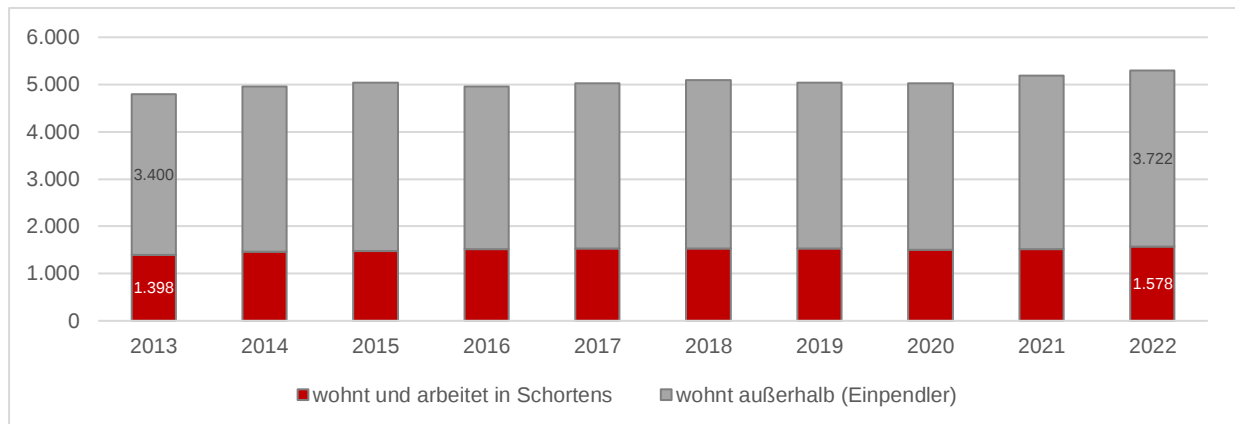


\*Im Jahr 2016 sind aufgrund eines technischen Problems im Datenverarbeitungsprozess in größerem Umfang Arbeitsgemeldungen zur Sozialversicherung nicht in die Statistik-Datenverarbeitung eingeflossen. Diese Meldungen wurden im Jahr 2017 nachträglich aufgenommen und die Ergebnisse der Beschäftigungsstatistik neu ermittelt. Daher erfolgt eine Revision der Beschäftigungsstatistik.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Darstellung: re.urban.

Zuletzt pendelten rd. 3.720 der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von einem Wohnort außerhalb des Stadtgebietes zum Arbeitsort Schortens (vgl. Abb. 15). Damit liegt der Einpendleranteil weiterhin bei rund 70 %, dieser Anteil ist seit 2013 konstant.

**Abb. 15: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Schortens – nach Wohnort (jeweils zum 30.06.)**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Darstellung: re.urban.

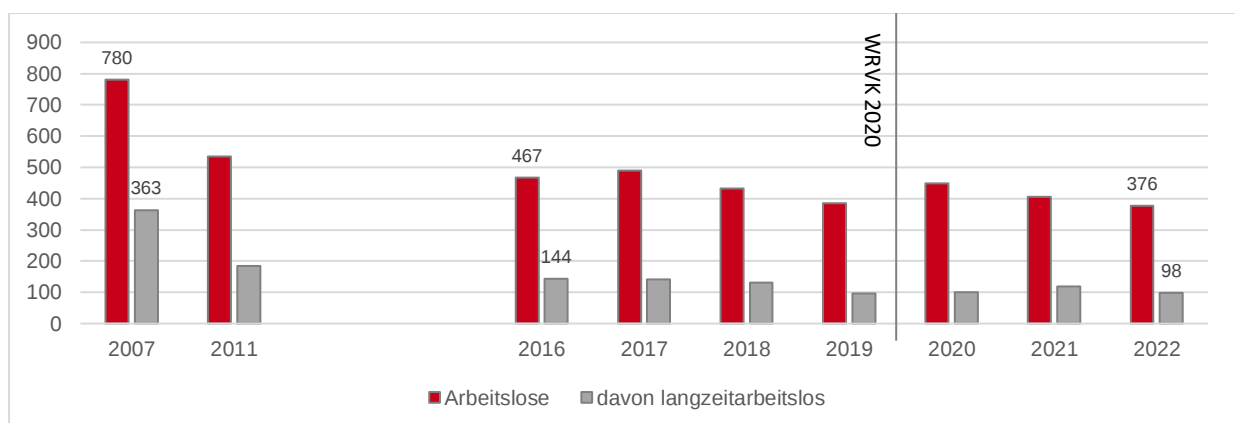
### 3.2.2 Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosenquote lag im Landkreis Friesland<sup>6</sup> im Jahresdurchschnitt 2022 bei 4,1 % und damit auf einem ähnlichen Niveau wie 2019 (WRVK 2020). Zwischenzeitlich war in 2020/21 pandemiebedingt ein Anstieg der Quote auf 4,7 % zu verzeichnen. Im Vergleich zu Niedersachsen (5,3 %) und Deutschland (5,3 %) ist die Quote unterdurchschnittlich.

In der Stadt Schortens gab es 2022 im Jahresdurchschnitt rund 380 Arbeitslose<sup>7</sup> und damit ähnlich viele wie 2019 (WRVK 2020). Auch in der Stadt Schortens stieg 2020/21 die Zahl der Arbeitslosen, zwischenzeitlich betrug sie rund 450 (vgl. Abb. 16).

Ein Viertel aller Arbeitslosen der Stadt Schortens ist langzeitarbeitslos, das heißt mindestens ein Jahr ohne Arbeit.

**Abb. 16: Zahl der Arbeitslosen in der Stadt Schortens**



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

<sup>6</sup> auf Ebene der Stadt wird keine Quote ausgewiesen

<sup>7</sup> das entspricht rund 18,5 % der Arbeitslosen im Landkreis, während der Anteil der Einwohner sowie der SVB am Wohnort bei rund 13 % liegt - somit liegt die Arbeitslosenquote, die sich auf alle Erwerbspersonen (Erwerbstätige + Arbeitslose) bezieht (Daten zu Erwerbstätigen liegen auf Gemeindeebene nicht vor), vermutlich leicht über der Landkreisquote

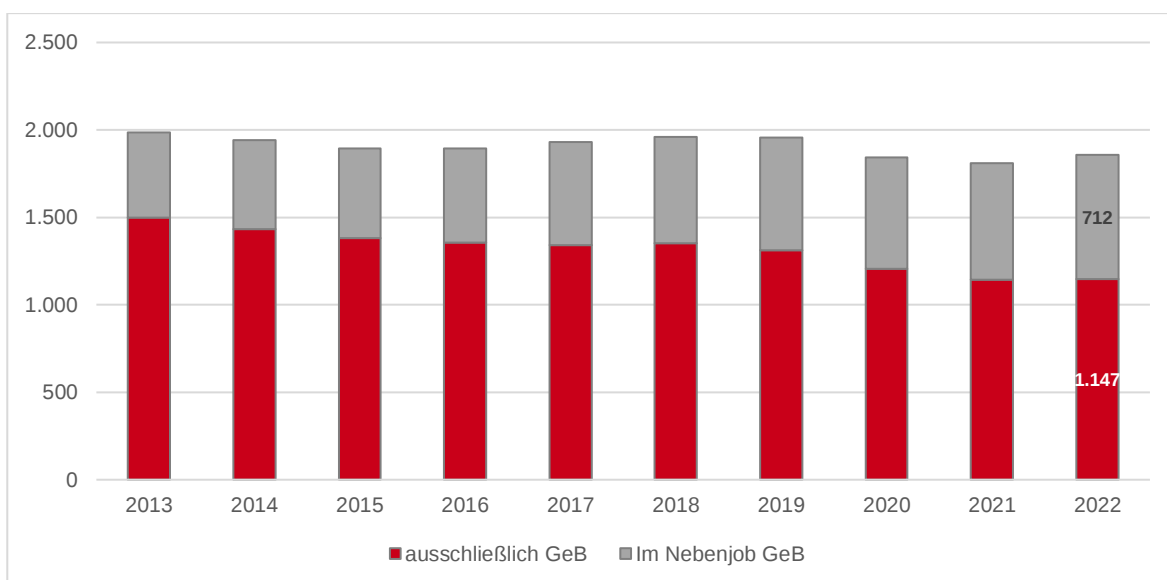
### 3.2.3 Geringfügig entlohnte Beschäftigte

Eine vermutlich pandemiebedingte Entwicklung ist bei der Zahl der Einwohner Schortens zu erkennen, die einer geringfügig entlohten Beschäftigung<sup>8</sup> (GeB) nachgehen. Diese Zahl war bis 2019 relativ konstant, in 2020/21 war ein Rückgang zu erkennen.

In der Regel sind viele GeB im Gastgewerbe, in der Gastronomie und im Einzelhandel tätig – Branchen, die im Zuge der Pandemie besonders von Schließungen und Personalabbau betroffen waren.

2022 wohnten in der Stadt Schortens rund 1.150 Personen, die ausschließlich in einem geringfügig bezahlten Job tätig waren, weitere gut 700 gingen einer geringfügig entlohten Beschäftigung im Nebenjob nach.

**Abb. 17: Geringfügig entlohnt Beschäftigte  
am Wohnort Schortens**



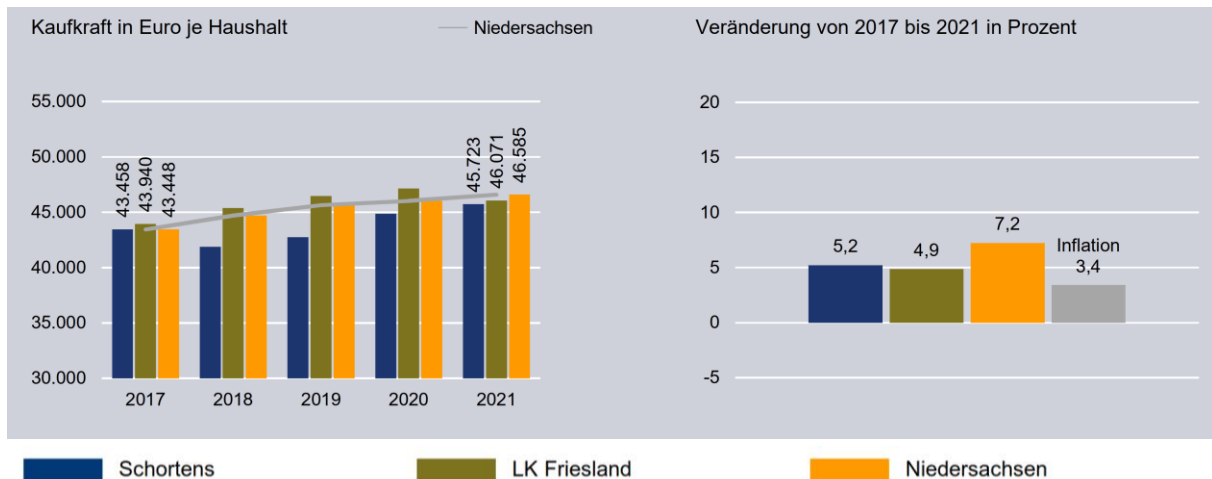
Quellen: Bundesagentur für Arbeit. Darstellung: re.urban.

<sup>8</sup> Arbeitsentgelt überschreitet nicht eine Entgeltgrenze von 450 € /Monat

### 3.2.4 Kaufkraft, Einkommensentwicklung

Gemäß aktuellen Daten aus dem NBank-Kommunalprofil lag die Kaufkraft in der Stadt Schortens im Jahr 2021 bei rund 45.700 € je Haushalt und damit nur leicht unter dem Landkreiswert und dem des Landes Niedersachsen (vgl. Abb. 24). Zwischen 2017 und 2021 wuchs die Haushaltskaufkraft um 5,2 %<sup>9</sup>.

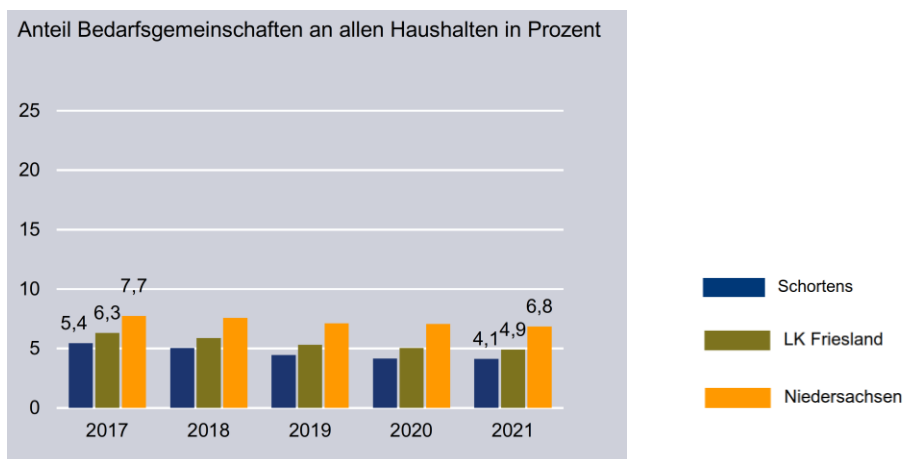
**Abb. 18: Haushaltskaufkraft**



Quelle: NBank Kommunalprofil 2019 für die Stadt Schortens.

Laut NBank-Kommunalprofil liegt in der Stadt Schortens der Anteil der Bedarfsgemeinschaften, die Mindestsicherungsleistungen empfangen, an allen Haushalten bei 4,1 % - gegenüber 2017/18 (WRVK 2020) ist eine rückläufige Entwicklung zu verbuchen, wenngleich die Zahl der Arbeitslosen in 2020/21 (vgl. Kap. 3.2.2) gestiegen ist. Im Vergleich zum Land Niedersachsen ist dieser Anteil deutlich unterdurchschnittlich (vgl. Abb. 19).

**Abb. 19: Entwicklung des Sozialindikators in der Stadt Schortens**



Quelle: NBank Kommunalprofil 2019 für die Stadt Schortens.

<sup>9</sup> Ein Vergleich mit Daten aus dem WRVK 2020 ist nicht möglich, da hier abweichende Daten für das Jahr 2018 vorliegen. Scheinbar liegen den Kommunalprofilen der NBank 2019 und 2022 unterschiedliche Datenquellen zugrunde.

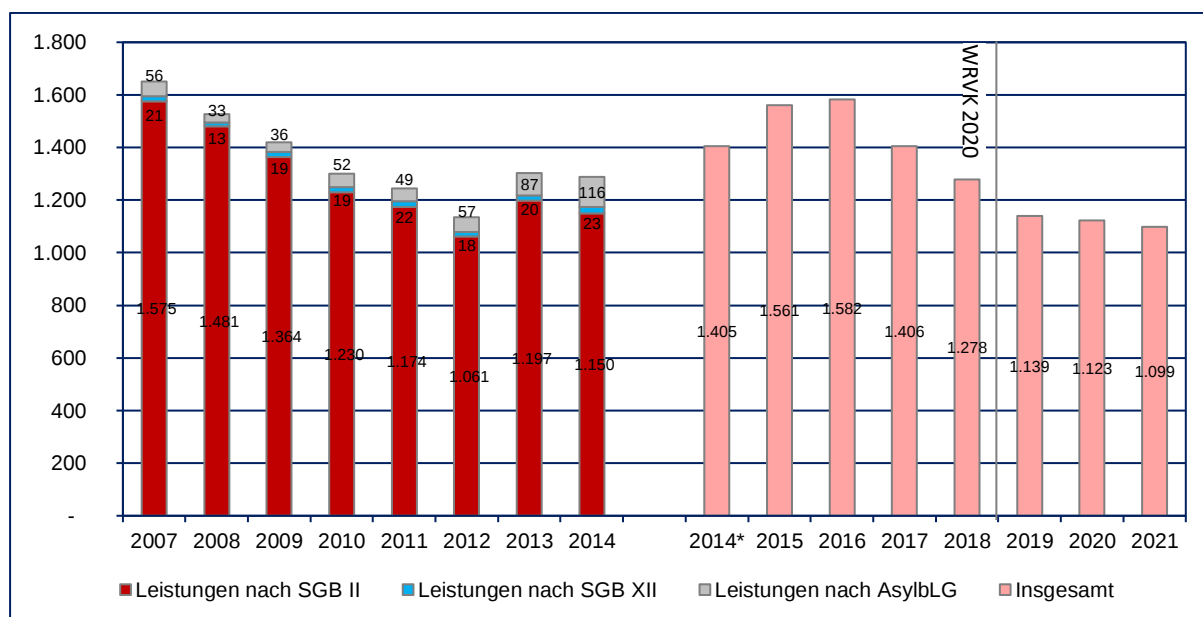
### 3.3 Leistungsempfänger / Wohngeldempfänger

#### 3.3.1 Bezieher von Mindestsicherungsleistungen

Bereits zwischen 2016 und 2018 (WRVK 2020) war ein Rückgang der Zahl der Mindestleistungsempfänger in der Stadt Schortens zu verbuchen – seither reduzierte sich die Zahl bis 2021 nochmals. Ab 2022 ist aufgrund der hohen Zuwanderung v.a. aus der Ukraine wieder mit einem Anstieg der Empfängerzahl zu rechnen.

Ab 2014 liegen keine nach Leistungsarten differenzierten Daten vor – dennoch ist hinsichtlich der Struktur davon auszugehen, dass das Gros Empfänger nach SGB II sind.

**Abb. 20: Bezieher von Mindestsicherungsleistungen in der Stadt Schortens**



\* 2016 wurde das bisherige Zähl- und Gültigkeitskonzept der Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II durch die Statistik der Bundesagentur für Arbeit (BA) revidiert. Die Darstellung umfasst für 2014 bis 2018 revidierte Daten, die Daten 2005 bis 2014 sind nicht revidiert und daher nur eingeschränkt vergleichbar.

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

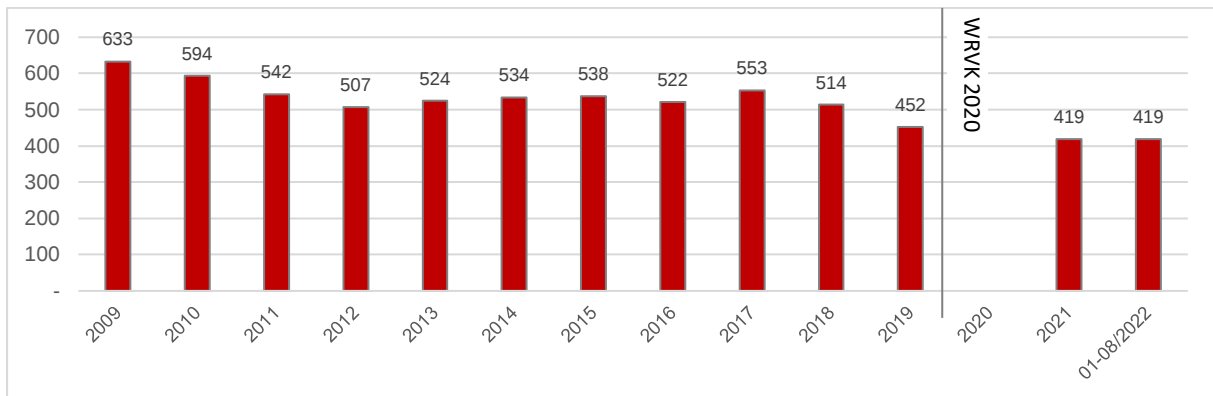
Laut NBank-Kommunalprofil lag in der Stadt Schortens 2021 der Anteil der Bedarfsgemeinschaften, die Mindestsicherungsleistungen empfangen, an allen Haushalten bei rund 4 % - und damit rund 1 %-Punkt unter 2018. Im Vergleich zum Landkreiswert und niedersachsenweit ist dieser Anteil unterdurchschnittlich (vgl. Kap. 3.2.4).

#### □ Bedarfsgemeinschaften nach SGB II

Die Mehrzahl der Empfänger/Innen von Mindestsicherungsleistungen erhält Unterstützung in Form von SGB II. Im Hinblick auf die Wohnungsnachfrage ist dabei weniger die Zahl der Personen als vielmehr die Zahl der Bedarfsgemeinschaften bzw. Haushalte von Interesse.

Einer Auswertung der Bundesagentur für Arbeit zufolge erhielten in der Stadt Schortens im Jahr 2021 (Jahresdurchschnitt) 419 Bedarfsgemeinschaften Leistungen nach SGB II – ca. 30 weniger als 2019 (WRVK 2020). In den Monaten Januar bis August 2022 lag der Durchschnitt ebenfalls bei 419 Bedarfsgemeinschaften (vgl. Abb. 22).

**Abb. 21: Zahl der Bedarfsgemeinschaft nach SGB II in der Stadt Schortens**  
(Jahresdurchschnitt)



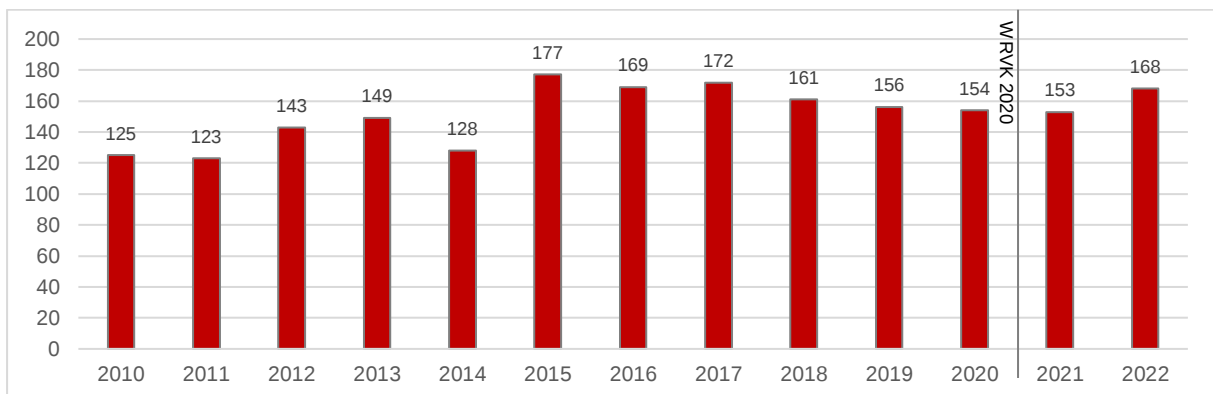
Quelle: Bundesagentur für Arbeit (Daten 2020 wurden nicht bereitgestellt). Darstellung: re.urban.

Wie 2019 (WRVK 2020) handelt es sich bei den Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach SGB II erhalten, nach wie vor fast zur Hälfte um 1-Personen-Haushalte, rund 20 % sind 2-Personen-Haushalte und 11 % 3-Personen-Haushalte. In nur rund jedem sechstem SGB-II-Haushalt leben 4 oder mehr Personen.

## □ SGB XII

Daten zu den SGB XII-Empfänger in der Stadt Schortens wurden durch den Fachbereich Ordnung & Soziales der Stadt zur Verfügung gestellt. Dieser Auswertung zufolge registrierte die Stadt Schortens 2022 168 Fälle nach SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, HLU) – nach Stagnation zwischen 2019 und 2021 war damit wieder ein leichter Anstieg der Fallzahlen zu verbuchen.

**Abb. 22: Fallzahlen SGB XII in der Stadt Schortens**



Quelle: Stadt Schortens. Darstellung: re.urban.

Da es sich bei den Empfängern von Grundsicherung zu einem Großteil um Personen über 64 Jahre handelt<sup>10</sup>, ist davon auszugehen, dass es sich überwiegend um 1- und 2-Personenhaushalte handelt.

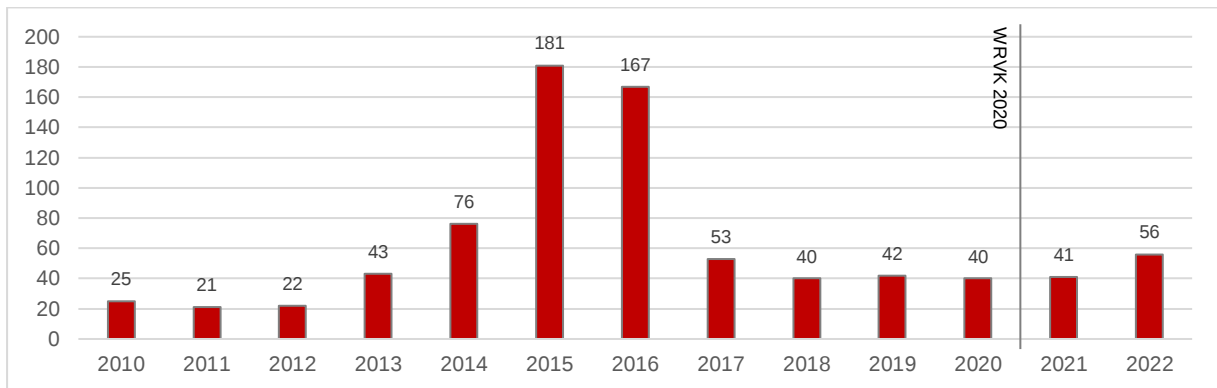
<sup>10</sup> Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (§§ 41 - 46 SGB XII) erhalten Personen ab 65 Jahren sowie dauerhaft, allein aus medizinischen Gründen voll erwerbsgeminderte Personen, wenn sie bedürftig sind.

## ☐ Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz

Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) erhalten Personen, die keinen dauerhaften Aufenthaltsstatus in Deutschland und deshalb auch keine Ansprüche auf Sozialhilfe (SGB XII) oder auf Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) haben (Asylbewerber, Geduldete, Ausreisepflichtige)<sup>11</sup>.

Die Stadt Schortens registriert nach Auskunft des FB Soziales & Ordnung im Jahr 2022 56 Fälle, die Leistungen nach dem AsylbLG erhalten – und damit wieder einen leichten Anstieg gegenüber 2018 bis 2021 (vgl. Abb. 24).

**Abb. 23: Fallzahlen AsylbLG in der Stadt Schortens**



Quelle: Stadt Schortens. Darstellung: re.urban.

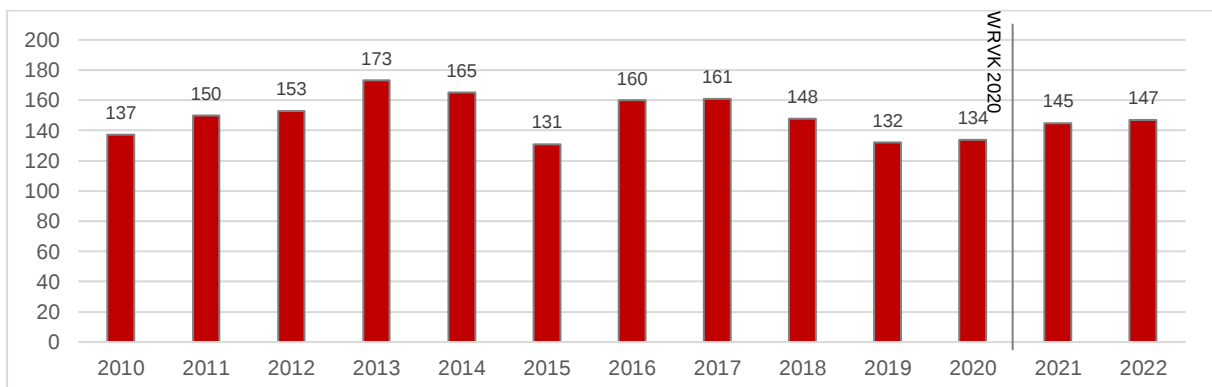
## 3.3.2 Wohngeldempfänger

Wieder gestiegen ist gegenüber 2020 (WRVK 2020) die Zahl der Haushalte, die Wohngeld erhalten (vgl. Abb. 25).

Es ist davon auszugehen, dass der Fallbestand im Wohngeldbereich im Jahr 2023 aufgrund der aktuellen Wohngeldreform deutlich steigen wird.

Wohngeld wird nur auf Antrag gezahlt – d.h. die hier dargestellten Daten geben keinen Überblick über die tatsächliche Zahl der Haushalte, die wohngeldberechtigt wären. Vermutet wird, dass nicht alle Haushalte, die Anspruch auf Wohngeld hätten, dieses beantragen.

**Abb. 24: Fallzahlen Wohngeld in der Stadt Schortens**



Quelle: Stadt Schortens. Darstellung: re.urban.

<sup>11</sup> zugewanderte Ukrainer wechseln nach Ausstellung einer Fiktionsbescheinigung vom AsylbLG ins SGB II.

## 4 Wohnraumangebot

### 4.1 Bautätigkeit / Wohnungsbestand

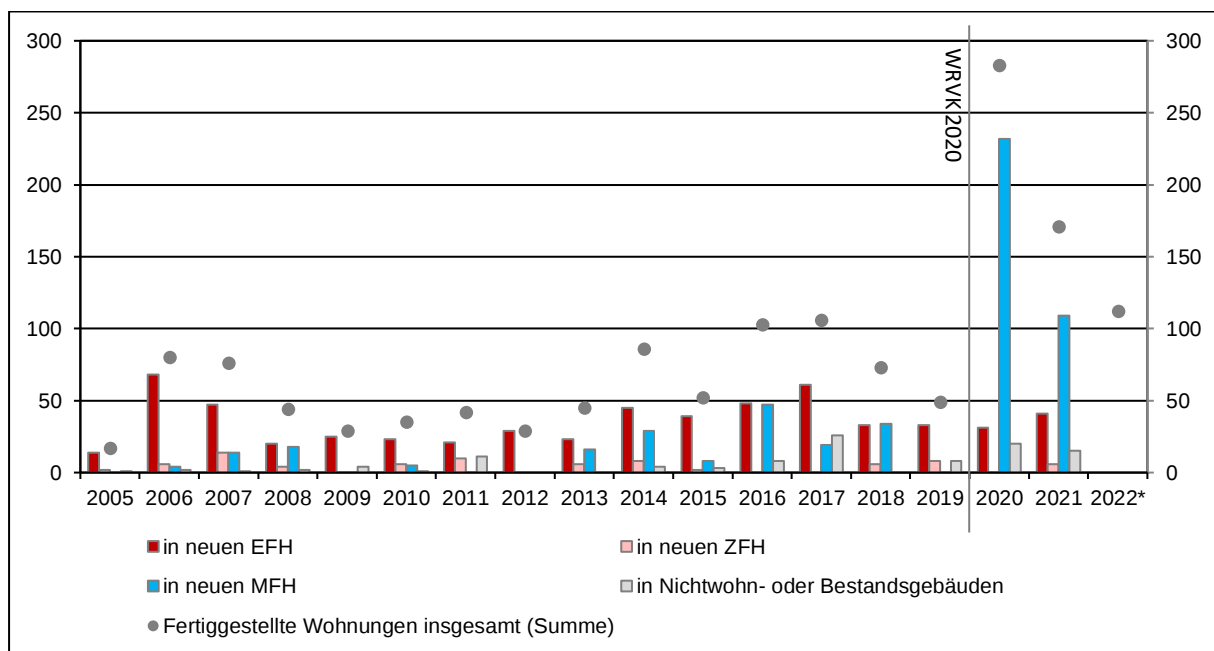
Bereits im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes 2020 wurde dargestellt, dass seit 2013 vermehrt Baufertigstellungen im MFH-Segment zu registrieren waren – 2016 und 2018 wurden ähnlich viele Wohnungen in MFH fertiggestellt wie in Einfamilienhäusern.

Zudem berichteten die Akteure des Schortenser Wohnungsmarktes seinerzeit, dass sich mehrere Mehrfamilienhäuser im Bau befänden (u.a. 18-Parteien-Haus der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland im Bereich Höpkenmoor, Projekt Grön Winkel (51 Wohneinheiten – Miet- und Eigentumswohnungen), Ecke Bahnhofstraße/Alte B210 (Mehrfamilienhaus mit 13 WE)).

Entsprechend war die die Zahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2020/21 enorm hoch: in diesen zwei Jahren wurden insgesamt rd. 340 Wohnungen in MFH fertiggestellt, mehr als doppelt so viele wie zwischen 2013 und 2019 in Summe (153).

Die Baufertigstellungen im EFH- und ZFH-Segment lagen zwischen 2013 und 2021 bei durchschnittlich 40 Wohnungen pro Jahr.

**Abb. 25: Baufertigstellung Stadt Schortens – Wohnungen**



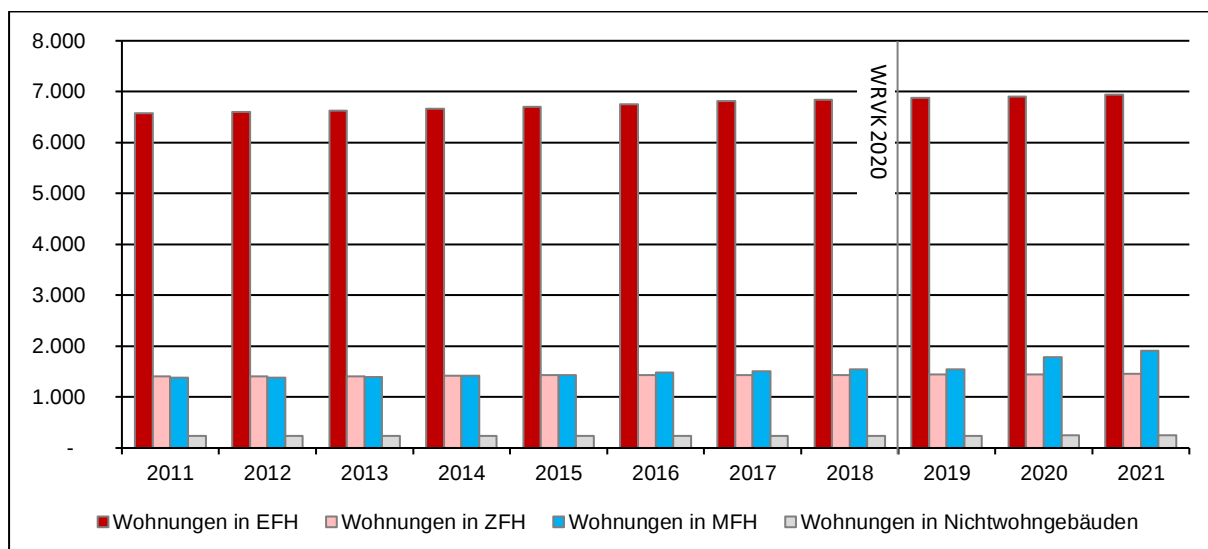
Quelle: NBank Basis-Indikatoren KomWoB Niedersachsen für die Stadt Schortens.

\* Gesamtzahl 2022 (ohne Differenzierung nach Gebäudeart): LSN.

Darstellung: re.urban.

Entsprechend ist insbesondere der Bestand an Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment zuletzt deutlich gewachsen (+ 430 ggü. 2018) – gleichwohl befindet sich 2022 nach wie vor die Mehrzahl aller Wohnungen in Einfamilienhäusern (6.972; 65 %) (vgl. Abb. 30).

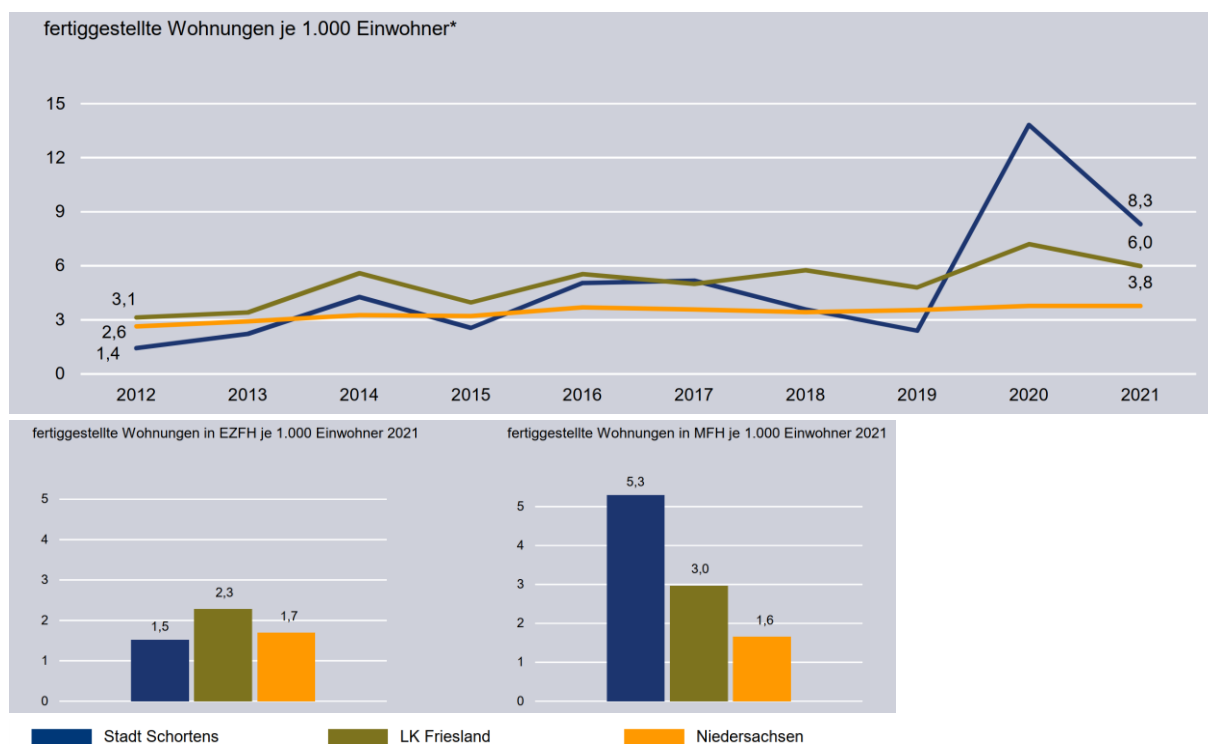
**Abb. 26: Wohnungsfortschreibung Stadt Schortens**



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

Der Vergleich der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner auf Stadt-, Landkreis- und Landesebene (vgl. Abb. 27) spiegelt ebenfalls die hohen Fertigstellungszahlen in 2020/21 wider – vor allem im MFH-Segment. Wie 2018 (WRVK 2020) blieben die Fertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhaus-Segment auch 2021 (1,5 je 1.000 EW) unterhalb des Landkreis-schnitts (2,3).

**Abb. 27: Baufertigstellungen insgesamt und nach Gebäudeart**



Hinweis: Die Baufertigstellungsdichte insgesamt beinhaltet neben den EFZH- und MFH-Fertigstellungen auch Baufertigstellungen in Wohnheimen und Nichtwohngebäuden. Daher ergibt die Summe aus EFZH- und MFH-Fertigstellungen nicht den identischen Wert mit den Fertigstellungen insgesamt.

Quelle: NBank Kommunalprofil 2022 für die Stadt Schortens.

Bereits im Zuge des WRVK 2020 führten die Schortenser Wohnungsmarkttakteure aus, dass

- die neu geschaffenen Einheiten überwiegend dem höheren Preissegment zuzuordnen sind, die Kaufpreise für Wohnungen lägen bei mind. 2.500 €/m<sup>2</sup> - tlw. über 3.000 €/m<sup>2</sup>

Einer Analyse von Immobilienportalen im Januar 2023 zufolge, werden neu hergestellte Wohnungen im Ortskern aktuell mit fast 4.000 €/m<sup>2</sup> inseriert.

- aufgrund hoher Baukosten Objekte, die in die Vermietung gehen (z.B. durch private Vermieter), nicht preisgünstig angeboten werden, Mietpreise für frei vermietbare Neubau-Wohnungen (Errichtung ohne Wohnraumförderung) lägen bei 7,50 bis 9 €/m<sup>2</sup> (Nettokaltmiete).

Einer Analyse von Immobilienportalen im Januar 2023 zufolge, werden neu hergestellte Wohnungen im Ortskern aktuell mit 11 bis 12 €/m<sup>2</sup> nettokalt inseriert.

Im Wohnraumversorgungskonzept 2020 wurden weitere Informationen zum Wohnungsbestand dargestellt, die im Rahmen des Zensus 2011 erhoben und analysiert wurden (Wohnraum nach Fläche, Eigentumsverhältnisse, Wohnungsnutzung/Leerstand, Baualter). Zu diesen Merkmalen liegen derzeit keine aktualisierten Daten vor.

2022 fand in Deutschland wieder ein Zensus statt. Mit dieser statistischen Erhebung werden auch wieder Daten zu den Gebäude- und Wohnungsbeständen ermittelt. Die Veröffentlichung der Ergebnisse ist für März 2024 angekündigt.

## 4.2 Immobilienmarkt

### 4.2.1 Entwicklungen am Grundstücks- und Immobilienmarkt

Im Rahmen des WRVK 2020 erfolgte eine Auswertung des Grundstücksmarktberichtes 2020 mit Blick auf Verkaufsfälle, Bodenwerte und Kaufpreise im Jahr 2019.

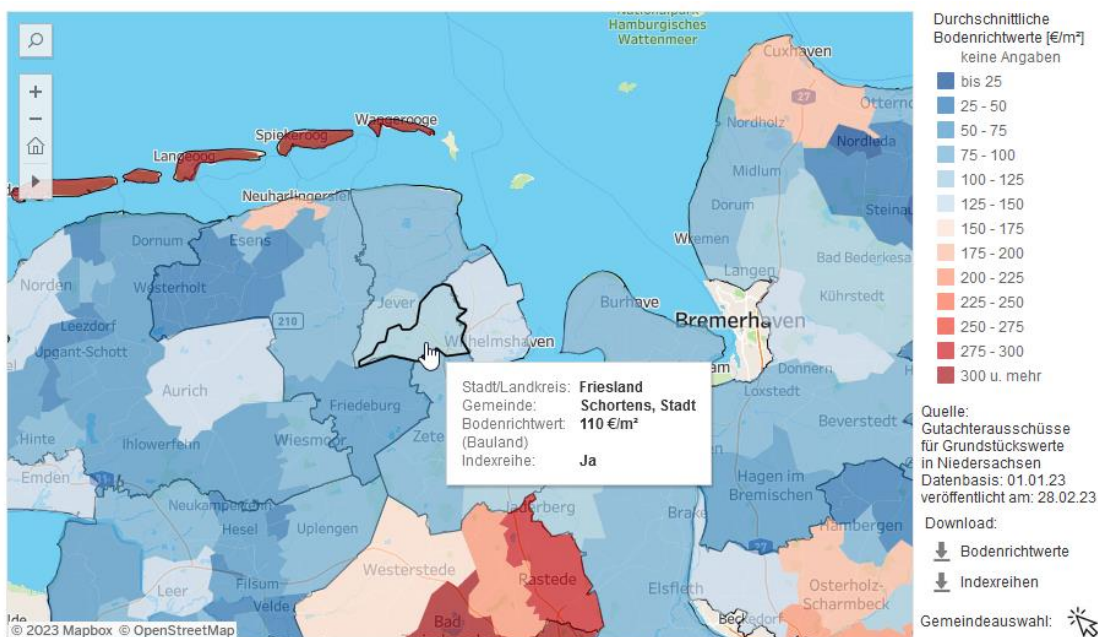
2022 wurden die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen in ihrer bisherigen Form abgelöst. Seit 2022 werden sowohl die örtlichen Marktdaten als auch die landesweiten Marktdaten integriert mittels interaktiver Web-Visualisierungen, sogenannter Dashboards, dargestellt. Daten werden teilweise nur auf Landkreisebene dargestellt, wodurch eine zurückblickende vergleichende Darstellung auf Ebene der Städte und Gemeinden nur teilweise möglich ist.

#### ☐ Bodenrichtwerte

Lag der Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in mittleren Lagen in der Stadt Schortens 2019 noch bei 70 €/m<sup>2</sup>, ermittelte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte 2022 durchschnittliche Werte von 110 €/m<sup>2</sup>.

Ähnliche Bodenrichtwertsteigerungen waren in den anderen Kommunen des Landkreises sowie in der benachbarten Stadt Wilhelmshaven zu registrieren, so dass das Bauland in Schortens nach wie vor günstiger ist als in der Kreisstadt Jever (120), der Stadt Varel (120) und der Stadt Wilhelmshaven (140). Günstiger ist das Bauland in den Gemeinden Wangerland, Sande, Bockhorn und Zetel (jeweils 90 €/m<sup>2</sup>) sowie in der an das Stadtgebiet angrenzenden Gemeinde Friedeburg im Landkreis Wittmund (60 €/m<sup>2</sup>).

**Abb. 28: Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau von erschließungsbeitragsfreien Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlerer Lage - 2022**



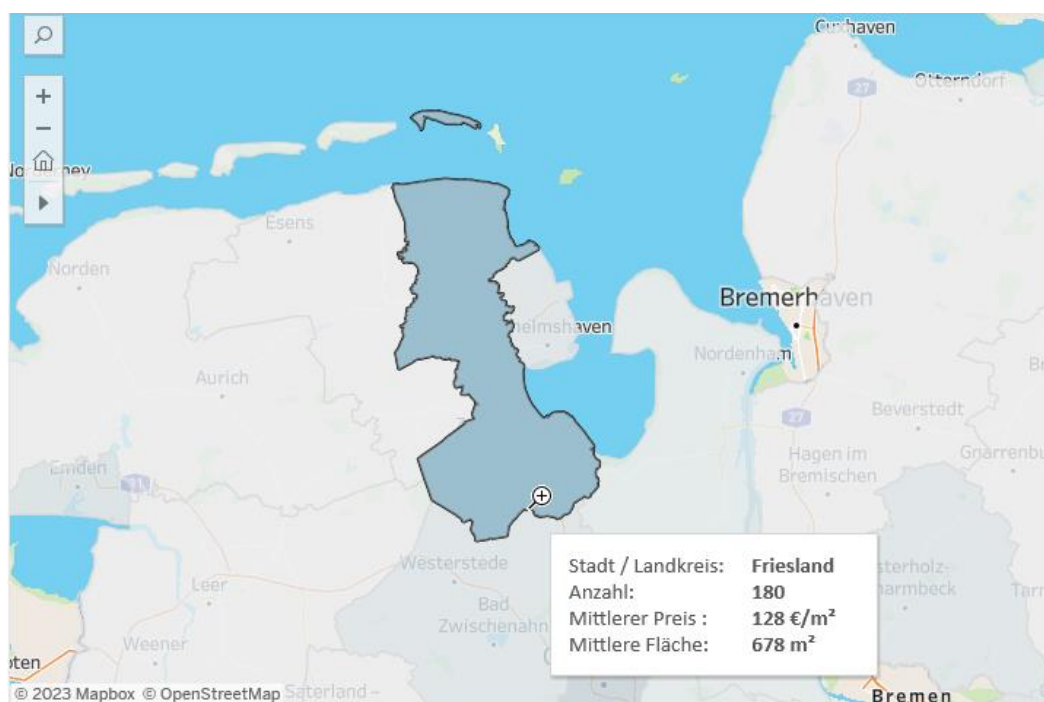
Quelle: <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/bodenwerte/eigenheime>

Der Grundstücksmarktbericht beinhaltet zudem Informationen über tatsächlich gezahlte Kaufpreise für individuelles Wohnbauland - Grundlage hierfür ist die Auswertung aller Kauffälle für das jeweilige Berichtsjahr (Kaufpreissammlung).

Für die Stadt Schortens sind für das Jahr 2022 66 Kaufverträge (2019:31) über selbständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden – das entsprach einem Drittel aller Kaufverträge im Landkreis (Vorjahr: 10 %). Der mittlere Preis für Bauland (individueller Wohnungsbau) lag demnach in der Stadt Schortens zuletzt bei 125 €/m<sup>2</sup> (inkl. Erschließungskosten) (2019: 79 €/m<sup>2</sup>) bei einer mittleren Größe von 681 m<sup>2</sup> (2019: 680 m<sup>2</sup>).

Wie 2019 lagen die Kaufpreise 2022 in der Stadt Schortens im Landkreisdurchschnitt. (128 €/m<sup>2</sup>). In der Kreisstadt Jever lag der mittlere Kaufpreis bei 128 €/m<sup>2</sup>.

**Abb. 29: Preisniveau von Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus 2022**



| Stadt/Gemeinde/Samtgemeinde* | Anzahl | mittlerer Preis [€/m <sup>2</sup> ] | mittlere Fläche [m <sup>2</sup> ] |
|------------------------------|--------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Jever, Stadt                 | 46     | 128                                 | 665                               |
| Sande                        | 2      | 0                                   | 0                                 |
| Schortens, Stadt             | 66     | 125                                 | 681                               |
| Varel, Stadt                 | 10     | 108                                 | 935                               |
| Wangerland                   | 40     | 150                                 | 576                               |
| Wangerrooge, Nordseebad      | 1      | 0                                   | 0                                 |

Quelle: <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/mittlerepreise/baugrundstuecke/>

## Immobilien

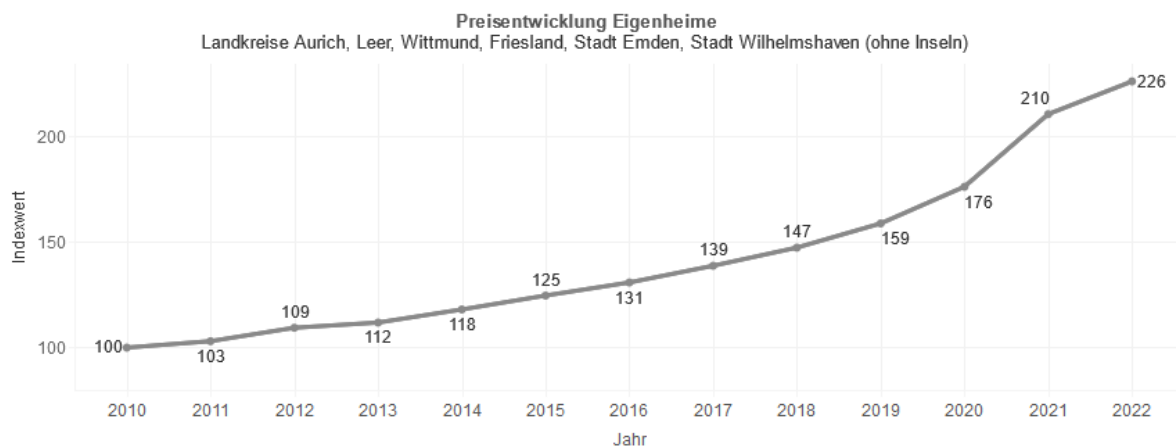
Verkaufszahlen und -preise bebauter Grundstücke werden im neuen digitalen Angebot der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nur auf Landkreisebene ausgewiesen – im Bereich des Wohnens gibt es Informationen zu den Segmenten freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus, Reihenhaushälfte sowie Mehrfamilienhaus. Eine Differenzierung der Kaufpreise nach Alter der Gebäude erfolgt nicht mehr.

Für das Berichtsjahr 2021 gibt das Portal für den Landkreis Friesland für EZFH einen mittleren Kaufpreis (Median, bereinigt um Ausreißer) von 230.000 € für Ein- und Zweifamilienhäuser aus, für das Berichtsjahr 2022 einen mittleren Kaufpreis von 265.000 € (je nach Baualter zwischen 210.000 € und 460.000 €)

Gemäß WRVK 2020 lagen die Kaufpreise zwei Jahre zuvor (2019) für EZFH im Landkreis Friesland (ohne Wangerooge) je nach Baualter der Immobilien zwischen 160.000 € und 348.000 €. Eine vergleichende Darstellung ist nicht möglich, da die aktuellen Daten Kauffälle auf der Insel Wangerooge beinhalten.

Die folgende Abbildung verdeutlicht die Entwicklung des Preisniveaus für den Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern ist in der gesamten Region Friesland und Ostfriesland<sup>12</sup>.

**Abb. 30: Indexreihe – Preise für Einfamilienhäuser in Friesland und Ostfriesland**  
(Index 2010 = 100)



Quelle: <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/indexreihen/nipixjahr/>

Eine nach Städten / Gemeinden differenzierte Auswertung liegt für Erst- und Weiterverkäufe von Wohnungen vor. So wurden Wohnungen im Erstverkauf in der Stadt Schortens im Jahr 2022 zu einem mittleren Kaufpreis i.H.v. 3.350 €/m<sup>2</sup> verkauft. Gegenüber den Vorjahren war bei den Wohnungserstverkäufen in der Stadt Schortens ein enormer Preisanstieg zu verbuchen (2019: 2.080 €/m<sup>2</sup>; 2020: 2.260 €/m<sup>2</sup>; 2021: 3.090 €/m<sup>2</sup>).

Bei den Weiterverkäufen fiel die Preisentwicklung prozentual nochmals stärker aus: wurden Bestandswohnungen in der Stadt Schortens 2019 noch zu 800 €/m<sup>2</sup> veräußert, lag der mittlere Kaufpreis 2022 bei 2.160 €/m<sup>2</sup> und damit 2,5-mal so hoch wie 2019.

<sup>12</sup> Das Gebiet, auf das sich der Grundstücksmarktbericht bezieht, umfasst die Landkreise Aurich, Friesland, Leer, Wittmund sowie die kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven (Friesland und Ostfriesland).

**Abb. 31: mittlere Kaufpreise (Median) für Wohnungen in €/m² Wohnfläche**

| Städte<br>(Dauerwohnungen) | Kauffallzeitpunkt |              |               |              |
|----------------------------|-------------------|--------------|---------------|--------------|
|                            | 2021              | 2022         | 2021          | 2022         |
|                            | Erstverkauf       |              | Weiterverkauf |              |
| Aurich (Stadtgebiet)       | 3.220             | <b>3.580</b> | 2.060         | <b>2.700</b> |
| Bockhorn                   | -                 | -            | 1.580         | <b>2.000</b> |
| Emden, mäßige Objekte      | -                 | -            | 770           | <b>940</b>   |
| Emden, gute Objekte        | 3.600             | <b>4.250</b> | 2.420         | <b>2.530</b> |
| Esens (Stadtgebiet)        | 3.180             | <b>4.130</b> | 2.580         | <b>2.340</b> |
| Jever                      | 2.910             | <b>3.730</b> | 2.170         | <b>1.940</b> |
| Leer                       | 3.000             | <b>3.530</b> | 2.170         | <b>2.790</b> |
| Norden (Stadtgebiet)       | 3.850             | <b>4.040</b> | 3.400         | <b>4.290</b> |
| Schortens                  | 3.090             | <b>3.350</b> | 1.260         | <b>2.160</b> |
| Varel (Stadtgebiet)        | 3.040             | <b>3.640</b> | 1.900         | <b>2.220</b> |
| Wilhelmshaven              | 3.040             | <b>3.880</b> | 1.170         | <b>2.580</b> |
| Weener                     | 2.500             | -            | 820           | <b>2.240</b> |
| Wiesmoor                   | 2.980             | <b>3.390</b> | 1.580         | <b>1.970</b> |
| Wittmund (Stadtgebiet)     | 2.660             | <b>2.940</b> | 1.840         | <b>2.300</b> |

Quelle: <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/mittlerepreise/regional/>

#### 4.2.2 Aktuelle Angebote auf dem freien Wohnungsmarkt

Eine Momentaufnahme über die aktuelle Lage am Wohnungsmarkt bietet eine Auswertung von Immobilienportalen. Es erfolgte eine Auswertung des Portale Immobilienscout24, Immowelt und Immonet sowie die Plattform ebay-Kleinanzeigen. Die Portale wurden im März 2023 gesichtet. Immobilien die auf mehreren Portalen angeboten wurden gehen nur 1fach in die Auswertung ein. Die Auswertung des Portals ebay-Kleinanzeigen umfasst die Angebote eines Monats.

##### □ Angebote auf Immobilienportalen

Recherchiert wurden 34 Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend, RH, DHH). Mehrheitlich hatten die Objekte 120 bis 160 m² Wohnfläche.

Drei EZFH stammten aus den 1930er Jahren, bei der Hälfte der Objekte handelte es sich um Bauten aus den 1960/1970er Jahren. Mehrheitlich wurden diese Häuser zu Preisen zwischen 250.000 € und 380.000 € angeboten. Im Rahmen der Recherche zum WRVK 2020 lagen die Angebotspreise für ähnliche Objekte im Mai 2020 mehrheitlich zwischen 160.000 und 230.000 €, die Angebotspreise sind demnach um mehr als 50 % gestiegen.

Einfamilienhäuser die ab Ende der 1980er Jahre errichtet wurden, werden Anfang 2023 mehrheitlich zu 350.000 bis 420.000 € angeboten – im Mai 2020 lagen die Angebotspreise für ähnliche Objekte bei 280.000 bis 350.000 € angeboten (Preisanstieg ca. 25 %).

Zum Erstbezug wurde im Januar 2023 lediglich eine Doppelhaushälfte angeboten: der Preis für 107 m² Wohnfläche sollte 429.000 € betragen (4.009 €/m²).

## 4.3 Mietwohnungsmarkt

### 4.3.1 Mietkosten

Wie bereits im WRVK 2020 ausgeführt gibt es für die Stadt Schortens und den Landkreis Friesland keinen Mietspiegel.

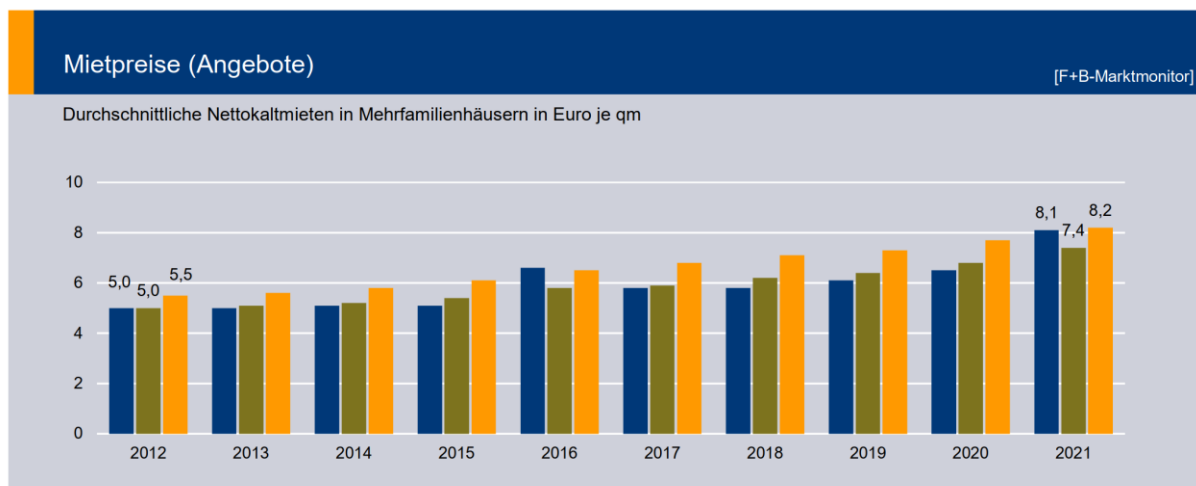
Aus den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses steht eine Mietübersicht aus 2015 zur Verfügung (vgl. WRVK 2020) – diese wurde seither nicht aktualisiert.

Eine Aktualisierung ihrer Daten hat die NBank im Rahmen des Kommunalprofils für die Stadt Schortens zur Verfügung gestellt. Dabei wird unterschieden nach Angebotsmieten im Mehrfamilienhaussegment und Vergleichsmieten im Bestand<sup>13</sup> (vgl. zwei Abb. 32).

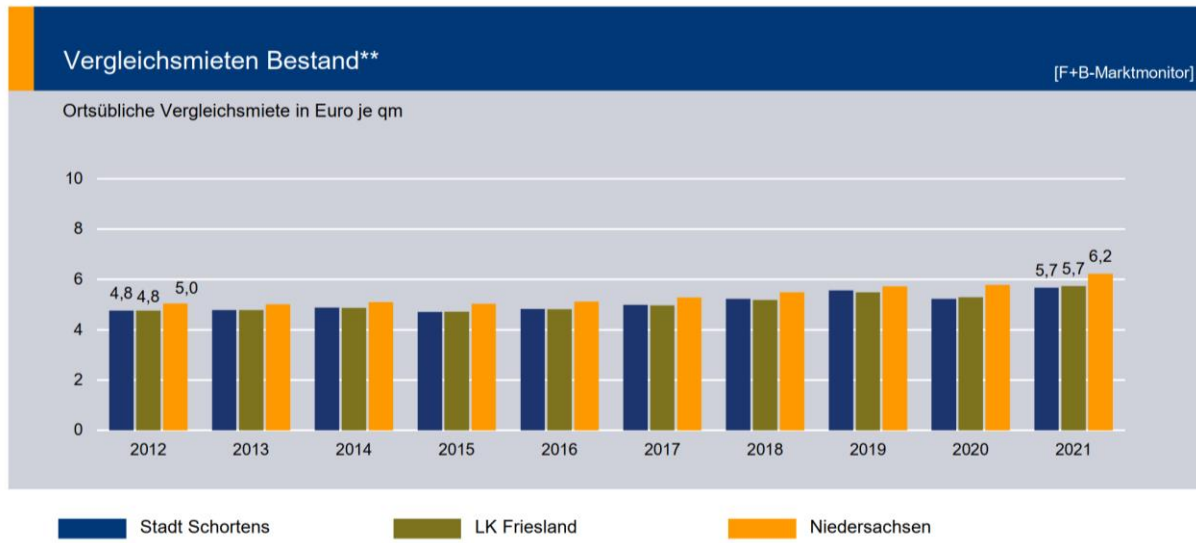
Insbesondere die Angebotsmieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind in der Stadt Schortens zuletzt deutlich gestiegen: Lagen diese 2019 noch bei durchschnittlich 6 €/m<sup>2</sup> wurden 2021 Nettokaltmieten i.H.v. 8,10 €/m<sup>2</sup> aufgerufen. Diese Entwicklung dürfte in einem engen Zusammenhang mit den hohen Zahlen der 2020/21 fertiggestellten und neu auf den Markt gegangenen Wohnungen im höherpreisigen Segment stehen. Im Vergleich zum Landkreis Friesland war die Angebotsmiete im MFH-Segment überdurchschnittlich.

Hingegen zeigen die Vergleichsmieten im Bestand seit einigen Jahren ein relativ konstantes Niveau und lagen 2021 mit 5,70 €/m<sup>2</sup> im Landkreisdurchschnitt.

**Abb. 32: Angebotsmieten und Vergleichsmieten im Bestand**



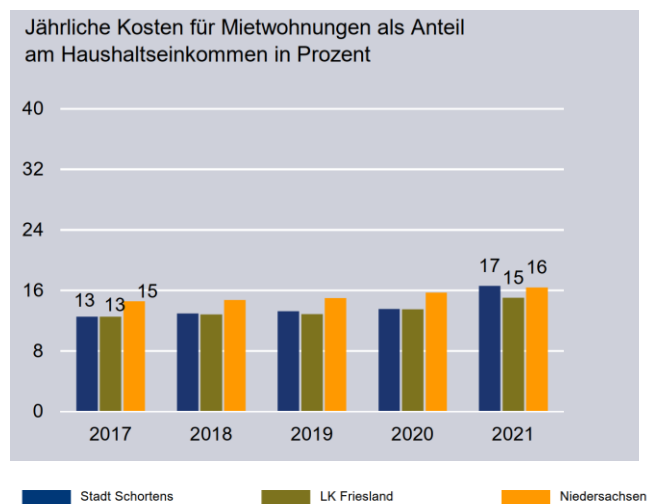
<sup>13</sup> Die ortsübliche Vergleichsmiete bildet sich aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Im Gegensatz zu den Angebotsmieten bezieht sich die Vergleichsmiete nicht auf das Angebot an Wohnungen und Immobilieninseraten, sondern auf bestehende Mietverhältnisse.



Quelle: NBank Kommunalprofil 2022 für die Stadt Schortens.

Lag der Anteil der Mietkosten am Haushaltseinkommen in den vergangenen Jahren in der Stadt Schortens noch unter dem niedersächsischen Durchschnitt, war zwischen 2020 und 2021 in Schortens ein überdurchschnittlicher Anstieg dieses Kostenanteils zu registrieren, so dass die durchschnittliche Mietkostenbelastung mit 17 % in 2021 leicht über der im Land Niedersachsen (16 %) lag.

**Abb. 33: Mietkostenbelastung**



Quelle: NBank Kommunalprofil 2022 für die Stadt Schortens.

#### 4.3.2 Mietobergrenze – Kosten der Unterkunft

Für Empfänger von Mindestsicherungsleistungen werden die Kosten für Unterkunft übernommen – die Höhe der übernommenen Kosten orientiert sich an der aktuellen Mietobergrenzenverordnung des Landkreises Friesland. Zu den Unterkunftskosten zählen die Grundmiete (oder Kaltmiete) sowie die Betriebskosten (oder Nebenkosten) ohne Strom (Brutto-Kaltmiete).

Unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten wurden die Angemessenheitsrichtwerte im Landkreis Friesland in 2019 durch ein sogenanntes "schlüssiges Konzept" bestimmt und zuletzt im Jahr 2020 aktualisiert:

**Abb. 34: Mietobergrenzen 2021 in der Stadt Schortens**

**Landkreis Friesland-Schortens:**

|                                     |          |          |
|-------------------------------------|----------|----------|
| 1 Person                            | 377,50 € | 50 qm    |
| 2 Personen                          | 449,80 € | 60 qm    |
| 3 Personen                          | 508,50 € | 75 qm    |
| 4 Personen                          | 583,95 € | 85 qm    |
| 5 Personen                          | 665,00 € | 95 qm    |
| Für jede weitere Person im Haushalt | 70,00 €  | je 10 qm |

Quelle: <http://www.ali-whv-fri.de/angemessenheitsgrenzen-friesland-2021/>

Im Vergleich zu 2019 (WRVK 2020) erfolgte eine Erhöhung der Ansätze um ca. 2,6 %.

Somit werden z.B. für einen 1 Personen-Haushalt Wohnkosten bis zu 377,50 € (Brutto-Kaltniete) übernommen - das entspricht bei einer angemessenen Wohnungsgröße von 50 m<sup>2</sup> einer Brutto-Kaltniete von 7,55 €/m<sup>2</sup>.

Für Bedarfsgemeinschaften mit 2 und mehr Personen liegt die angemessene Brutto-Kaltniete in der Stadt Schortens zwischen 6,78 und 7,50 €/m<sup>2</sup>.

Inwiefern die Kosten für Unterkunft auskömmlich sind, um auch mit Wohnraumfördermitteln des Landes neu geschaffene Mietwohnungen zu finanzieren, zeigt die folgende Tabelle. Die Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung regelt, dass die Miete ab Bezugsfertigkeit für die Dauer von drei Jahren festgeschrieben ist<sup>14</sup>. Für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG beträgt die maximale Miete in einer Kommune der Mietenstufe I demnach 5,60 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat (Nettokaltniete). Schafft der Investor Wohnraum für Haushalte mit erhöhten Einkommensgrenzen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG, beträgt die maximale Miete 7,00 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat.

Als Kosten der Unterkunft (Mietobergrenze) für einen 1-Personen-Haushalt werden 377,50 € Brutto-Kaltniete akzeptiert. Möchte dieser Haushalt eine mit Wohnraumfördermitteln geförderte Wohnung anmieten, für die die max. Netto-Kaltniete von 5,60 €/m<sup>2</sup> zu zahlen ist und die Nebenkosten würden – gemäß Auskunft der Wohnungsbaugesellschaft Friesland bei 1,70 €/m<sup>2</sup> liegen, dürfte die Wohnung max. 50,4 m<sup>2</sup> groß sein, um innerhalb der akzeptierten Kosten der Unterkunft zu bleiben.

Insgesamt zeigt die Übersicht, dass die maximal finanzierbaren Wohnungsgröße für 1- und 2-Personenhaushalte nahezu den gem. NWoFG angemessenen Wohnungsgrößen entsprechen – d.h. kleine Haushalte mit Mindestsicherungsleistungsempfang könnten sich geförderten Wohnraum leisten.

Für mittlere und größere Haushalte sind die übernommenen Kosten der Unterkunft hingegen nicht auskömmlich, um geförderten Mietwohnungsbau in angemessener Größe zu finanzieren: ein 3-Personen-Haushalt kann sich bei Einhaltung der KdU lediglich eine geförderte Wohnung (Netto-Kaltniete 5,60 €/m<sup>2</sup> sowie Betriebskosten i.H.v. 1,70 €/m<sup>2</sup>) von 69,7 m<sup>2</sup> leisten – angemessen wäre eine Wohnungsgröße von bis zu 75 m<sup>2</sup>.

---

<sup>14</sup> nach Ablauf von 3 Jahren ab Bezugsfertigkeit sind bis zum Ende der Belegungsbindung etwaige Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 und 559 BGB zulässig; jedoch darf der Mietzins – von einer Erhöhung der Betriebskosten abgesehen – innerhalb von jeweils 3 Jahren um nicht mehr als 15% erhöht werden (gilt auch im Falle einer Wiedervermietung)

**Abb. 35: Maximal finanzierbare Wohnungsgrößen für KdU-Haushalte**

| Größe der Bedarfsgemeinschaft                                                                                                              | 1 Person                 | 2 Personen               | 3 Personen               | 4 Personen               | 5 Personen               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| akzeptierte Kosten der Unterkunft<br>Brutto-Kaltniete - in €                                                                               | 368,00                   | 449,80                   | 508,50                   | 583,95                   | 665,00                   |
| max. Netto-Kaltniete<br>für zweckgebundenen Wohnraum<br>für Berechtigte geringer Einkommen<br>nach § 3 Abs. 2 NWoFG<br>in €/m <sup>2</sup> | 5,60                     | 5,60                     | 5,60                     | 5,60                     | 5,60                     |
| durchschnittliche kalte Betriebskosten <sup>15</sup><br>in €/m <sup>2</sup>                                                                | 1,70                     | 1,70                     | 1,70                     | 1,70                     | 1,70                     |
| max. finanzierbare Wohnungsgröße<br>= KdU / (Netto-Kaltniete + BK)                                                                         | 50,4 m <sup>2</sup>      | 61,6 m <sup>2</sup>      | 69,7 m <sup>2</sup>      | 80,0 m <sup>2</sup>      | 91,1 m <sup>2</sup>      |
| angemessene Wohnungsgröße<br>gem. NWoFG - in m <sup>2</sup>                                                                                | bis zu 50 m <sup>2</sup> | bis zu 60 m <sup>2</sup> | bis zu 75 m <sup>2</sup> | bis zu 85 m <sup>2</sup> | bis zu 95 m <sup>2</sup> |

D.h. in der Stadt Schortens ist es möglich, mit Hilfe von Wohnraumfördermitteln auch Wohnungen für Haushalte mit Mindestsicherungsleistungsbezug zu errichten – jedoch ist dabei ein Ausschöpfen der maximalen angemessenen Wohnungsgröße ggf. nicht möglich (je nach Höhe der tatsächlichen kalten Betriebskosten).

#### 4.3.3 Aktuelle Angebote auf dem freien Wohnungsmarkt

Eine Momentaufnahme über die aktuelle Lage am Wohnungsmarkt bietet eine Auswertung von Immobilienportalen.

Es erfolgte eine Auswertung des Portale Immobilienscout24, Immowelt und Immonet sowie die Plattform ebay-Kleinanzeigen. Die Portale wurden im März 2023 gesichtet. Immobilien die auf mehreren Portalen angeboten wurden gehen nur 1fach in die Auswertung ein. Die Auswertung des Portals ebay-Kleinanzeigen umfasst die Angebote eines Monats.

Lediglich drei Wohnungen wurden am Stichtag der Auswertung über die Immobilienportale in der Stadt Schortens zur Miete angeboten. Bei diesen handelte es sich um Wohnungen mit 70, 86 und 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Mietwohnungen waren zu 7 bis 8 €/m<sup>2</sup> nettokalt bzw. rund 9 €/m<sup>2</sup> bruttokalt inseriert – sind somit für Empfänger von Mindestsicherungsleistungen nur bei Zuzahlung anmietbar.

Eines der Objekte stand auch im Mai 2023 noch zur Vermarktung sowie ein weiteres in der gleichen Wohnanlage in der Mozartstraße.

Bei ebay-Kleinanzeigen waren im März 2023 neun Wohnungen inseriert – dabei handelte es sich um größere Einheiten (76 m<sup>2</sup> – 80 m<sup>2</sup> – 85 m<sup>2</sup> – 90 m<sup>2</sup> (2x) – 100 m<sup>2</sup> (2x) – 125 m<sup>2</sup> – 130 m<sup>2</sup>). Zu fünf Einheiten wurden Angaben zur Bruttokaltniete gemacht – diese lagen bei 7,50 €/m<sup>2</sup> (im Ortsteil Hohenkirchen) und 8 bis 10 €/m<sup>2</sup> im Hauptort. Auch diese Angebote lagen somit über der Kostenobergrenze für Mindestsicherungsleistungsempfänger.

Darüber hinaus waren 5 Wohnungen in der Wohnanlage Grön Winkel inseriert. Diese Einheiten (58 m<sup>2</sup> – 75 m<sup>2</sup> (2x) – 80 m<sup>2</sup> – 100 m<sup>2</sup>) wurden zu Nettokaltnieten von 11,60 bis 11,90 €/m<sup>2</sup> angeboten – die kalten Nebenkosten wurden mit 3 €/m<sup>2</sup> angegeben, Tiefgaragenplätze und Kellerräume zu zusätzlichen Pauschalen angeboten. Da es sich um Wohnungen mit Service-

<sup>15</sup> gemäß Auskunft der Wohnungsbaugesellschaft Friesland

leistungen handelt, wird zudem eine Service-Pauschale i.H.v. 95 € (bei 2 Personen 150 €) fällig. Die Gesamtmiete für eine 76 m<sup>2</sup>-Einheit beläuft sich somit für 1 Person auf rd. 1.200 € (bruttokalt - ohne TG, Keller), für eine 100 m<sup>2</sup>-Einheit zahlen 2 Personen rd. 1.600 € (bruttokalt - ohne TG, Keller).

#### 4.4 Wohnraumangebot – preiswerter Wohnraum

##### 4.4.1 Öffentlich geförderter Wohnraum

Wohnraum, der mit Wohnraumfördermitteln errichtet wurde, unterliegt entsprechenden Zweckbindungen, d.h. diese Wohnungen können ausschließlich durch einkommensschwächere Haushalte mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden. Wohnungen mit der Zweckbindung „Altenwohnen“ sind einkommensschwachen Personen > 60 Jahre sowie Menschen mit Behinderung vorbehalten.

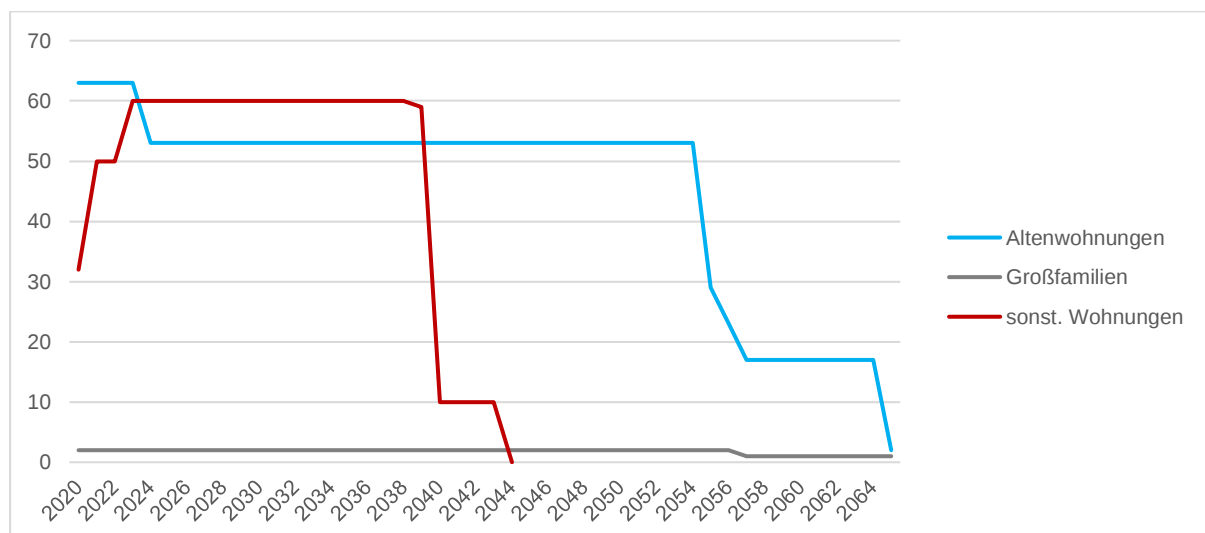
Ende 2022 registrierte die Stadt Schortens 115 Wohnungen, die entsprechenden Zweckbestimmungen unterliegen – dass entspricht einem Anteil von 1,1 % des gesamten Wohnungsbestandes in der Stadt Schortens. Gegenüber 2020 sind – wie bereits im WRVK 2020 angekündigt – 18 Wohnungen hinzugekommen.

Durch die Wohnungsbaugesellschaft Friesland wird aktuell ein weiteres Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten errichtet (Baufertigstellung Anfang 2023) – das Projekt wird mit Wohnraumfördermitteln gefördert und wird einer Zweckbestimmung zur Vermietung an Haushalte mit mittleren Einkommen unterliegen.

Zudem wurde für 6 Altenwohnungen, für die die Zweckbindung 2023 ausgelaufen wäre, die Zweckbindung um 35 Jahre verlängert.

Somit läuft nur für 10 – und nicht wie bisher angenommen für 16 – Altenwohnungen die Zweckbindung im Jahr 2023 aus - d.h. diese Wohnungen sind ab 2024 am Wohnungsmarkt frei vermietbar. Für das Gros der Wohnungen läuft die Zweckbindung bis Ende 2039, die Altenwohnungen sind größtenteils bis Mitte der 2050er Jahre zweckgebunden.

**Abb. 36: Anzahl Wohnungen mit Zweckbindung in der Stadt Schortens**



Quelle: Stadt Schortens. Darstellung: re.urban.

Informationen zur Größe und tlw. zur Miethöhe der zweckgebundenen Wohnungen wurden im Rahmen des WRVK 2020 dargestellt. Bei den 10 neuerrichteten Wohneinheiten handelt es sich um fünf Wohnungen mit einer Größe von 50 m<sup>2</sup> sowie fünf Wohnungen à 63,5 m<sup>2</sup> - d.h. diese Wohnungen bieten angemessene Größen für 1- und 2-Personenhaushalte. In Anspruch genommen wurde die Wohnraumförderung, die darauf zielt Wohnraum für Mieter mit mittlerem Einkommen zu schaffen – entsprechend beträgt die Netto-Kaltmiete 6,90 €/m<sup>2</sup>.

NR. 132 - SEITE 10

FRIESLAND

DONNERSTAG, 9. JUNI 2022

## Richtfest: Sozialer Wohnungsbau schreitet voran

**BAUEN** Wohnungsbau-Gesellschaft baut zehn kleine Einheiten in der Kolpingstraße für Mieter mit mittleren Einkommen

**SCHORTENS/WZ** – In der Kolpingstraße 11 in Schortens ist am Mittwoch Richtfest gefeiert worden. Im Oktober vergangenen Jahres hat die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland dort begonnen, ein weiteres Mehrfamilienhaus zu bauen. Zwei stehen bereits in Schortens, zwei in Jever, eins auf Wangerooge und eins in Hohenkirchen. Auch in Zetel ist gerade ein solches Haus im Bau. Weitere sollen in den kommenden Jahren folgen.

Schortens ist, wie die anderen Kommunen im Landkreis, Gesellschafter der Wohnungsbau-Gesellschaft und hatte das Grundstück an der Kolpingstraße gegen eine Erhöhung der Stammkapitaleinlage für den Neubau zur Verfügung gestellt. Dort entsteht nun ein Wohnhaus mit zehn barrierearmen Wohnungen für Menschen mit mittleren Einkommen (bis circa 1900 Euro/Monat).

### Für Menschen mit mittleren Einkommen

Voraussichtlich Ende dieses Jahres können die ersten Mieter einziehen. Die Stadt Schortens hat ein Vorschlagsrecht. Sie stellt auch einen Berechtigungsschein für die Bewerber auf eine der Wohnungen aus. Wer interessiert ist, kann sich bei der Stadtverwaltung oder bei der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland bereits jetzt vormerken lassen. „Der Vermietungsprozess beginnt nach den Sommerferien“, sagte Geschäftsführer Bernhard Bruhnken am Mittwoch.



Ein Richtfest ist immer erfreulich – in diesem Fall für (von links) Landrat Sven Ambrosy, Christoph Finke (Architekt Wohnungsbau Friesland), Zimmermeister Dirk Brumund (Firma Brumund), Bernhard Bruhnken (Geschäftsführer Wohnungsbau Friesland) und den Schortenser Bürgermeister Gerhard Böhlting.

BILD: BJORNH LÖBBE

und Material bestellt worden seien, geht Bruhnken davon aus, dass die tatsächlichen Kosten trotz der aktuellen Preissteigerungen am Ende im Rahmen bleiben.

Ob es mit der Fertigstellung bis November klappt, sei allerdings schwer zu sagen. Zum einen hätten Baumaterialien derzeit extrem lange Lieferzeiten. Zum anderen gebe es immer noch Corona-bedingte Ausfälle von Handwerkern oder ganzen Betrieben.

### WAS DAZU WICHTIG IST

**Gebaut werden** fünf Wohnungen mit einer Größe von 50 Quadratmetern (Wohn-/Schlafraum mit Küchezeile und Bad) und fünf weitere mit einer Größe von 63,5 Quadratmetern (Wohnraum mit Küchezeile, Schlafzimmer und Bad). Zwei Wohnungen werden rollstuhlgerecht sein. Zielgruppe sind alleinstehende Mieter oder Paare mit mittleren Einkommen (bis circa 1900 Euro). Die Miete wird 6,90 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen.

➔ Mehr Infos: [www.wohnungsbau-friesland.de](http://www.wohnungsbau-friesland.de)

### Kosten und Bauzeit bislang im Rahmen

Insgesamt soll der Bau zwei Millionen Euro kosten. Da alle Aufträge frühzeitig vergeben

Das neue Haus wird mit einem Blockheizkraftwerk beheizt.

### Blockheizkraftwerk und Photovoltaikanlage

„Das wird bis zu 90 Prozent des Wärmebedarfs abdecken“, erklärt Bruhnken. Für den Rest

gibt es einen Gas-Brennwert-Spitzenlastkessel. Der bei der Wärmegewinnung durch das Blockheizkraftwerk entstehende Strom soll laut dem Geschäftsführer zu einem günstigen Preis an die Mieter abgegeben werden. Ergänzt wird dieses Konstrukt zusätzlich durch eine Photovoltaikanlage,

so dass die Bewohner stets auf ihren eigenen Strom zurückgreifen können.

## 4.4.2 Kommunalen Wohnungsbestand

Von den im Rahmen des WRVK 2020 registrierten 24 Wohnungen im Eigentum der Stadt Schortens werden aktuell weiterhin 19 gemäß Nds. Personalvertretungsgesetz vorrangig den eigenen Beschäftigten zur Anmietung angeboten. Erst wenn die Wohnungen durch eigene Beschäftigte nicht nachgefragt werden, erfolgt die Bekanntgabe der freien Wohnung an die Wohnungsbewerber auf einer geführten Wohnungsbewerberliste.

Die Mietpreise liegen nach Auskunft der Stadt in der Regel im unteren bis mittleren Bereich des möglichen Quadratmeterpreises vor Ort. Eine Vermietung erfolgt unabhängig von Einkommensgrenzen oder Wohnberechtigungsscheinen – Vermietungskriterien sind u.a. die Position auf der Bewerberliste sowie Mietreferenzen. Eine Vermietung an einkommensschwache Personen (Hartz IV, Aufstocker, Frührentner usw.) ist grundsätzlich möglich.

Die übrigen fünf Wohnungen werden aktuell als Flüchtlingsunterkünfte genutzt bzw. werden sie – wenn sie baulich in einer Schule integriert sind – zu Schulzwecken genutzt (z.B. als Klassenräume).

Darüber hinaus verfügt die Stadt Schortens über Obdachlosenunterkünfte, die obdachlosen Personen per Bescheid zugewiesen werden. Diese unterliegen dem Gefahrenabwehrrecht, sie stehen dem „normalen“ Mietmarkt nicht zur Verfügung.

#### **4.4.3 Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH**

Bereits im WRVK 2020 wurde der Bestand der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH umfassend (Größenstruktur, Mieten) dargestellt. Nach Baufertigstellungen Ende 2020 und Anfang 2023 umfasst das Angebot der Wohnungsbau-Gesellschaft in der Stadt Schortens aktuell 156 Wohnungen.

Während die 2020 fertiggestellten Wohnungen „Am Höpkenmoor“ noch mit Wohnraumfördermitteln des 1. Förderweges errichtet wurden, d.h. für eine Nettokaltmiete i.H.v. anfangs 5,60 €/m<sup>2</sup> ausschließlich an Haushalte mit einem geringen Einkommen vermietet werden, kamen für die Anfang 2023 fertiggestellte Wohnanlage „Kolpingstraße“ Mittel des 2. Förderweges zum Einsatz. Diese Wohnungen sind für Haushalte mit mittleren Einkommen (bis zu 60 % mehr als HH mit geringen Einkommen) vorgesehen – die Nettomiete beträgt zunächst 6,95 €/m<sup>2</sup>. Nach Auskunft der Wohnungsbau-Gesellschaft liegen die kalten Nebenkosten bei rd. 1,70 €/m<sup>2</sup>.

Bereits im WRVK 2020 wurde auf Vermarktungsschwierigkeiten sowohl bei sehr kleinen Wohnungen als auch bei größeren Wohnungen (3+-Personenhaushalte mit WBS) hingewiesen. Das neu geschaffene Angebot „Kolpingstraße“ umfasst daher ausschließlich Wohnungen mit 50 und 64 qm, deren Vermarktung nach Auskunft der Wohnungsbau-Gesellschaft gut läuft.

Bewerberlisten liegen bei der Stadt Schortens vor (diese hat ein Vorschlagsrecht bei der Belegung der Wohnungen). Mit Stand Dezember 2022 befanden sich auf der Liste 38 Alleinstehende und 5 Paare als Bewerber für Altenwohnungen. Für den allgemeinen Mietwohnungsbau waren vor allem Einpersonenhaushalte (28) auf der Bewerberliste eingetragen sowie neun Zweipersonenhaushalte. Bei insgesamt elf weiteren Bewerbern handelte es sich um 3 bis 9-Personen-Haushalte.

Im Gespräch führte die Wohnungsbau-Gesellschaft aus, dass ihr Bestand lediglich renovierungsbedingten Leerstand aufweist. Die Nachfrage resultiere zum einen aus der Bewohnerschaft (Umzüge im Bestand) aber auch Zuziehende aus der Region und aus dem gesamten Bundesgebiet richten Anfragen an die Wohnungsbau-Gesellschaft.

Aktuelle Entwicklungen (v.a. Kostensteigerungen, energetische Ansprüche) werden aus Sicht der Wohnungsbau-Gesellschaft das Bauen mit Wohnraumfördermitteln zunehmend schwieriger machen. Um die steigenden Baukosten zu refinanzieren, sei das Modell des 2. Förderweges (kein Tilgungszuschuss / mehr Mieteinnahmen) gerade noch tragfähig, wenn keine Rendite erwartet werde und kein Grunderwerb erforderlich sei (z.B. Nachverdichtung, Grundstückseingabe von Kommunen).

In der Stadt Schortens plant die Wohnungsbau-Gesellschaft aktuell kein weiteres Bauvorhaben.

## **5 Wohnraumnachfrage**

### **5.1 Aktuelle Wohnraumnachfrage aus Sicht Schortenser Wohnungsmarktakeure**

Im Rahmen der Erstellung des WRVK 2020 berichteten die Akteure des Schortenser Wohnungsmarktes noch von einer immensen Nachfrage nach Wohneigentum v.a. in Form von Bauland für individuelles Bauen.

In 2023 sei die Nachfrage zwar weiterhin hoch, auf Grund gestiegener Bau- und Finanzierungskosten sei jedoch vereinzelt zu beobachten, dass bereits reservierte Baugrundstücke zurückgegeben werden.

Es sei damit zu rechnen, dass sich die Nachfrage im EFH-Neubausegment künftig stärker auf kleinere Einheiten richte (z.B. Bau/Erwerb von Doppelhaushälften) – jedoch würden mit der kommunalen Bauleitplanung weiterhin große Baugrundstücke (mind. 600 m<sup>2</sup>) geschaffen.

Es wird erwartet, dass Bestandsimmobilien wieder verstärkt nachgefragt werden (Modernisierung durch Muskelkraft). Insbesondere Bestandsimmobilien in einem guten energetischen Zustand würden aufgrund der hohen Nachfrage nach wie vor sehr hochpreisig gehandelt.

Die Nachfrage nach Bestandsimmobilien durch Investoren, die die bestehenden kleinen Einheiten abrechen und durch 4- bis 6-Familienhäuser ersetzen, werde aus Sicht der Wohnungsmarktakeure rückläufig sein – dieses Modell sei aufgrund gestiegener Kosten nicht mehr rentabel.

Im Segment der Eigentumswohnungen sei bereits heute zu beobachten, dass v.a. im hochpreisigen Segment die Vermarktungszeiten länger werden und auch eine Vermietung dieser Einheiten sich schwierig gestalten (insbesondere Vermietung inkl. Serviceleistung). Gleichwohl sei eine Miete von 11 -12 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) im Neubausegment durchaus akzeptiert und vermarktbar.

Mit Blick auf den Mietwohnungsmarkt formulieren die Wohnungsmarktakeure weiterhin keine dominierende Nachfragegruppe: nachgefragt würden v.a. mittlere Wohnungsgrößen – durch Singles, junge Paare, Familien und Ältere. Schwieriger zu vermieten seien eher kleine Wohneinheiten (30/35 m<sup>2</sup>) und auch die Vermarktungsphasen für sehr große Wohneinheiten gestalten sich eher länger.

Für die Zukunft rechnen Akteure des Schortenser Wohnungsmarktes damit, dass Haushalte, die aktuell die Eigentumsgründung aus finanzieller Sicht nicht wagen, Mietobjekte nachfragen und damit den Mietwohnungsmarkt weiter verengen.

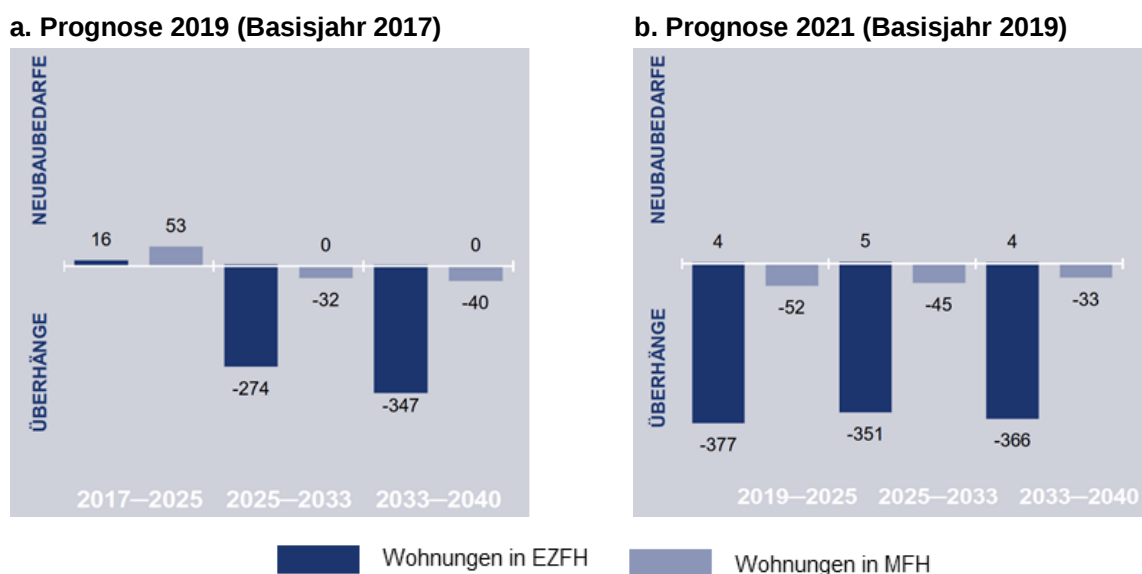
## 5.2 NBank-Kommunalprofil

Auf Grundlage der NBank-Haushaltsprognose (vgl. Kap. 3.1.3), einem Ansatz für eine Fluktuationsreserve, einem prozentualen Ansatz für Wohnungsabgänge (Ersatzbedarf) sowie einer Annahme zu einem qualitativen Zusatzbedarf (Nachfrage aufgrund mangelnder Qualität wie z.B. unpassende Grundrisse, fehlende Barrierefreiheit, mangelnder energetischer Zustand) leitet die NBank im Rahmen ihrer Wohnungsmarktbeobachtung Wohnungsüberhänge bzw. -neubaubedarfe ab.

Für die Stadt Schortens prognostizierte die NBank 2019 sowohl im **Ein- und Zweifamilienhaussegment** als auch im **Mehrfamilienhaussegment** noch einen geringen kurzfristigen Neubaubedarf, ab 2026 ging sie von Wohnungsüberhängen aus (vgl. Abb. 36a).

Der aktuellen Prognose aus 2021 zufolge erwartet die NBank bereits kurzfristig bis 2025 ein Überangebot an Wohnungen – v.a. im Ein- und Zweifamilienhaussegment (vgl. Abb. 36b).

**Abb. 37: Prognostizierter Wohnungsbedarf bzw. -überhang (rechnerisch)**  
Stadt Schortens nach Segmenten



Quelle: NBank Kommunalprofil 2019 für die Stadt Schortens.

Quelle: NBank Kommunalprofil 2021 für die Stadt Schortens.

### ☐ Anmerkungen zur NBank-Prognose

Wie jede Bevölkerungsprognose basiert auch die Prognose der NBank auf Annahmen, die durch bisherige Entwicklungen begründet werden. Somit stellt eine Prognose immer eine Fortschreibung vergangener Entwicklungen dar – d.h. möglicherweise werden auch Fehlentwicklungen der vergangenen Jahre fortgeschrieben. Mit der Schaffung eines Angebotes – auch für Zielgruppen, die die Stadt Schortens aufgrund fehlender Angebote in den vergangenen Jahren nicht als Wohnort wählten – könnte der bisherigen Entwicklung und damit der Prognose in Teilen entgegengewirkt werden.

Die Wohnraumbedarfsprognose hängt unmittelbar von der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose ab - es wird in einem normativen Ansatz unterstellt, dass jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist. Somit basiert auch die Wohnraumbedarfsprognose auf einer Fortschreibung der Entwicklung der vergangenen Jahre.

## 6 Handlungsempfehlungen für den Wohnungsmarkt der Stadt Schortens

### 6.1 Handlungsempfehlungen

Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes 2020 wurden Handlungsempfehlungen für die künftige Wohnraumversorgung in Schortens formuliert. Im Folgenden werden die seinerzeit formulierten Ansätze kurz zusammengefasst und auf Grundlage der aktuellen Analyse reflektiert.

#### 6.1.1 Bauland für individuellen Wohnungsbau

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Empfehlung 2020 | <p>Vor dem Hintergrund junge Familien vor Ort zu halten, Umlandwanderung zu vermeiden und ggf. weiterhin Zuzug zu generieren wird empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ konstant ein moderates Angebot an Bauland für individuellen Wohnungsbau verfügbar zu machen / halten.</li> </ul> <p>Mit Blick auf die relevante Ruhesitzwanderung sollte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ das Baulandangebot hinsichtlich Größe / Lage auch an die Bedürfnisse älterer Haushalte angepasst werden (z.B. kleinere Grundstücke für Bungalows).</li> </ul> <p>Mit dem Ziel einer flächensparenden Baulandpolitik und der Schaffung durchmischter Wohngebiete sollten – soweit möglich – neue Wohnraumangebote vorrangig an integrierten Standorten realisiert werden. Die Dimensionierung ist dabei für jeden Standort im Hinblick auf Lage, Dichte, Entwicklungskosten u.a. zu diskutieren.</p> <p>Durch die Ausrichtung der Wohnbauentwicklung auf integrierte Siedlungslagen würde eine möglichst gute wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung (insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen) sichergestellt und gleichzeitig eine langfristig ausreichende Auslastung der vorhandenen Infrastruktur gewährleistet werden.</p> |
| Reflektion 2023 | <p>Nach wie vor sind die Wanderungsgewinne in der Stadt Schortens durch Familien geprägt und nach wie vor ist – so die Wohnungsmarktakeure – ein Zuzug auch älterer Haushalte (Ruhesitzwanderung) zu verzeichnen.</p> <p>Neu ausgewiesene Baugrundstücke wurden in den vergangenen Jahren zeitnah vermarktet – beispielsweise wurden die Grundstück im Baugebiet Höpkenmoor (ca. 25 Bauplätze) innerhalb von 24 Stunden vergeben – es gab eine Liste mit rund 200 Bewerbern.</p> <p>Die Baufertigstellungszahlen im Ein- und Zweifamilienhaussegment zeigten sich zuletzt konstant (ca. 40 Baufertigstellung pro Jahr – abhängig von Baulandausweisungen). Es hat sich gezeigt, dass die Schaffung eines Baulandangebotes positive Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Schortens hatte.</p> <p>Trotz sich ändernder Rahmenbedingungen (steigende Bau- und Finanzierungskosten) ist das Interesse an Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau weiterhin groß. Beispielsweise wurden im Gebiet Diekenkamp aufgrund der aktuellen Entwicklung zwar zwei Bauplätze zurückgegeben – diese wurden aber zeitnah wieder reserviert.</p>                                                                                                |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | Gleichwohl gehen die Experten davon aus, dass die Nachfrage künftig rückläufig sein wird bzw. sich die Nachfrage verändern wird (z.B. vom freistehenden Einfamilienhaus zur Doppelhaushälfte).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Empfehlung 2020</b> | <p>Vor diesem Hintergrund hat die 2020 formulierte Handlungsempfehlung Bestand – wenngleich ggf. eine Anpassung des Baulandangebotes an sich ändernder Rahmenbedingungen erforderlich wird (kleinere Grundstücke, Möglichkeiten für Doppelhaus-/Reihenhausbebauung). Um eine Entwicklung in intergrierten Lagen zu forcieren, wurde empfohlen neben der Ausweisung neuer Baugebiete auch mit vermehrter Hinterlandbebauung zur Schaffung neuer Grundstücke beizutragen. Es wurde empfohlen</p> <p>⇒ Gebiete zu identifizieren, in denen eine Nachverdichtung sinnvoll und funktionsgerecht ist. Diese Nachverdichtungspotenziale sollten erfasst und hinsichtlich der Entwicklungspotentiale überprüft werden, ggf. ist eine Anpassung der Bauleitplanung erforderlich (zur Mobilisierung der Potenziale bzw. zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Reflektion 2023</b> | <p>Nicht zuletzt mit dem Ziel einer flächen- und damit ressourcenschonenden Entwicklung hat die 2020 formulierte Handlungsempfehlung weiterhin Bestand.</p> <p>Zuletzt mehrte sich jedoch der Unmut der Schortenser Bürger über „überdimensionale Klotzbauten“ inmitten älterer Einfamilienhaussiedlungen.</p> <p>Mit der Änderung von Bebauungsplänen (z.B. BPlan „Reuterstraße“) schafft die Stadt Schortens aktuell neue Rahmenbedingungen für eine verträgliche Nachverdichtung (Bebauung von Hintergrundstücken mit Einzel-/ Doppelhäusern).</p> <p>Eine entsprechende Anpassung von BPlänen sollte weiter forciert werden – so gibt es seitens des Rates einen Beschluss, alte Bebauungspläne nach und nach zu überarbeiten, um verträgliche Nachverdichtungspotenziale (Einzel- und Doppelhäuser) in älteren Baugebieten zu nutzen. Nach Auskunft der Stadt Schortens werden aktuell ein bis zwei Pläne pro Jahr überarbeitet – dabei gehe es insbesondere darum, größere, bisher nicht bebaubare Bereich zu überplanen.</p> <p>Limitierende Faktoren für eine Nachverdichtung stellen nach Auskunft der Stadtverwaltung bestehende Kanalsysteme, die vielfach bereits ausgelastet seien, sowie Stellplatzforderungen des Landkreises dar (Bewertung teilversiegelter Flächen).</p> |

Hinsichtlich der Neuausweisung von Bauland wurde bereits 2020 relativierend darauf hingewiesen, dass die NBank im Rahmen ihrer Bevölkerungs- und Haushaltsprognose mit einem Rückgang der Haushaltszahl rechnet und einen Wohnungsüberhang im Ein- und Zweifamilienhaussegment prognostiziert. Wie bereits 2020 dargestellt, ist dabei jedoch auch zu berücksichtigen, dass die NBank-Prognose eine Fortschreibung vergangener Entwicklungen darstellt – d.h. möglicherweise werden auch Fehlentwicklungen der vergangenen Jahre fortgeschrieben. Zuletzt hat sich gezeigt, dass insbesondere mit der Schaffung eines Baulandangebotes der Prognose entgegengewirkt wurde.

Auch weiterhin wird empfohlen, insbesondere mit Blick auf die schon heute hohe Zahl älterer Bewohner in der Stadt Schortens, mit einem Angebot für Familien die Altersstruktur in der Stadt Schortens zu stabilisieren.

### 6.1.2 Situation älterer Einfamilienhausbestände

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Empfehlung 2020</b> | <p>Bereits 2020 war eine hohe Nachfrage nach Bestandsimmobilien (EZFH) zu verzeichnen - sowohl durch Familien aber zunehmend auch durch Investoren, die die Grundstücke nach Abriss des Altbestandes mit einem Neubau in verdichteter Bauweise bebauen. Seinerzeit wurden seitens der Wohnungsmarktakeure / der Verwaltung noch keine daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikte formuliert, es wurde jedoch empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Kommt es vermehrt zu Nachbarschaftskonflikten (z.B. durch Ausnutzung von Baurechten, die in der Nachbarschaft nicht angewandt wurden), ist ggf. eine Anpassung von Bebauungsplänen erforderlich.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Reflektion 2023</b> | <p>In den vergangenen Jahren häuften sich die Nachbarschaftskonflikte durch maximale Ausnutzungen bestehender Baurechte in gewachsenen, älteren Einfamilienhausgebieten.</p> <p>Mit der Änderung von Bebauungsplänen schafft die Stadt Schortens aktuell nicht nur neue Rahmenbedingungen für eine verträgliche Nachverdichtung (vgl. oben), sondern auch eine verträgliche Wiederbebauung (gebietsübliche Größe) von freigelegten Grundstücken. Neue Bauvorhaben sollen sich zum Beispiel durch eine Beschränkung der Wohneinheiten maßvoll in die Umgebung einfügen, neu zuzulassende Gebäude sollen eine gebietsverträgliche Ergänzung darstellen.</p> <p>Eine entsprechende Anpassung von BPlänen sollte weiter forciert werden (vgl. oben).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Empfehlung 2020</b> | <p>Um insbesondere junge Familien für eine Weiternutzung älterer Immobilienbestände zu gewinnen wurde vorgeschlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ das kommunale Förderprogramm „Jung kauft Alt“ neu aufzulegen</li> <li>⇒ Bestandserwerber durch eine Abrissförderung zu unterstützen, wenn eine Neubebauung im vergleichbaren Maßstab erfolgt</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Reflektion 2023</b> | <p>Schortenser Wohnungsmarktakeure rechnen vor dem Hintergrund gestiegener Bau- und Finanzierungskosten mit einer wieder verstärkten Nachfrage nach Bestandsimmobilien durch junge Familien (längerfristige Modernisierung mit Eigenleistung). Dieses zeige sich auch bei der Stadtverwaltung in Form einer steigenden Anfrage wegen Verkaufs von Erbbaugrundstücken.</p> <p>Gleichzeitig wird mit einem Rückgang des Interesses durch Investoren gerechnet, da sich das Modell „Ersatz eines Einfamilienhauses durch ein 4-Familienhaus“ auf Grund gestiegener Kosten nicht mehr rentiert und insbesondere im höherpreisigen Segment eine Vermarktung zunehmend schwieriger werde.</p> <p>Vor diesem Hintergrund hat die 2020 formulierte Handlungsempfehlung weiterhin Bestand, insbesondere da es in der Stadt Schortens – wie die Auswertung 2020 (zensusbasiert) gezeigt hat - eine relevante Zahl an Seniorenhaushalten gibt, die in Eigentum tlw. beträchtlicher Größe wohnen, davon auszugehen ist, dass sich einige Siedlungen aus den 1960/70er Jahren durch eine sehr homogene Bevölkerungsstruktur auszeichnen und diese Einfamilienhausbestände vermehrt auf den Markt kommen.</p> |

### 6.1.3 Wohnungsangebote für Senioren

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Empfehlung 2020 | <p>Mit Blick auf die zunehmende Alterung der Bevölkerung in der Stadt Schortens wurden im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes 2020 vielfältige Empfehlungen hinsichtlich der Schaffung von Wohnungsangeboten für Senioren ausgesprochen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Aufgrund hoher Fertigstellungszahlen im höherpreisigen Mehrfamilienhaussegment wurde empfohlen, zu beobachten, ob die Nachfrage nach Eigentumswohnungen im höherwertigen Segment ungebrochen hoch ist oder eine Marktsättigung eintritt.</li><li>⇒ Vor dem Hintergrund zunehmender Altersarmut sollte mit Blick auf künftige Neubauaktivitäten im Mehrfamilienhaussegment auch die Schaffung von barrierearmen Wohnraum für einkommensschwächere Seniorenhaushalte (Personen mit kleiner Rente bzw. Transfereinkommensbezieher, verwitwete Haushalte) eine zentrale Rolle spielen.</li><li>⇒ Das Angebot sollte v.a. Wohnungen mit Größen zwischen 65 und 90 qm umfassen.</li><li>⇒ Zumindest in kleinem Umfang sollte die Entwicklung neuer Wohnformen (gemeinschaftliche / generationenübergreifende Wohnformen, Wohnen inkl. Serviceangebot, etc.) verfolgt werden.<br/>Für bestehende Wohnungsbestände könnte die Einrichtung ergänzender Serviceangebote (z.B. Nachbarschaftshilfe) angedacht werden.</li></ul>                             |
| Reflektion 2023 | <p>Nach Rückmeldung Schortenser Wohnungsmarktakteure und Recherchen von Immobilienportalen stellte sich die Vermarktung neuerrichteter Wohnungen im höherpreisigen Segment zuletzt schwieriger dar als noch vor 2020. Insbesondere bei Wohnungen, die nur inkl. Servicepauschale für betreutes Wohnen angeboten werden, waren längere Vermarktungszeiten zu beobachten.</p> <p>Mit Blick auf das höherpreisige Segment scheint sich somit eine Marktsättigung abzuzeichnen. Größere Neubauprojekte wie das Wohnquartier Popken oder die Neubebauung des Brumshagengeländes geraten aktuell ins Stocken.</p> <p>Gleichwohl stellt aus Sicht eines Wohnungsmarktakteurs jede hergestellte Wohnung eine Entlastung des insgesamt angespannten Wohnungsmarktes dar.</p> <p>Angebote geschaffen wurden zuletzt insbesondere auch im Bereich des betreuten Wohnens und der Tagesspflege (Pflegebutler – Beethoven Straße).</p> <p>Hinsichtlich der aktuellen Altersstruktur und der Prognose – die NBank geht nach wie vor davon aus, dass 2040 fast 40 % aller Schortenser 60 Jahre und älter sein werden – haben die Handlungsempfehlungen aus dem WRVK 2020 weiterhin Bestand. Insbesondere vor dem Hintergrund steigender Mieten und gleichzeitig zunehmender Armutsgefährdung älterer Menschen (steigende Lebenshaltungskosten) sollte</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>⇒ die Schaffung von barrierearmen Wohnraum für einkommensschwächere Seniorenhaushalte (Personen mit kleiner Rente bzw. Transfereinkommensbezieher, verwitwete Haushalte) eine zentrale Rolle spielen.</p> <p>⇒ mit Blick auf unterstützende Serviceangebote weniger kostenintensive Angebote forciert werden (z.B. Nachbarschaftshilfe durch Vereine, kommunale Einrichtungen)</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 6.1.4 Angebote für einkommensschwache Haushalte

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Empfehlung 2020</b> | <p>Wenngleich der Anteil der Bedarfsgemeinschaften, die Mindestsicherungsleistungen empfangen, und sonstige einkommensschwache Haushalte in der Stadt Schortens relativ gering und preiswerter Wohnraum durchaus verfügbar war, wurde im Rahmen des WRVK 2020 empfohlen</p> <p>⇒ Wohnraum für einkommensschwache Haushalte sicherzustellen,</p> <p>Insbesondere durch kontinuierliche Modernisierung von Altbeständen (ohne erhebliche Mietsteigerungen). Durch die Stadt Schortens sollte durch Beratungsangebote befördert werden.</p> <p>Aufgrund sich seinerzeit abzeichnender Vermarktungsschwierigkeiten neu geschaffener Einheiten im geförderten Mietwohnungsbau (Vergabe ausschließlich an Haushalte mit niedrigen Einkommen) sollte</p> <p>⇒ der Fokus im geförderten Mietwohnungsbau stärker auf Haushalte mit mittleren Einkommen gelegt werden</p> <p>Zudem wurde aufgrund vorhandener Vorbehalte gegenüber der Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines eine stärkere Öffentlichkeitsarbeit empfohlen.</p> <p>Um Investoren für die Herstellung von preiswertem Wohnraum zu gewinnen wurde eine Bodenvorratspolitik der Stadt Schortens als mögliches Instrument benannt (Grundstücksvergabe unter Auflagen zur Errichtung eines Anteils an preiswerten Wohnungen (Quotierung).</p> |
| <b>Reflektion 2023</b> | <p>Zwar ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften, die Mindestsicherungsleistungen empfangen, weiter zurückgegangen, jedoch stellt die Zuwanderung aus der Ukraine die Stadt Schortens aktuell vor große Herausforderungen mit Blick auf die Bereitstellung von preiswertem Wohnraum.</p> <p>Ein hoher Anstieg war zuletzt bei der Mietkostenbelastung zu erkennen. Mietangebote für einkommensschwächere Haushalte stellen vor allem nicht modernisierte Bestände dar. Mieter in diesen Beständen sehen sich aktuell in besonderer Form von gestiegenen Energiepreisen betroffen.</p> <p>Zudem rechnen die Wohnungsmarkttakteure damit, dass junge Familien, die aufgrund gestiegener Bau- und Finanzierungskosten von einer Eigentumsbildung absehen, den Mietwohnungsmarkt zusätzlich belasten (zusätzliche Nachfrage nach Mietwohnungen / ausbleibende Umzugsketten).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Vor diesen Hintergründen haben die Handlungsempfehlungen die im WRVK 2020 formuliert wurden Bestand, bzw. gewinnt die Sicherung von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte weiterhin an Bedeutung.</p> <p>Dabei könnte die aktuelle Entwicklung am Finanzmarkt dazu führen, dass auch für Investoren der Einsatz von Wohnraumfördermitteln attraktiver wird. Aktuelle Vermarktungserfahrungen der Wohnungsbaugesellschaft Friesland zufolge zeigt sich eine hohe Nachfrage nach gefördertem Wohnraum durch Haushalte mit mittleren Einkommen (2. Förderweg).</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 6.1.5 Wohnungsmarktbeobachtung

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Empfehlung 2020</b> | <p>Vor dem Hintergrund, dass der Bedarf an Wohnungen insbesondere hinsichtlich qualitativer Kriterien (Größe, Art des Gebäudes, Preis) auf Grundlage statistischer Daten kaum darstellbar ist und demografischer Entwicklungen sowie andere äußere Einflüsse nur schwer vorhersehbar sind, wurde empfohlen</p> <p>⇒ eine laufende Marktbeobachtung zu etablieren.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Reflektion 2023</b> | <p>Wie bereits 2020 dargestellt ist eine Einschätzung aktueller Bedarfe und Fehlentwicklungen rein über statistisches Material nicht möglich. Zudem bildet das statistische Material aktuelle Entwicklungen, wie z.B. die Auswirkungen der Baupreis- und Finanzmarktentwicklungen, erst deutlich zeitverzögert ab. Die Entwicklung der Zahl der Nachfrager ist stark abhängig von sich verändernden Rahmenbedingungen (nicht vorhersehbare Wanderungsbewegungen, bundespolitische Entscheidungen) aber auch von dem geschaffenen Angebot in der Stadt Schortens.</p> <p>Im Rahmen der Bearbeitung der vorliegenden Fortschreibung wurde erneut deutlich, wie hilfreich für die Abschätzung des aktuellen Bedarfes und der aktuellen Entwicklungen der Austausch mit örtlichen Wohnungsmarktakteuren (u.a. Makler, Immobilienabteilungen der Banken, Wohnungsbaugesellschaften, Mieterbund) ist.</p> <p>Vor diesem Hintergrund hat die 2020 formulierte Handlungsempfehlung auch weiterhin Bestand.</p> |