

LANDKREIS **FRIESLAND**



# WOHNRAUM- VERSORGUNGS- KONZEPT

---

FÜR DIE STADT SCHORTENS

## 5. TEILKONZEPT SCHORTENS

### REGIONALE EINORDNUNG

Die Stadt Schortens liegt im Herzen Frieslands und liegt landschaftlich betrachtet am Rande der Marsch. Im Norden grenzt die Stadt Jever an, im Osten an das Oberzentrum Wilhelmshaven, im Süden an die Gemeinde Sande sowie südwestlich an die Gemeinde Friedeburg. Die Stadt umfasst die zwölf Stadtteile Schortens, Heidmühle, Graftschaft, Accum, Sillenstede, Schoost, Roffhausen, Middelfähr, Addernhausen, Oestringfelde, Ostiem und Upjever mit insgesamt rd. 20.200 Einwohner<sup>1</sup>.

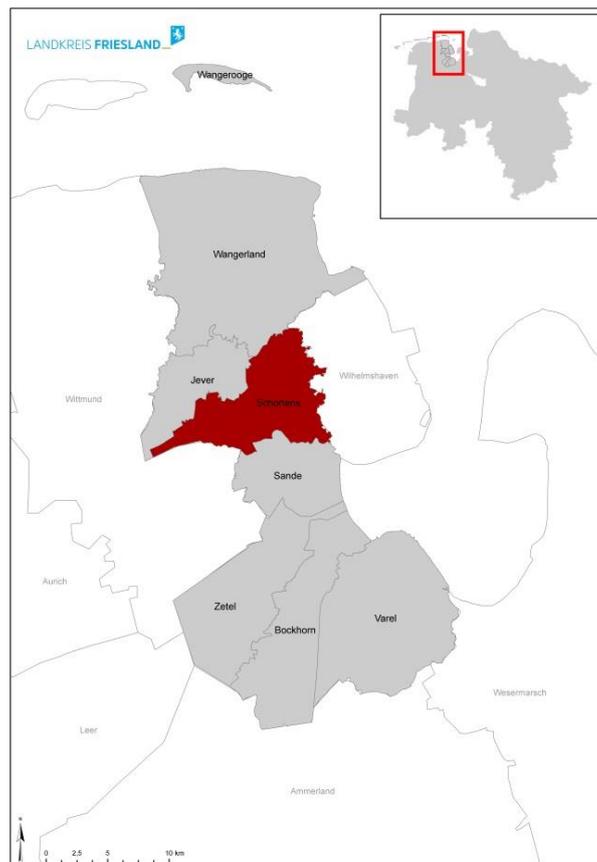


Abbildung 1: Lage der Stadt Schortens

Quelle: Landkreis Friesland, 2017

Während die Stadtteile Schortens, Heidmühle, Oestringfelde und Ostiem zusammen einen geschlossenen Siedlungskörper mit knapp 13.000 Einwohnern bilden (rd. 63% aller Einwohner), handelt es sich bei den anderen Stadtteilen um einzeln gelegene kleinere Orte mit Einwohnerzahlen von etwa 160 (Schoost) bis zu 2.125 (Sillenstede) (vgl. Abbildung 2).

<sup>1</sup> LSN Stand 30.06.15)

Die Fläche des Stadtgebietes Schortens beträgt 6.890 ha. Die Stadt verfügt über eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung durch die A 29, Autobahnanschluss in Richtung Wilhelmshaven und nach Oldenburg, den Bundesstraßen B210 nach Jever/ Wittmund sowie dem neugestalteten zentralen Bus- und Bahnhofpunkt Schortens-Heidmühle. Darüber hinaus befinden sich zur Stadt Wilhelmshaven und zur Stadt Jever gut ausgebaute Radwege.

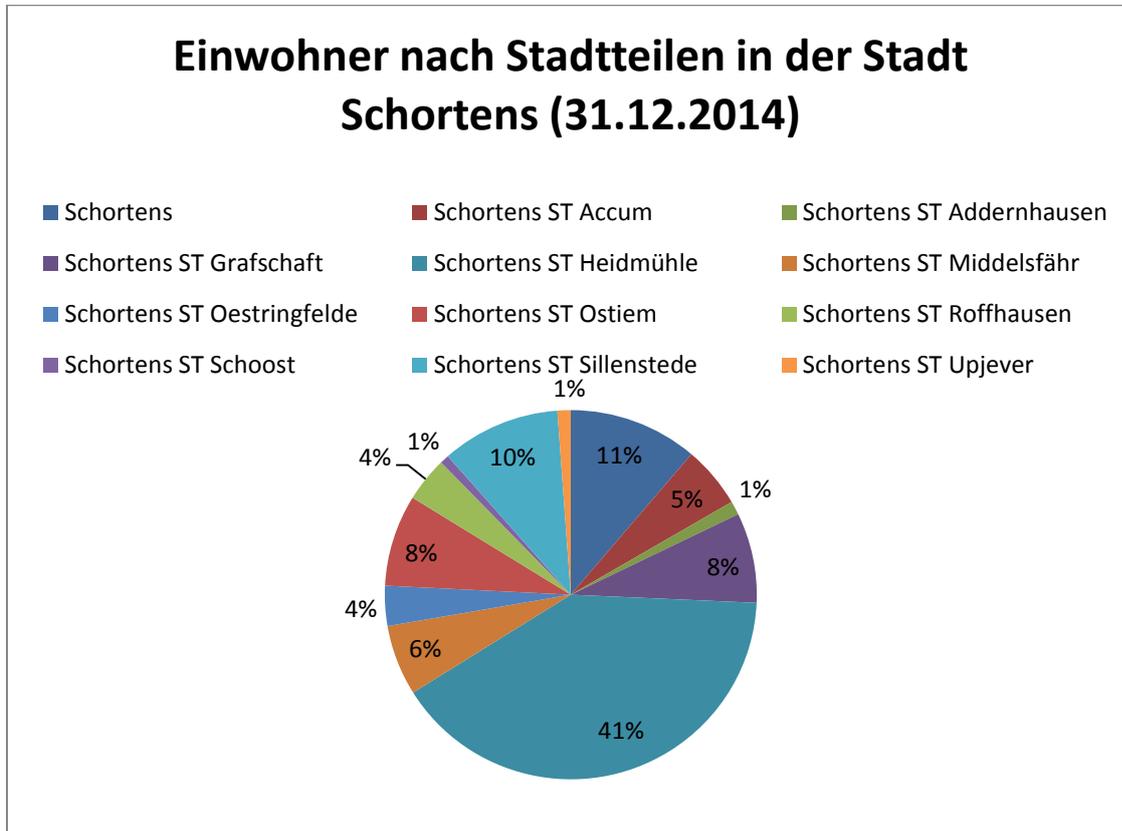


Abbildung 2: Einwohnerzahl Stadt Schortens 2014  
 Quelle: Stadt Schortens, 2015

## WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die meisten Erwerbstätigen arbeiten in der Stadt Schortens im verarbeitenden industriellen Gewerbe oder Dienstleistungsbereich. Neben großen Fachbetrieben in den Bereichen Telekommunikation und Datenverarbeitung sowie Kühl- und Lagerlogistik sind viele kleine- und mittelständische Handwerks- und Einzelhandelsbetriebe in Schortens vertreten.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ist in den vergangenen zehn Jahren um rd. 1.100 Personen gestiegen, wobei der gleiche Trend (ca. + 300) auch bei denen am Arbeitsort Beschäftigten zu erkennen ist. Überwiegend stellt der Arbeitsort auch gleichzeitig den Wohnort des Beschäftigten dar, wobei es hier seit 2011 einen deutliche Zuwachs auf rd. 1.450 Beschäftigte gegeben hat.

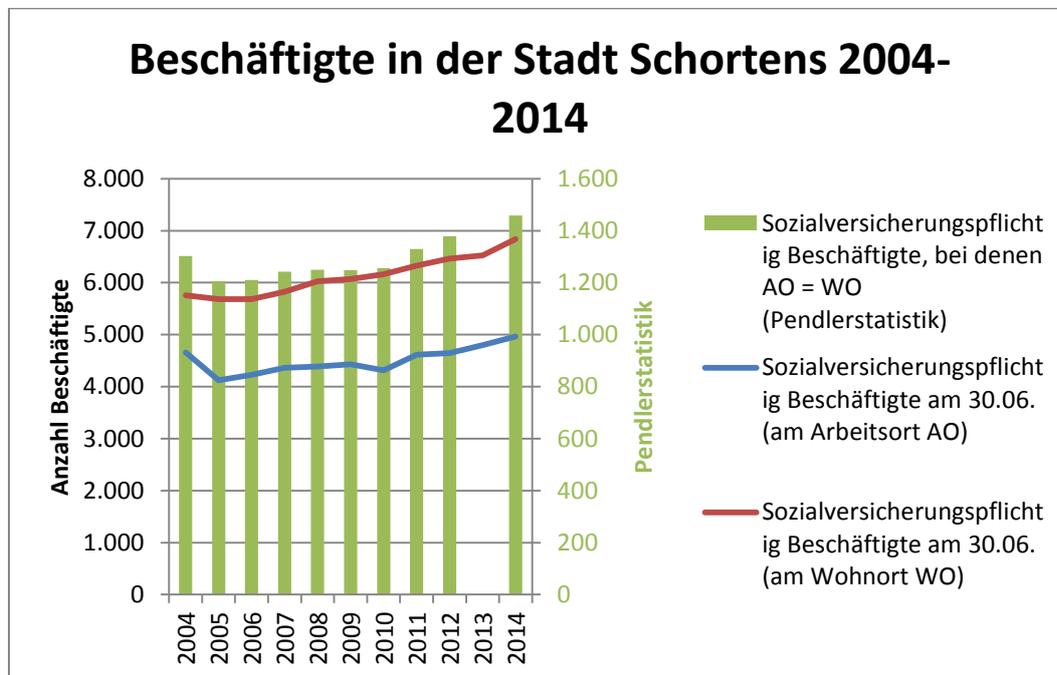


Abbildung 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Schortens, 2004-2014<sup>2</sup>

Quelle: NBank/ Destatis 2015

Gegensätzlich verhält es sich mit der Pendlerstatistik: Während die Zahl der Auspendler die vergangenen Jahre stetig gestiegen ist, ist die Zahl der Einpendler hingegen stagniert, sodass ein negativer Pendlersaldo von rd. -1.875 Personen für das Jahr 2014 erreicht wird. Als Ursache hierfür ist die räumliche Nähe zu den Oberzentren Wilhelmshaven sowie Oldenburg zu nennen, welche auf Grund ihrer erweiterten Arbeitsmarktstrukturen die hohe Zahl der Auspendler bedingen.

<sup>2</sup> Für das Jahr 2013 lagen keine Daten vor

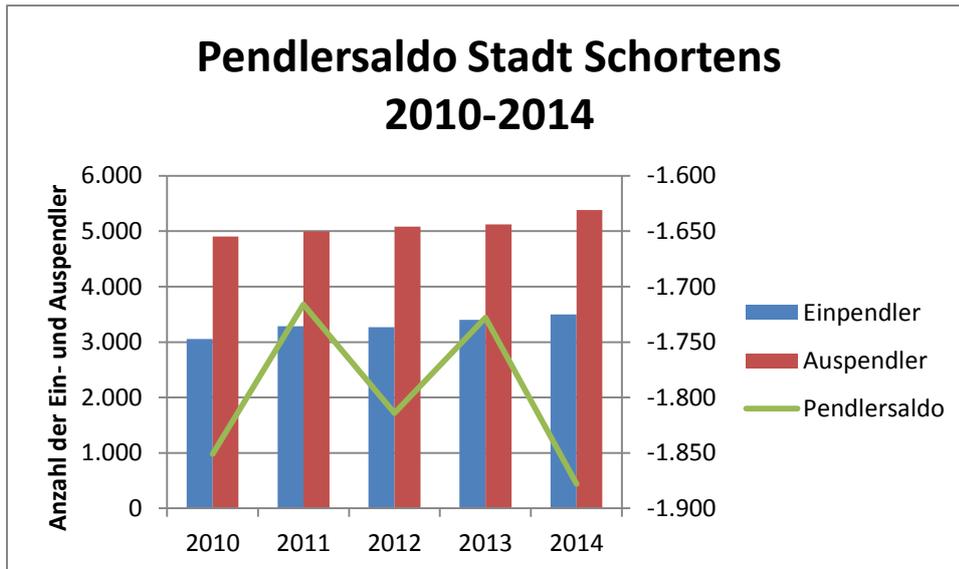


Abbildung 4: Anzahl der Ein- und Auspendler Stadt Schortens  
Quelle: NBank, 2015

Wirtschaftlich betrachtet, haben sich die Lebensbedingungen in der Stadt Schortens in den letzten Jahren äußerst verbessert: Die Einwohnerkaufkraft hat seit 2010 einen großen Sprung gemacht und sich um durchschnittlich 1.625€ pro EW bis 2014 erhöht. 2014 ist somit eine durchschnittliche Einwohnerkaufkraft von rd. 19.625€ zu verzeichnen, die für Konsumzwecke oder zur Ersparnisbildung zur Verfügung steht (vgl. Abbildung 5). Auch die Zahl der Arbeitslosen konnte im Zeitraum 2004 bis 2014 um 56% verringert werden, sodass im Jahr 2014 500 Arbeitslose im Jahresdurchschnitt in der Stadt zu verzeichnen sind, wovon rd. 140 Langzeitarbeitslose sind( Vgl. Abbildung 6).

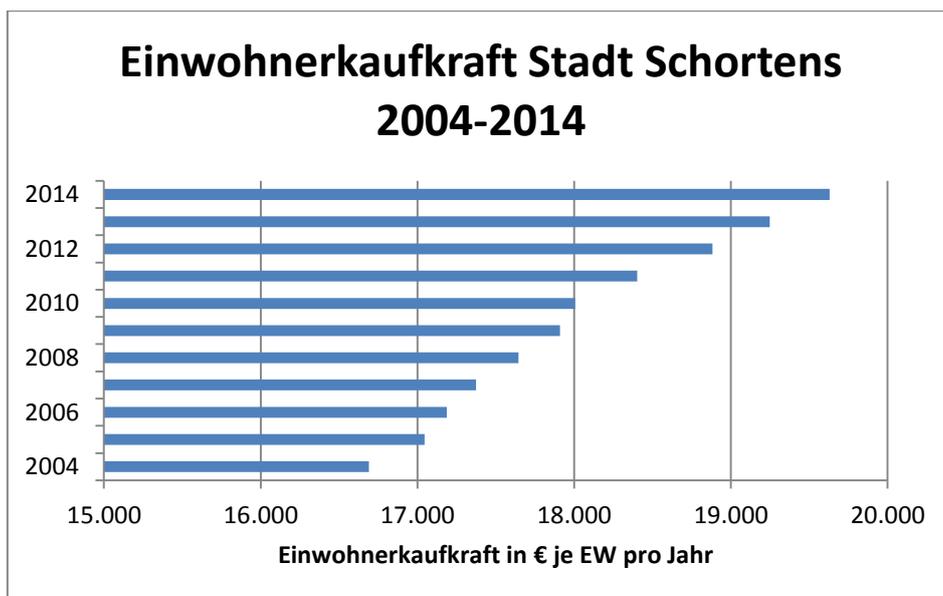


Abbildung 5: Einwohnerkaufkraft Stadt Schortens 2004 -2014  
Quelle: NBank 2015

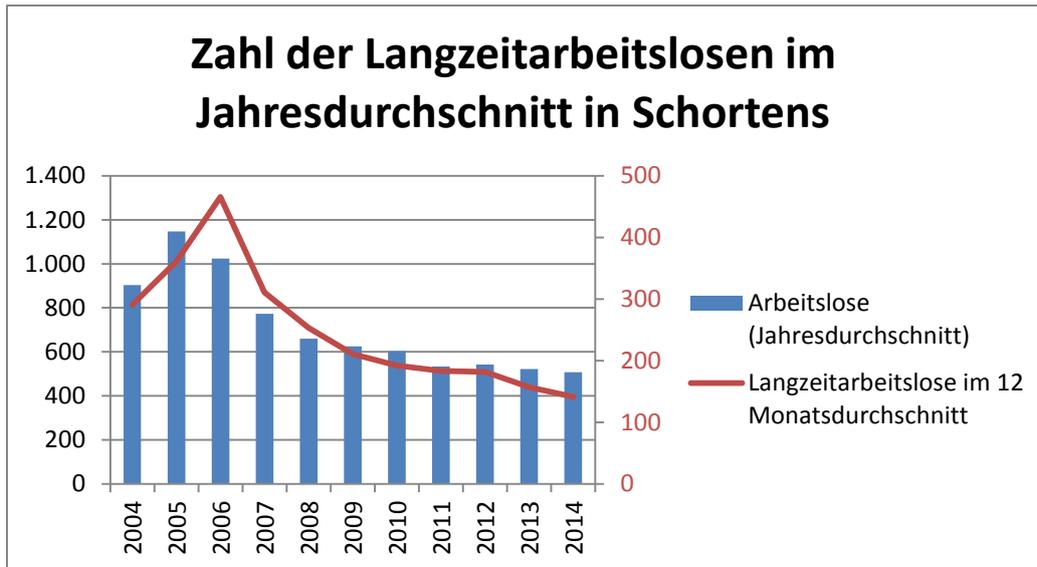


Abbildung 6: Zahl der Arbeitslosen und Langzeitarbeitslosen in der Stadt Schortens  
 Quelle: NBank 2015

**BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG**

Am 30.06.2015 verzeichnete die Stadt Schortens 20.501 Einwohner. Der Stadtteil Heidmühle macht mit rd. 8.275 Einwohnern den größten Ortsteil aus. Seit 2004 weist die Stadt Schortens eine Bevölkerungsabnahme von rd. 4% auf (siehe Abbildung 7). Als Gründe sind hierfür der demographische Wandel und die Abwanderung vieler jüngerer Altersklassen zu Ausbildungs-, Studien- und beruflichen Zwecken zu nennen.

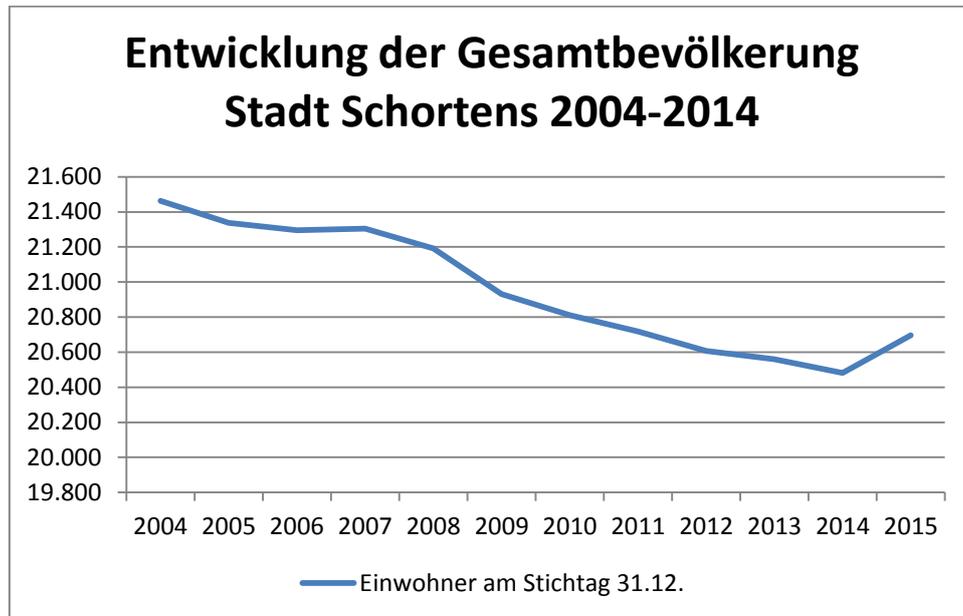


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Schortens 2000 – 2015

Quelle: Stadt Schortens 2016

Betrachtet man den Zeitraum 2004 bis 2014 so wird deutlich, dass insbesondere die Altersgruppen 0 -17 Jahre (-35%) sowie 30 – 44 Jahre (-56%) stark abgenommen haben. Hingegen haben die Altersgruppen mit 45 – 59 Jahren sowie 75 Jahren und älter sich um 15% bzw. 36% bis zum Jahr 2014 vergrößert (vgl. Abbildung 8). Trotz dieser tendenziellen Verschiebung der Altersgruppen ist die Bevölkerungszahl der Stadt Schortens jedoch rückläufig.

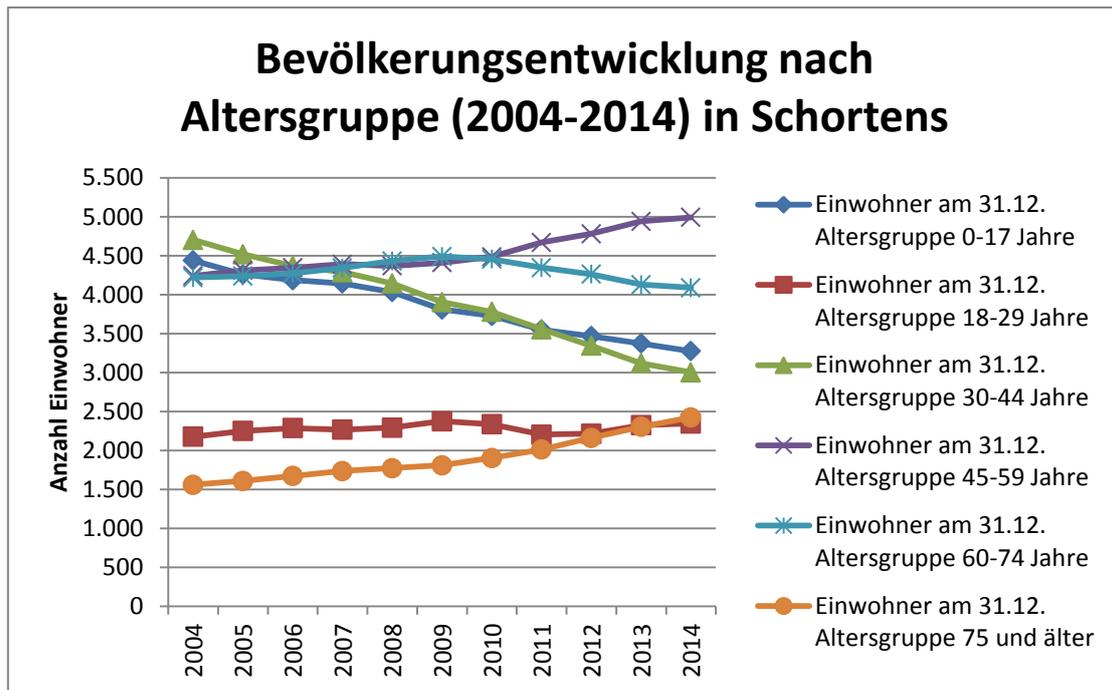


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in der Stadt Schortens  
Quelle: NBank 2015

Neben einem leichten Rückgang der Geburten und einer leicht steigenden Sterbezahl, ist im Jahr 2014 ein deutlich negativer Geburten-Gestorbenen-Saldo (-102) zu verzeichnen. Dem gegenüber entwickelte sich das Wanderungssaldo in jüngster Zeit sehr positiv: Während der Wert 2009 noch rd. -150 betrug, konnte 2014 ein positives Saldo von 42 verzeichnet werden. Insbesondere die Zahl der Fortzüge aus dem Stadtgebiet ist mit rd. 1.110 Personen deutlich niedriger als in den Vorjahren – die Zahl der Zuzüge stieg gleichermaßen seit 2009 an und erreichte 2014 einen Wert von rd. 1.150.

Besonders die Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen (0 bis 17 Jahre), der jungen Erwachsenen (18 bis 25 Jahre) sowie die qualifizierten Erwerbstätigen (30 bis 50 Jahre) entscheiden sich für einen Fortzug aus dem Schortenser Stadtgebiet (vgl. Abbildung 9+10).

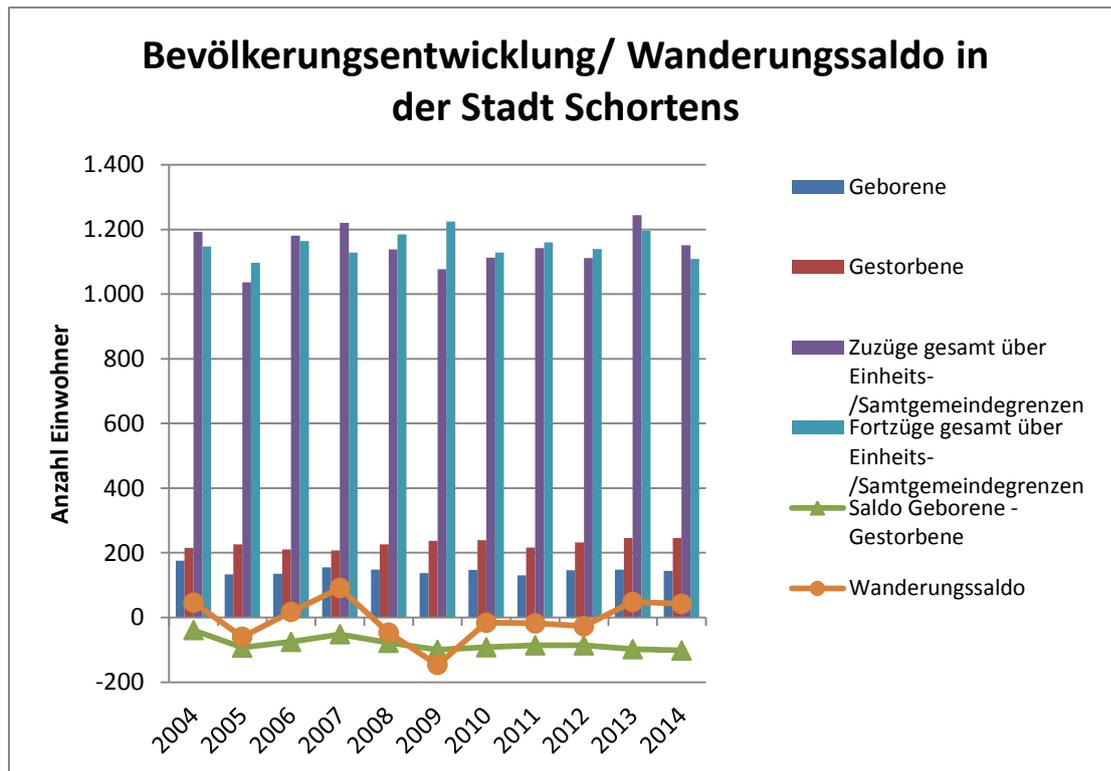


Abbildung 9: Bevölkerungssalden in der Stadt Schortens  
Quelle: NBank, 2014

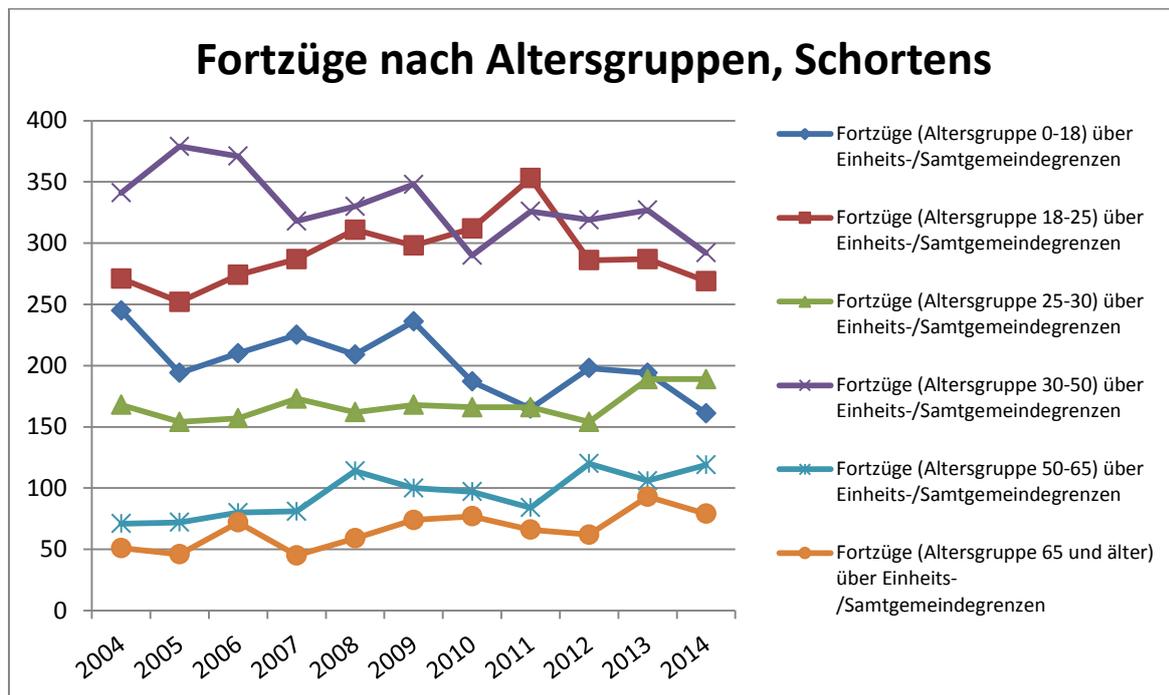


Abbildung 10: Fortzüge nach Altersklassen in der Stadt Schortens  
Quelle: NBank, 2014

Zuzüge sind vor allem bei den älteren Altersgruppen, nämlich den sogenannten Best Agern (Altersgruppe 50 – 65) und Senioren (Altersgruppe 65 und älter) zu erkennen. Die Altersklasse der Kinder und Jugendlichen (Altersgruppe 0 – 18) hat seit 2007 stark abgenommen und sich bis 2014

um rd. 27%<sup>3</sup> verringert. Schon jetzt ist in der Stadt Schortens zu sehen, dass das Gros der Bevölkerung die älteren Altersklassen (30 bis 65 Jahre und älter) ausmacht und die Folgen des demographischen Wandels klar erkennbar sind.

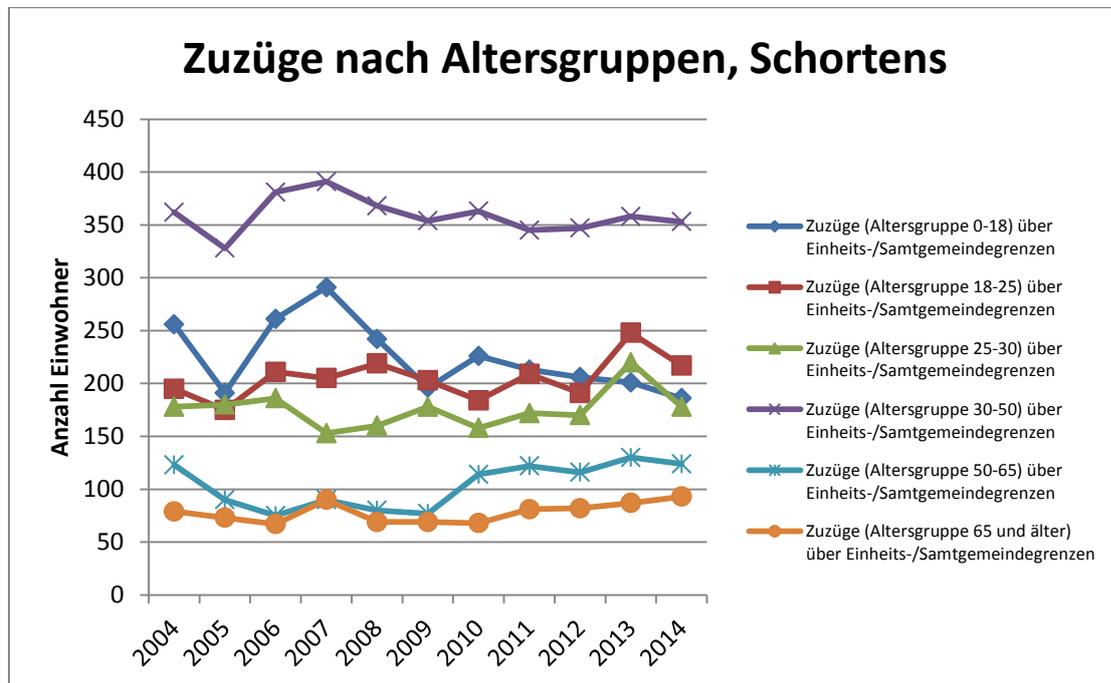


Abbildung 11: Zuzüge nach Altersklassen in der Stadt Schortens  
Quelle: NBank, 2014

Die Altersstruktur der Stadt Schortens ist stark auf die älteren Bevölkerungsgruppen ausgerichtet. In Abbildung 12 ist zu sehen, dass 2014 bereits rd. 57% der Einwohner zu den älteren Altersklassen (45 – 59 Jahre, 60 – 74 Jahre, 75 und älter) zählen.

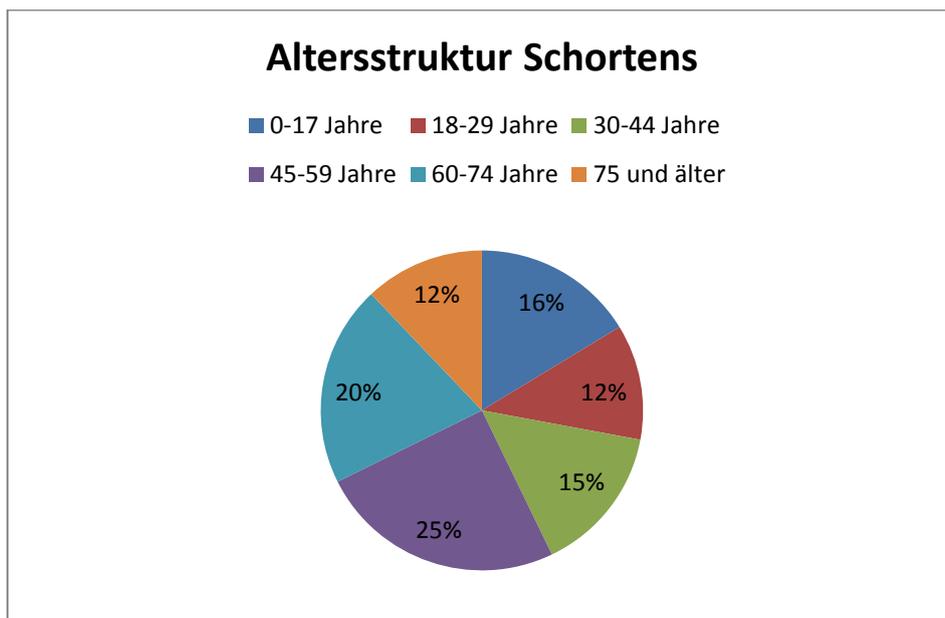


Abbildung 12: Altersstruktur in der Stadt Schortens  
Quelle: Daten Stadt Schortens, Einwohner am Stichtag 31.12. 2014

<sup>3</sup> Die Stadt Schortens hat nach eigenen Meldedaten einen Rückgang der Kinder und Jugendlichen um rd. 25% zu verzeichnen.

Die Einrichtungen der allgemeinen Daseinsvorsorge sind dabei sich der sich aktuell wandelnden Anforderungen und Wünschen der Bevölkerung anzupassen, sodass zunehmend Angebote in den Bereichen ÖPNV, Einzelhandel & Dienstleistungen sowie bei sozial öffentlichen Einrichtungen auf die wachsenden Altersklassen angepasst werden. Daher stellt die Konzentration der Siedlungsentwicklung und die Schwerpunktbildung mit Versorgungseinrichtungen auf die Stadtteile Heidmühle, Schortens sowie Grafschaft eine bedeutende Basis für eine effektive, an die soziodemographischen Gegebenheiten angepasste Stadtentwicklung dar.

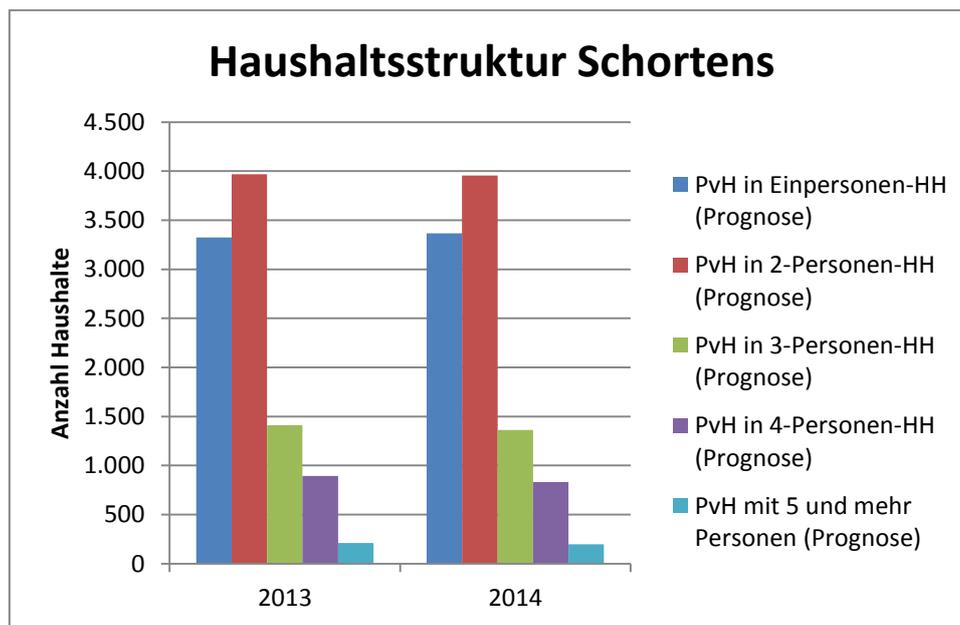


Abbildung 13: Haushaltsstruktur Schortens  
Quelle: NBank 2014

Die Haushaltsstruktur in der Stadt Schortens zeichnet sich überwiegend durch Ein- und 2-Personen-Haushalte aus<sup>4</sup>. Insgesamt verzeichnet die Stadt Schortens rd. 9.710 Haushalte. Die durchschnittliche Personenzahl pro Haushalt in der Stadt Schortens beträgt 1,98, wobei sie verglichen mit dem Landkreis Friesland (PvH: 2) über eine leicht unterdurchschnittliche Personenzahl pro Haushalt verfügt. Aufgrund der hohen Zahl der Bevölkerungszugänge nehmen alle Haushaltsklassen –außer die Ein- und 2-Personenhaushalte – im Vergleich zum Vorjahr 2014 geringfügig ab. Tatsächlich zählen 2014 rd. 76% aller in Schortens lebenden Personen zu den Kategorien der Ein- und 2-Personen-Haushalte.

<sup>4</sup> Aufgrund mangelnder Datengrundlage ist nur ein Vergleich mit dem Vorjahr 2013 möglich.

## WOHNUNGSANGEBOT UND -NACHFRAGE

Das Wohnungsangebot in der Stadt Schortens umfasst im Jahr 2014 insgesamt ca. 9.755 Wohnungen, die sowohl als Ein-, Zwei oder Mehrfamilienhäuser erfasst wurden. Der Großteil der Wohnungen, d.h. rd. 68%, sind Wohnungen, die in Form von Einfamilienhäusern bestehen. Seit dem Jahr 2011 hat sich die Zahl an Wohnungen zensusbedingt in der Stadt Schortens stark verringert: von 2010 zu 2011 sank der Bestand an Wohnungen um rd. 410 Wohnungen.

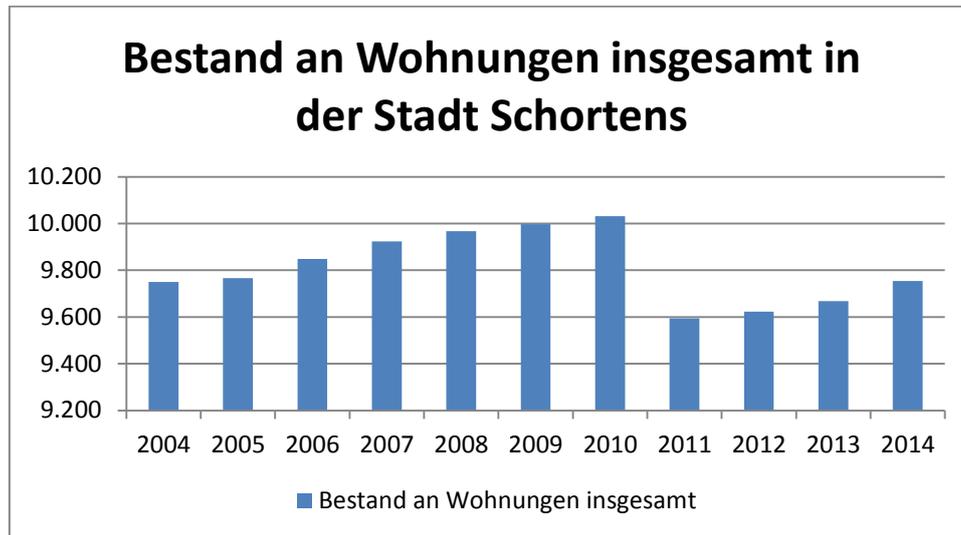


Abbildung 14: Bestand an Wohnungen insgesamt in der Stadt Schortens  
Quelle: NBank 2014

Insgesamt stieg die Anzahl der Wohnungen innerhalb des Zeitraumes 2004 bis 2014 um rd. 5 Wohnungen, d.h. trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen ist ein ausgeglichener Wohnungsbestand in der Stadt Schortens zu verzeichnen. Dieses Faktum lässt rückschließen, dass es deutliche Verschiebungen in der Personenzahl pro Haushalt in dieser Zeitspanne gegeben hat und die Zahl der Ein- und 2-Personenhaushalte dahingehend zugenommen hat. In 2014 wurden rd. 75 Baumaßnahmen und Neubauten durchgeführt, sodass 86 Wohnungen entstanden. Bei den Neubauten handelt es sich in erster Linie um Einfamilienhäuser oder hochpreisige Eigentums- oder Mietwohnungen im Innenstadtbereich.

Betrachtet man Abbildung 15, dann wird deutlich, dass es Veränderungen in der nachgefragten Wohngebäudeart und in der Wohnflächengröße gegeben hat. Insbesondere ab dem Jahr 2011 vergrößert sich der Bestand an Wohnungen in Einfamilienhäusern um rd. 810 Einheiten zu Lasten der Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Gleichermäßen erhöht sich zu demselben Zeitpunkt die nachgefragte durchschnittliche Wohnfläche von rd. 101 qm auf 112 qm. Im Zeitraum 2011 bis 2014 reduzierte sich die Zahl der Wohnungen in Zweifamilienhäuser um 20 Einheiten, bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden rd. 45 Wohneinheitsverluste festgemacht.

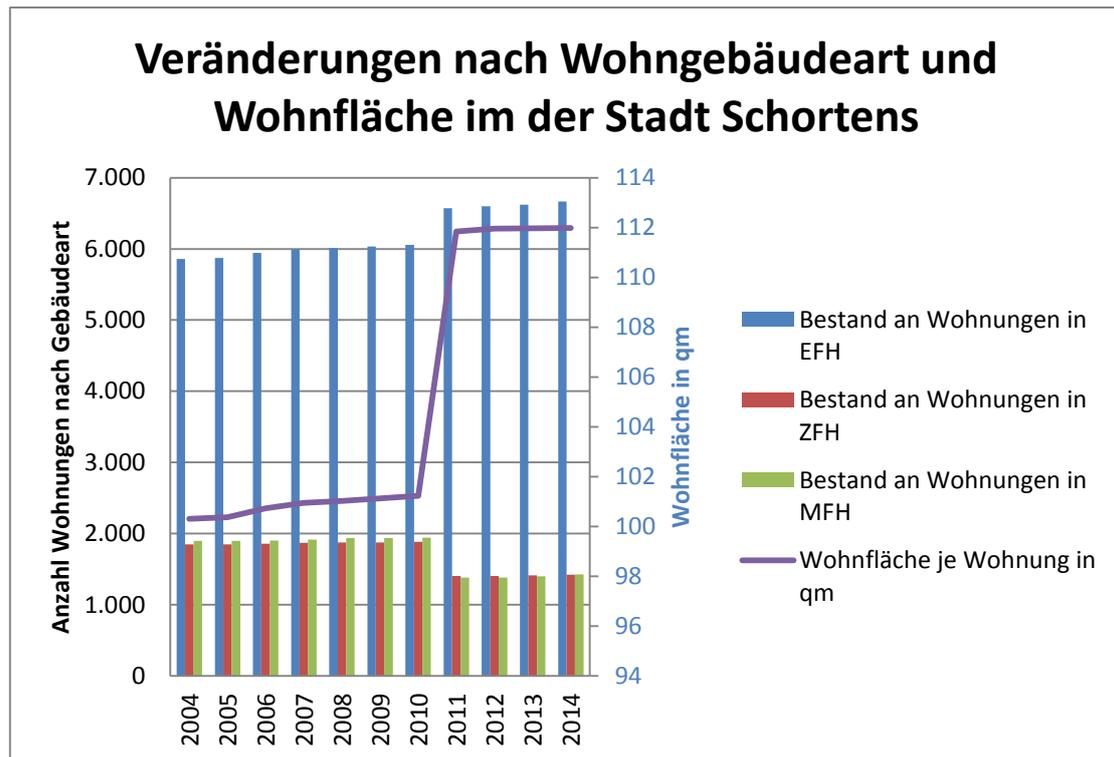


Abbildung 15: Veränderungen nach Wohngebäudeart und Wohnfläche in der Stadt Schortens  
Quelle: NBank, 2015

Nach Auskunft der Stadt Schortens werden derzeit insbesondere bezahlbare Wohnungen in zentraler Lage nachgefragt. Der Wohnraum im Zentrumsbereich wird sowohl im „normalen“ als auch im sozialen Wohnungsbau bedient und beide Segmente werden gleichermaßen nachgefragt. Gerade durch den Generationenwechsel im Einfamilienhausbereich steigt die Nachfrage nach sozialen Wohnungsbau sowie dem Mietwohnungsbausegment. Ferner verlagern viele Ältere ihren Lebensmittelpunkt vom ländlichen Wohnen in den Zentrumsbereich der Stadt Schortens, sodass der Mietwohnungsbau generell einer erheblichen Nachfrage ausgesetzt ist. Momentan (2016) liegen der Stadt Schortens rd. 58 Anfragen bezüglich Altenwohnungen von Alleinstehenden und 14 Paaren; Anfragen für städtische Wohnungen liegen derzeit 79 vor.

Das veränderte Anspruchsverhalten steht zukünftig einem Gebäudebestand gegenüber, welcher den neuen Anforderungen nicht gerecht werden kann. Während gerade einmal rd. 7% des aktuellen Baubestandes an Wohnungen 16 Jahre und jünger sind, beträgt das durchschnittliche Alter einer Wohnung im Durchschnitt 44 Jahre (Stand 2014). Die hohe Zahl an Wohnungen eines älteren Baualters, d.h. rund ein Fünftel aller Wohnungen sind vor 1959 gebaut worden, verleitet zu der Annahme, dass kurz- bis mittelfristig für viele Wohngebäude in der Stadt Schortens ein erheblicher Modernisierungs-, Sanierungs- sowie Neubaubedarf zukommt. Vor allem sind die nachgefragten Wohnungsschnitte bzw. Raum- und Wohnungsgrößen der heutigen Zielgruppen oftmals nicht vorhanden.

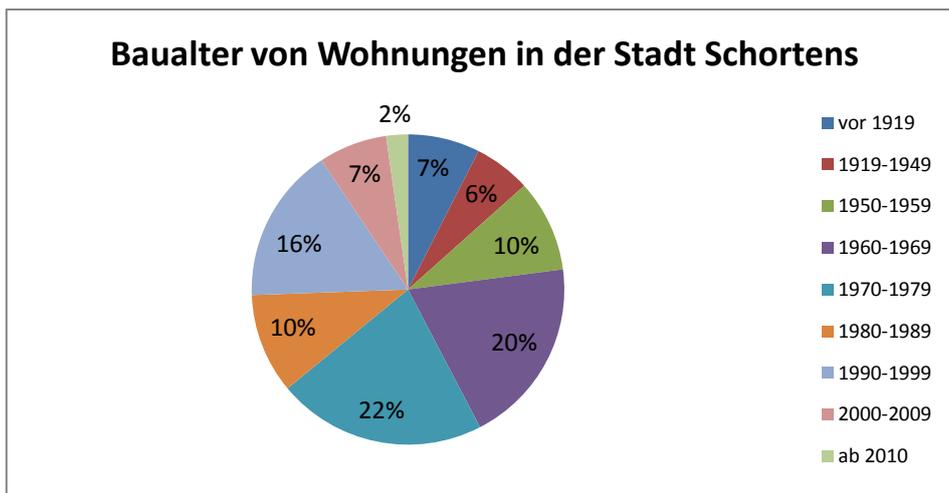


Abbildung 16: Baualter von Wohnungen in der Stadt Schortens  
 Quelle: NBank, 2015

Dies schlägt sich aktuell auch in der Art der genehmigten Gebäudeart nieder. So wurden in den vergangenen zehn Jahren zwar überwiegend Wohnungen in Einfamilienhäusern genehmigt, seit 2011 nehmen die Zahlen der genehmigten Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern jedoch zu. Somit zählen aktuell knapp 40% aller genehmigten Wohnungen zu der Klasse der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern<sup>5</sup>.

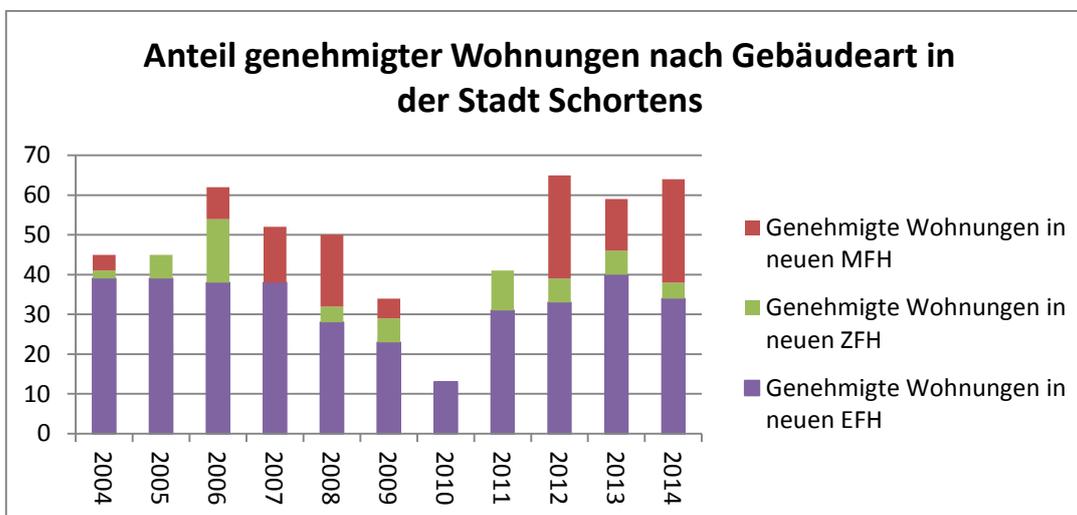


Abbildung 17: Genehmigte Wohnungen nach Gebäudeart in der Stadt Schortens, 2004-2014  
 Quelle: NBank, 2015

Ebenfalls ist auffällig, dass seit 2011 vermehrt Wohnungen mit sechs oder sieben und mehr Räumen nachgefragt werden, während die Nachfrage nach Wohnraum mit drei, vier oder fünf Zimmern deutlich abnimmt. Dieser Trend stimmt mit der Einschätzung der Stadt Schortens überein, dass insbesondere Wohnungsgrößen für Alleinstehende oder Wohnungen mit kleineren Wohneinheiten, d.h. mit ein bis zwei Zimmern und einer Größe von durchschnittlich 60 qm, oder größere

<sup>5</sup> Stand 2014: Hinweis: es wird von genehmigten Wohnungen gesprochen. Die Zahl der errichteten bzw. gebauten Wohnungen kann für das jeweilige Jahr von der Zahl der genehmigten Wohnungen abweichen und erst den Folgejahren zugeteilt werden.

Wohnungsgrößen mit sechs oder mehr Zimmern, nachgefragt werden. Neben alleinstehenden älteren Personen fragen diese zuerst genannten Wohngrößenklassen besonders jüngere Singles oder allein erziehende Personen nach.

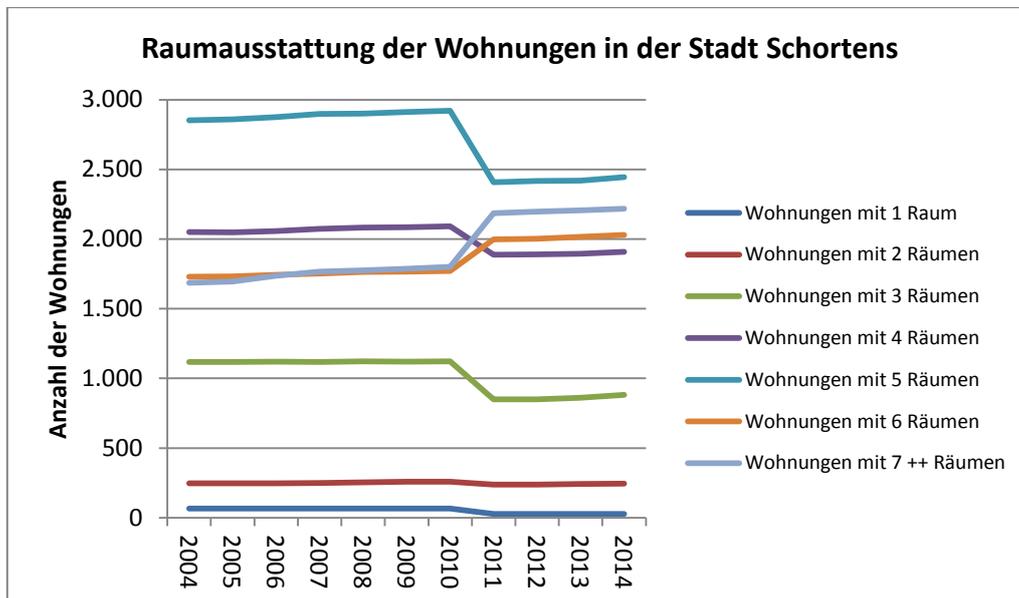


Abbildung 18: Raumausstattung der Wohnungen in der Stadt Schortens  
Quelle: NBank, 2015

Die Stadt Schortens verfügt über einen Bodenrichtwert von 65, der sich seit 2005 um rd. +15 Punkte verbessert hat. Diese Zahl stellt einen Orientierungswert für erschließungsbeitragsfreie Wohngrundstücke in Euro/qm dar. Der durchschnittliche Kaufpreis für baureifes Land liegt bei 74 €/pro qm; der Kaufpreis einer Immobilie insgesamt liegt in der Stadt Schortens bei 1.035 €/qm(2014)<sup>6</sup>. Seit 2010 ist unter geringfügigen Schwankungen dieser Wert als konstant zu bezeichnen. Die durchschnittlichen Marktmieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind in den vergangenen neun Jahren dafür stark gestiegen: Während 2008 eine Miete von 4,52 €/qm erreicht wurde, sind 2014 bereits 5,36 €/qm zu verzeichnen (Vgl. Abbildung 19). Laut Grundstücksmarktbericht 2016 beträgt für eine Wohnung der 1980er, Mietniveau mit mittlerer Ausstattung, die Preisspanne von 4,20 bis 5,80 €/qm. Die Wohnungslage insbesondere im Bereich des Mietwohnungsbaus ist angespannt. Neben den steigenden Marktmieten sind Wohnungen in Schortens insgesamt relativ zügig wieder- oder neu belegt. Nach Auskunft der Stadt haben die Investoren von Neubauten schon während der Bauphase alle Objekte vermietet. Beispielsweise sind 2016 in der Menkestraße bei einem Projekt mit 12 Wohneinheiten diese alle ohne eine öffentliche Vermarktung belegt worden. Ein weiteres, noch nicht abgeschlossenes Projekt, ebenfalls in der Menkestraße, verzeichnet ebenfalls regen Zuwachs, sodass auch hier eine starke Nachfrage nach dem Wohnraum herrscht. Ein preisgünstiger solider Wohnungsbau ist nach Aussage der Stadt

<sup>6</sup> Zum Vergleich: Der Landkreis Friesland hat einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1.395€/m<sup>2</sup> für baureifes Land (insgesamt).

Schortens kaum vorhanden. Neubauten werden derzeit nur im Preisniveau ab 8,00 €/qm Kaltmiete aufwärts angeboten (2016).

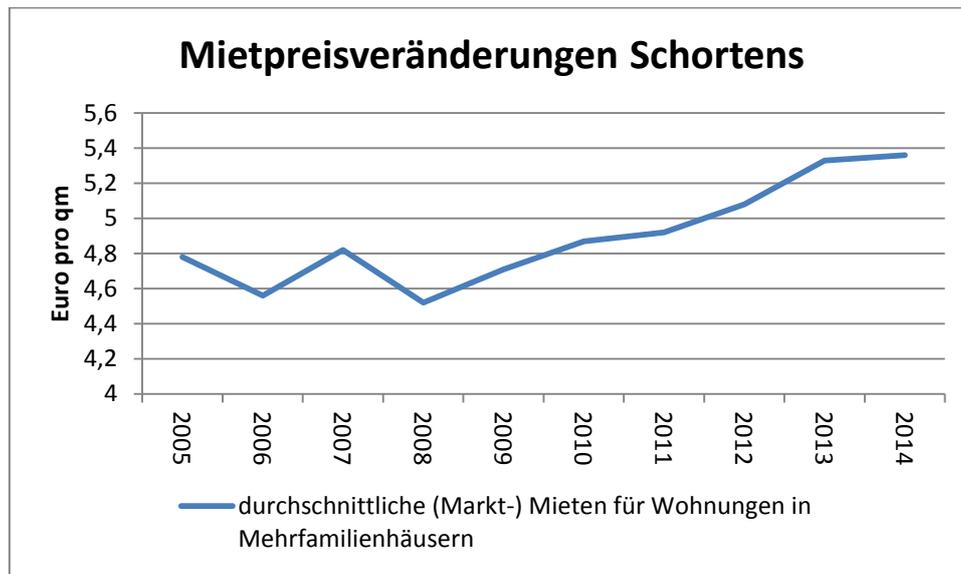


Abbildung 19: Mietpreisveränderungen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Stadt Schortens  
Quelle: NBank, 2015

Bezüglich der Baugenehmigungsdichte sind vornehmlich bis zum Jahr 2011 Ein- und Zweifamilienhäuser genehmigt worden. Im Jahr 2006 konnte der Spitzenwert von ca. 3,5 fertiggestellten Wohneinheiten je 1.000 Einwohner festgemacht werden. Seit 2012 ist die Baugenehmigungsdichte – unter Schwankungen – im Bereich der Mehrfamilienhäuser stetig gestiegen. 2012 konnte ein Wert von 1,3 genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner verzeichnet werden, die bis 2014 überwiegend fertiggestellt wurden. Auch anhand dieses Kriteriums wird sichtbar, dass es zu einem Wandel der Wohnformen kommt.

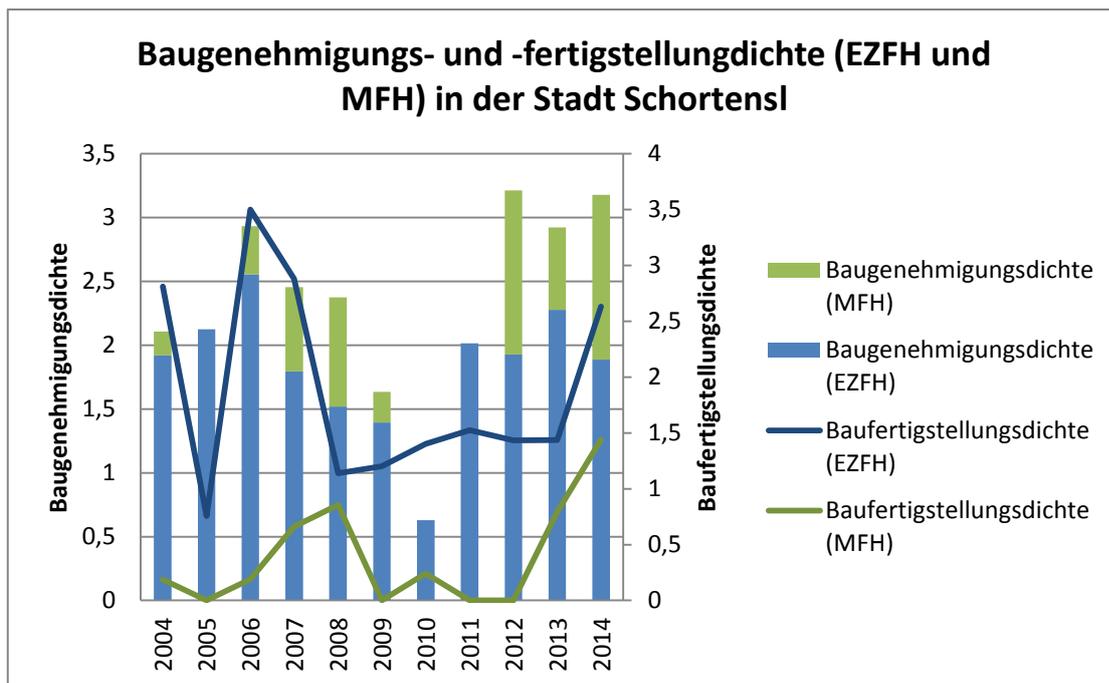


Abbildung 20: Baugenehmigungs- und -fertigstellungsdichte in der Stadt Schortens  
Quelle: NBank, 2015

ERMITTLUNG DES KÜNFTIGEN NEUBEDARFES

Die Prognosen für die Stadt Schortens sagen zwar einen deutlichen Rückgang der Bevölkerung bis 2035 voraus, jedoch sind die unterschiedlichen Altersklassen hierbei differenzierter zu betrachten. Während die Einwohnerzahl der Altersgruppen 60 - 74 Jahre sowie 75 und älter zunehmen, verringern sich insbesondere die Altersgruppen der 45 - 59 Jährigen (ca. -1.925 Einwohner), der 18 - 29 Jährigen (ca. -850 Einwohner) sowie der 0 - 17 Jährigen (ca. -850 Einwohner) deutlich in dem genannten Zeitraum. Insgesamt wird von 2013 bis 2035 ein Bevölkerungsrückgang von 3.400 Einwohnern prognostiziert, was eine prozentuale Abnahme von rd. -17 % bedeuten würde.

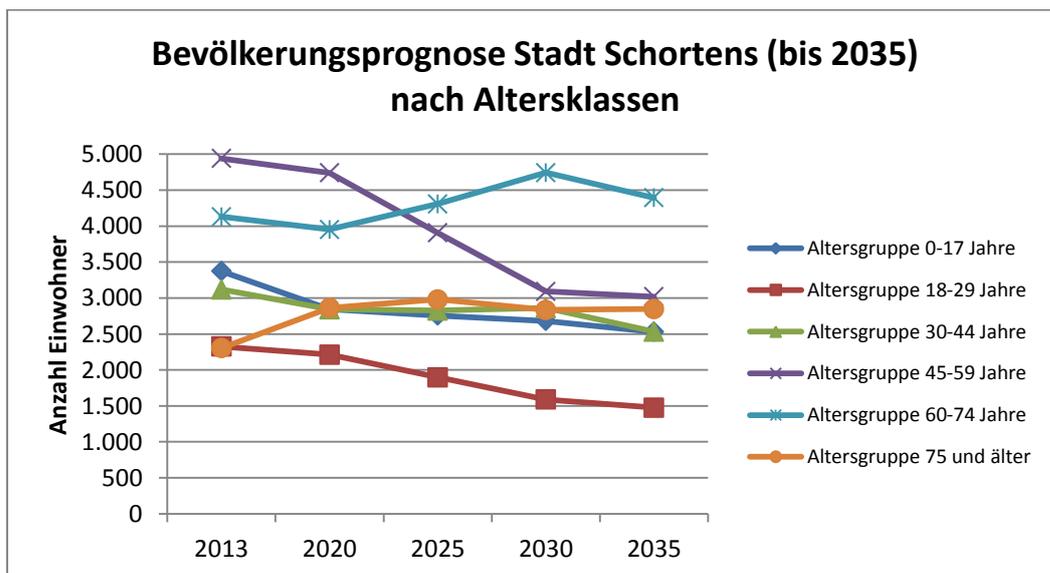


Abbildung 21: Bevölkerungsprognose der Stadt Schortens nach Altersklassen  
Quelle: NBank, 2015

Der Trend der wohnungsnachfragerrelevanten Zielgruppen geht somit klar auf die älteren Bevölkerungsgruppen ein (vgl. Abbildung 22). Hierbei ist jedoch zu beachten, dass sich das Anspruchsverhalten im Vergleich zu den heutigen „Hochbetagten“ stark geändert hat.

Zudem sind die Auswirkungen des Flüchtlingszustroms zum heutigen Zeitpunkt noch nicht klar abschätzbar. Die Annahme, dass aufgrund von Familiennachzug weitere Personen in die Stadt hinzuziehen werden, scheint nicht ganz unrealistisch – jedoch dürfte die Zahl der Zuziehenden die Auswirkungen des demographischen Wandels nur minimal abfangen.

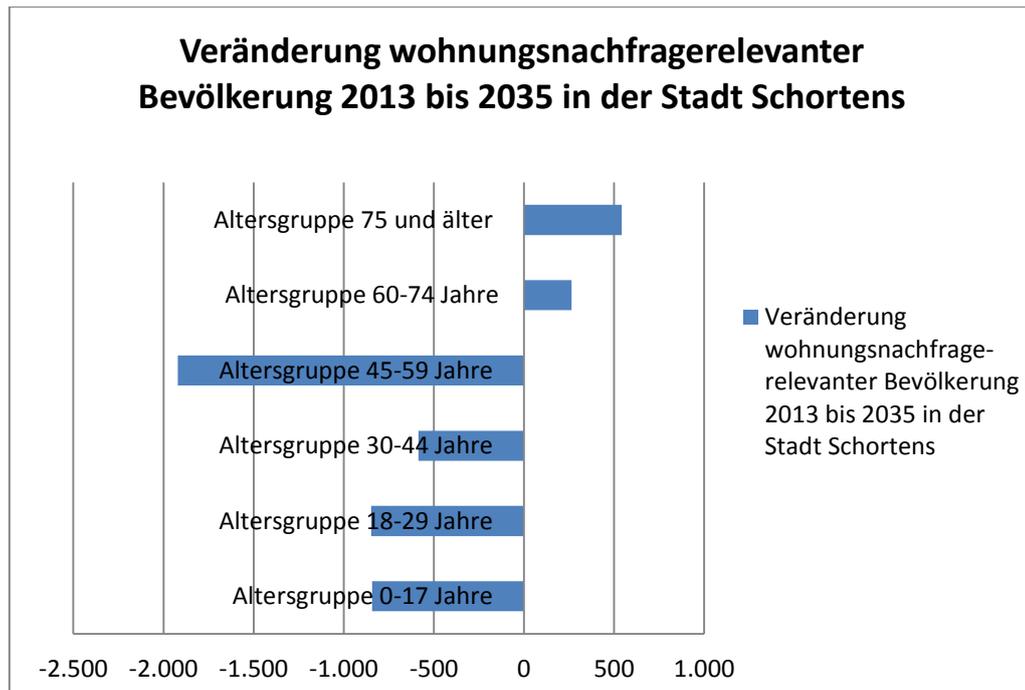


Abbildung 22: Veränderung der wohnungsnachfragerrelevanten Bevölkerung 2013 - 2035  
Quelle: NBank, 2015

Durch die sinkende Bevölkerungszahl vorgegeben, wird prognostiziert, dass sich ebenso die Zahl der Privathaushalte in der Stadt Schortens verringern wird. 2025 wird die Zahl der Privathaushalte bereits 9.550 betragen, bis 2035 wird sich diese auf 8.600 verringern. Demnach wird es 2035 im Vergleich zu 2013 rund 1.200 Haushalte weniger geben, wobei der Rückgang überwiegend aus dem Rückgang der 2-Personenhaushalte resultiert.

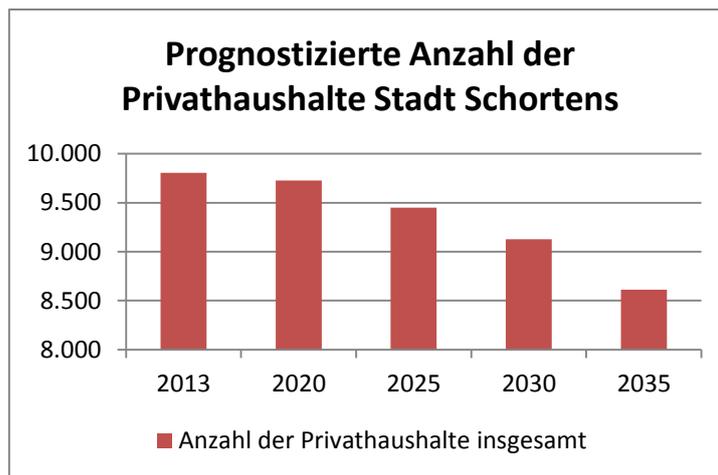


Abbildung 23: Prognose über die Privathaushaltzahl 2013 - 2035 in der Stadt Schortens  
 Quelle: NBank, 2015

Diese werden im Zeitraum 2013 bis 2035 sich Demografie bedingt von ca. 9.800 auf ca. 8.600 Privathaushalte verringern (vgl. Abbildung 23). Im Speziellen wird sich die Zahl der 4-Personen-Haushalte um ca. -35 % sowie die Zahl der 3-Personen-Haushalte um ca. 27% verkleinern. Hingegen kommt es bei den Einpersonen-Haushalten überraschenderweise zu den geringsten Verlusten: nur 33 der Haushalte, d.h. gerade einmal 1% der gesamten Haushaltsverluste, sind in dieser Klasse zu verzeichnen (vgl. Abbildung 24). Es wird wahrscheinlich – beruhend auf diesen Prognosewerten – zu einer Verschiebung der nachgefragten Wohnformen und Wohnungsgrößen kommen.

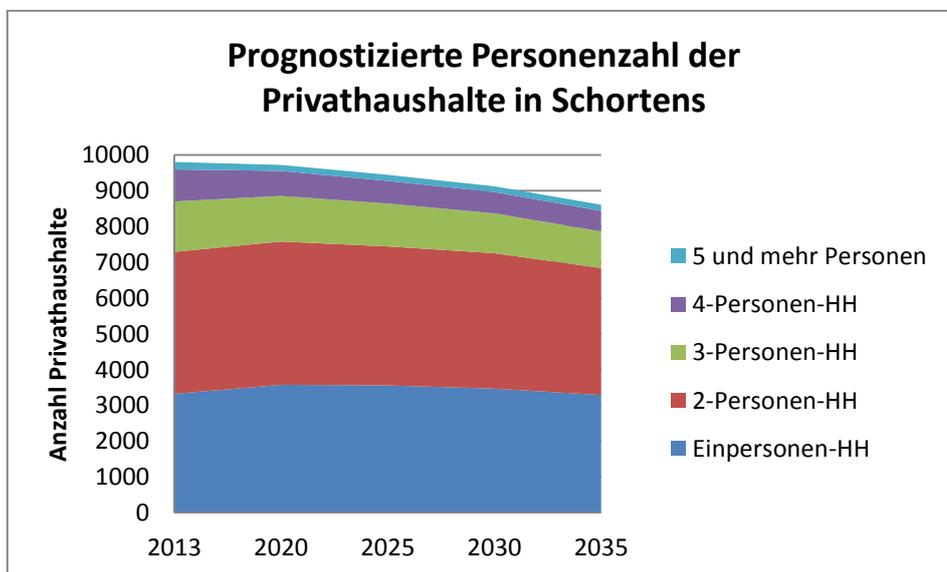


Abbildung 24: Prognostizierte Personenzahl der Privathaushalte in der Stadt Schortens  
 Quelle: NBank, 2015

Die Wohnbaulandreserve in der Stadt Schortens ist in den vergangenen Jahren leicht zurückgegangen: Während im Jahr 2005 noch 11,2 ha Wohnbauland für 165 Wohneinheiten zur Reserve dienten, verringerte sich der Anteil bis 2011 auf rd. 5,7 ha, sodass noch genug Raum für faktisch 85 Wohneinheiten zur Verfügung stehen würde (vgl. Abbildung 25 und Abbildung 26).

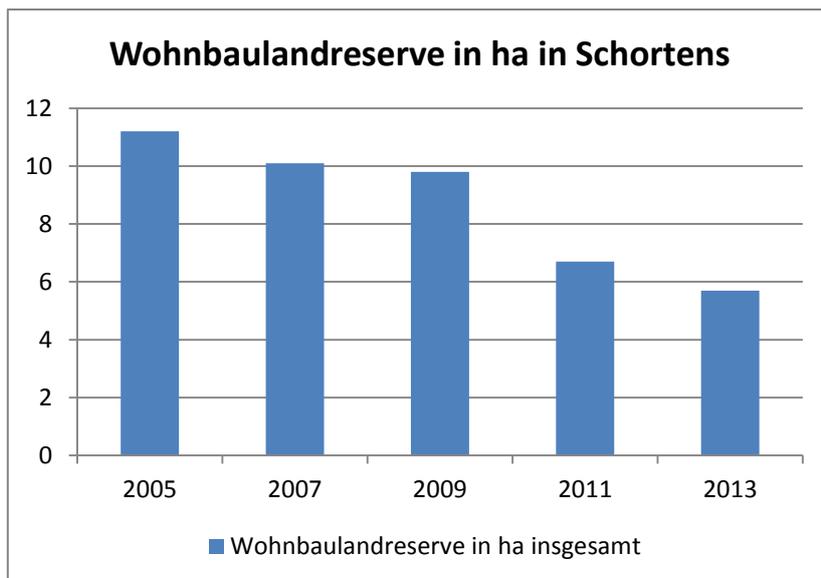


Abbildung 25: Entwicklung der Wohnbaulandreserve in ha  
Quelle: NBank, 2015

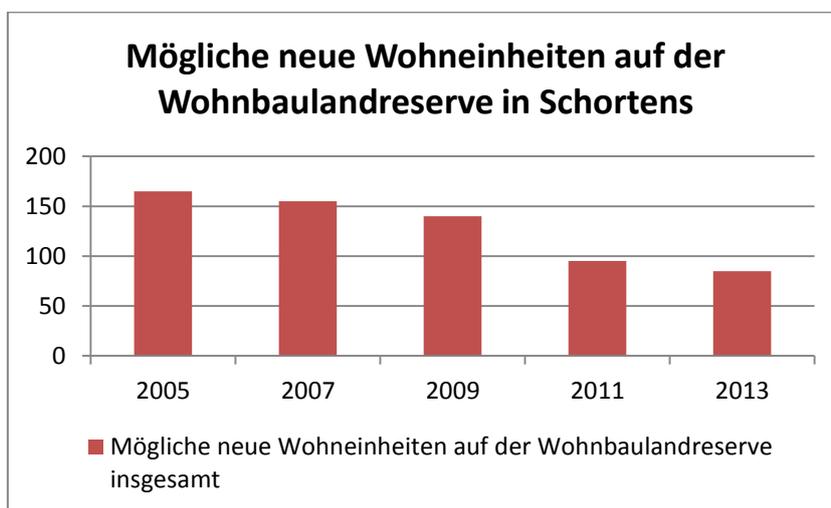


Abbildung 26: Neue Wohneinheiten der Wohnbaulandreserve in der Stadt Schortens  
Quelle: NBank, 2015

Von dem zusätzlich ausgewiesenen Wohnbauland<sup>7</sup>, bzw. möglichen Wohneinheiten sind bis zum Jahr 2009 jeweils 100% der jährlichen Summe für die Erstellung von Familienheimen vorgesehen. Dabei blieb der Geschosswohnungsbau gänzlich unberücksichtigt in den vergangenen Jahren. In der Stadt Schortens sind somit klare Potenziale im Bereich des Geschosswohnungsbaus zu sehen. Ab 2010 ist keine konkrete Zuordnung nach Wohnklassen mehr möglich. Das Leerstandrisiko zeigt an, um wie viele Wohnungen der Wohnungsbestand die Haushaltszahl am Ende des Prognosehorizonts übersteigt, unter der Voraussetzung, dass die Haushaltsprognose zutrifft und weiterhin so viele Wohnungen neu gebaut werden wie am Ende des betrachteten 10-Jahreszeitraum. Hier sind klare Schwankungen in den vergangenen 7 Jahren zu verzeichnen, generell sind jedoch geringere Werte (2013: 17,2): als im Landkreisdurchschnitt (2013: 17,7%) festzustellen. Aufgrund der

<sup>7</sup> Seit 2004 wurden in der Stadt Schortens rd. 18,6 ha neues Wohnbauland ausgewiesen.

Flüchtlingssituation und dem Zuzug aus dem Umland von Schortens ist für die Jahre 2016 und 2017 ein geringeres Leerstandsrisiko zu erwarten (vgl. Abbildung 27).

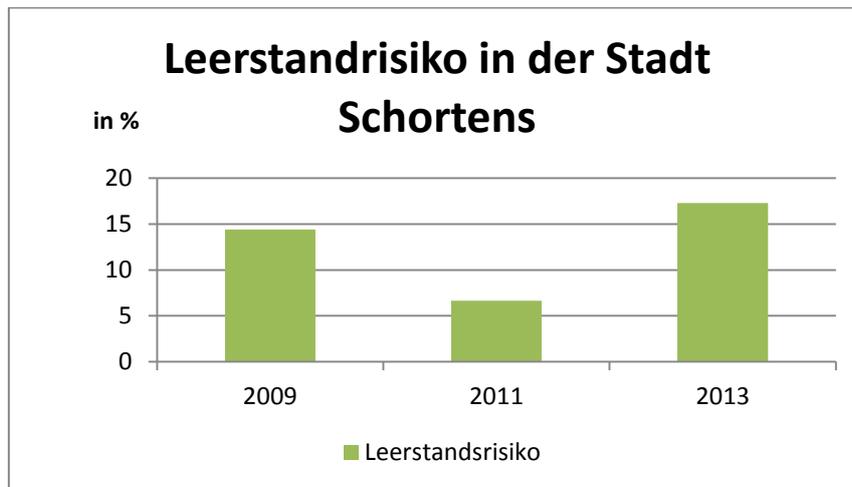


Abbildung 27: Leerstandsrisiko in der Stadt Schortens  
Quelle: NBank, 2015

Insgesamt sind rd. 400 flüchtige Personen in der Stadt untergebracht, wovon rd. 75% aus Ländern stammen, bei denen die Erteilung einer Aufenthaltsgenehmigung recht hoch ist. Weitere rd. 25 Zugänge sind durch Geburten oder Familiennachzug, im Gegensatz zu rd. 60 Abgängen aus dem Stadtgebiet, zu verzeichnen. Tendenziell ist eher mit einer steigenden Einwohnerzahl der Stadt Schortens zu rechnen, eine genaue Aussage ist aber aufgrund der aktuellen Flüchtlingssituation und -entwicklung schwer zu treffen.

#### SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG

In diesem Kapitel erfolgt eine Analyse der soziodemographischen Entwicklung und des Handlungsbedarfs im Segment des preisgünstigen, bezahlbaren Wohnraumes. Unter anderem werden folgende Leitfragen berücksichtigt:

- Wie setzt sich der Bestand der sozial geförderten Wohnungen zusammen?
- inwieweit können die Bestände der institutionellen Wohnungsanbieter (Wohnungsunternehmen, Genossenschaften) sowie privater Hauseigentümer als preisgünstig eingeordnet werden?
- Wieviel neuer Wohnraum muss geschaffen bzw. bestehender Wohnraum gesichert werden, um eine angemessene Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte zu gewährleisten?

Die Ergebnisse der Szenarien 2025 und 2035 werden mit den Einschätzungen der N-Bank zur künftigen Entwicklung der Haushalte, die auf Unterstützung zu den Wohnkosten durch öffentliche Sozialleistungen angewiesen sind, ergänzt. Zudem werden zusätzlich qualitative Bedarfe, etwa in der Schaffung von barrierefreien Wohnraumangeboten für Haushalte im SGB XII-Bezug, oder zur

Versorgung bestimmter Zielgruppen wie allein Erziehende, Singles oder kinderreiche Familien benannt.

#### SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

In vielen Wachstumsregionen ist es zunehmend schwerer geworden, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Immer mehr Haushalte, insbesondere die älteren Altersgruppen, haben unter diesen Bedingungen Schwierigkeiten, sich aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Die Gründe können zum einen darin liegen, dass das Haushaltseinkommen zu niedrig ist, um die Miete einer am Markt angebotenen Wohnung zu bezahlen, aber auch darin, dass bestimmte Gründe, wie z.B. eine geforderte Barrierefreiheit die Akzeptanz bei den Vermietern erschwert, oder dass geeigneter Wohnraum der erforderlichen Größe, Ausstattung und Ansprüchen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung steht. So haben etwa kinderreiche Haushalte, Alleinerziehende und behinderte Menschen häufig erschwerte Bedingungen, einen für ihre Bedürfnisse angemessenen Wohnraum zu finden (BMUB, 2015).

Aufgabe unseres Sozialstaates ist es, diese bedürftigen Haushalte zu unterstützen und zur Findung angemessenen Wohnraumes beizutragen. Als Hauptansatzpunkte sind in diesem Zusammenhang die Gewährung von Wohngeld zur Stärkung der Mietzahlungsfähigkeit und die soziale Wohnraumförderung zu nennen. So haben die Länder zur Umsetzung dieser Ziele bis einschließlich 2019 jährlich rund 518,2 Millionen € vom Bund zur Verfügung gestellt bekommen, sodass bei regionalen Versorgungsengpässen gezielt reagiert werden kann und ausreichend Mittel für den Bau neuer Sozialwohnungen, neue Sozialbindungen und die sozialverträgliche Sanierung des Wohnungsbestandes zur Verfügung stehen. Neben dem ist die Förderung von Mietwohnraum diesem Themenfeld zuzuordnen. In diesem Fall wird die Förderung dem Vermieter gewährt, welcher sich wiederum verpflichtet, den Wohnraum nur einem Haushalt zu überlassen, der über einen Wohnberechtigungsschein, der vom Sachgebiet Soziales ausgestellt wird, verfügt. Voraussetzung ist jedoch, dass man die maßgebliche Einkommensgrenze nicht überschreitet. Die Auswahl des Mieters aus dem Kreis der wohnberechtigten Personen ist grundsätzlich dem Vermieter überlassen.

#### HAUSHALTE MIT ANSPRUCH AUF EINEN WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN

Die Stadt Schortens hat keine erteilten Freistellungen oder Wohnberechtigungsscheine, die an Wohnungen gebunden sind. In der Stadt Schortens ist für das Jahr 2015 eine erhöhte Zahl an Wohnberechtigungsscheinen für das Stadtgebiet ausgestellt worden (vgl. Abbildung 28).

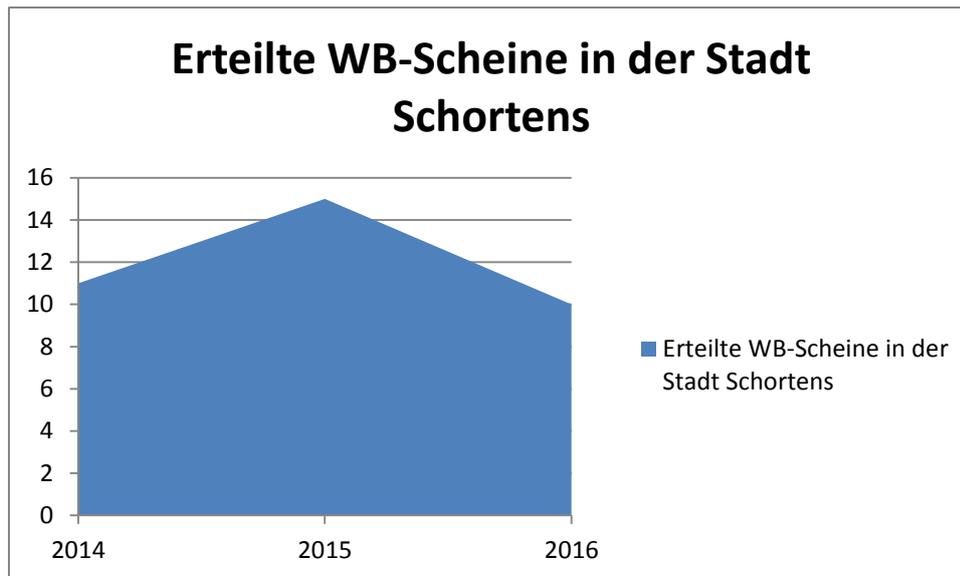


Abbildung 28: Anzahl erhaltene Wohnberechtigungsscheine bzw. Freistellungen in der Stadt Schortens  
Quelle: Wohnraumförderung Stadt Schortens, 2016

Nach Aussage der Stadt Schortens wurde der soziale Wohnungsbau in den vergangenen Jahren stark vernachlässigt, sodass die Nachfrage nach passenden Objekten, insbesondere nach günstigen, bezahlbaren Wohnraum, angespannt und recht hoch ist. Insbesondere die Jahrgänge 1920 bis 1964 bewerben sich auf altengerechten Wohnobjekte, sodass die Nachfrage stetig steigt. Aber auch Bewerbungen von außerhalb des Landkreises, vorzugsweise aus Nordrhein-Westfalen, kommen in der Stadt Schortens an.

Hingegen reduziert hat sich die Zahl der Bedarfsgemeinschaften. Während 2006<sup>8</sup> noch rd. 820 Bedarfsgemeinschaften festgemacht werden konnten, hat sich ihr Wert bis 2014 um rd. 285 auf ca. 535 Bedarfsgemeinschaften reduziert. In der Stadt Schortens bestehen derzeit Belegungsrechte für 133 Wohnungen, wovon 39 der Gruppe der Seniorenwohnungen zuzurechnen sind.

<sup>8</sup> Für die Jahre 2004 und 2005 lag keine statistische Datengrundlage vor.

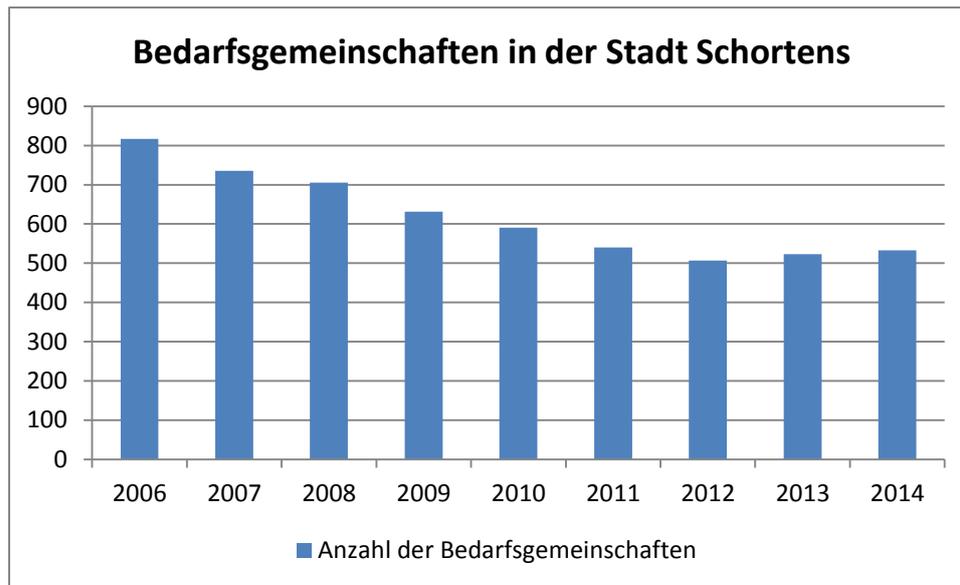


Abbildung 29: Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Schortens

Quelle: Wohnraumförderung LK Friesland, 2015

Die Stadt Schortens kommt somit auf einen Sozialindikator von 5,23, der den Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Privathaushalten in Prozent angibt. Verglichen auf Landkreisebene (Sozialindikator 6,0) ist die Kommune somit unterdurchschnittlich einzuordnen. Eine Unterteilung der Bedarfsgemeinschaftstypen ist aufgrund der Datengrundlage nicht möglich.

#### WOHNGELDEMPFÄNGER

Die Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen bilden sich nach Angebot und Nachfrage im Rahmen der bestehenden mietrechtlichen Regelungen am Wohnungsmarkt. Anhand der sozialen Sicherung angemessenen Wohnens wird gewährleistet, dass die Wohnraumversorgung für Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht mit ausreichender Wohnfläche versorgen können, stattfindet. Hierzu gehören Maßnahmen der sogenannten Subjektförderung, wie zum Beispiel das Wohngeld und die Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder Sozialhilfe, sowie Maßnahmen der Objektförderung, wie beispielsweise in Form der sozialen Wohnraumförderung durch die Länder (BMUB, 2016). Die Grundsicherung deckt dabei das grundrechtlich geschützte soziokulturelle Existenzminimum ab, wozu der Bedarf einer Wohnung sowie der Heizkosten zählt. Damit Haushalte mit einem Einkommen knapp oberhalb des Grundsicherungsniveaus sich ebenfalls angemessenen und familiengerechten Wohnraum leisten können, erfolgt in diesen Fällen eine Unterstützung durch das Wohngeld. Sowohl das Wohngeld als auch die Übernahme der KdU im Rahmen der Grundsicherung sind notwendige, integrale Bestandteile einer grundsätzlich marktwirtschaftlich ausgerichteten Wohnungs- und Mietpolitik.

Der Mietspiegel im Landkreis Friesland ist nach dem BMUB in zwei Stufen – ohne die Kommunen Jever, Schortens, Varel und Zetel – unterteilt und stellt die Mietstufe 1 auf Kreisebene dar. Vom Mietspiegel wird der Kostenrahmen für eine Wohnung in der jeweiligen Mietpreisstufe abgeleitet. Stufe 1 umfasst die Kommunen Varel, Schortens und Zetel, Stufe 2 die Kommune Jever.

Landkreis/ Kommune	Mietstufe
Friesland	Stufe 1
Jever	Stufe 2
Varel	Stufe 1
Schortens	Stufe 1
Zetel	Stufe 1

Tabelle 1 Mietstufen im Landkreis Friesland  
Quelle: BMUB, 2016

Das Wohngeld wurde bundesweit zum 1. Januar 2016 erhöht (vgl. Gesetz zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes vom 2. Oktober 2015, BGBl. I S. 1610), sodass es auch im Landkreis Friesland zu einem Anstieg des Wohngeldes gekommen ist. Je nach Mietstufe können Haushalte mit nachfolgenden Haushaltsgrößen folgende Unterstützung erhalten:

Haushaltsgröße	Stufe 1	Stufe 2
Alleinstehende	312 €	351 €
2-Personen-HH	378 €	425 €
3-Personen-HH	450 €	506 €
4-Personen-HH	525 €	591 €
5-Personen-HH	600 €	675 €
+ jedes weitere Mitglied	71 €	81 €

Tabelle 2 Mietstufen nach Haushaltsgröße im Landkreis Friesland ab 01.01.2016  
Quelle: (BMUB, 2016)

Grundsätzlich ist das Mietniveau in der Stadt Schortens als durchschnittlich (- 5,60€/qm) zu bezeichnen. Sowohl institutionelle Anbieter, wie Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften, als auch private Kleineigentümer bieten preisgünstig Wohnbestände an, wobei die Nachfragesituation angespannt ist. Im Jahr 2016 konnte ein Projekt mit 12 Wohneinheiten in der Menkestraße ohne eine öffentliche Vermarktung innerhalb kürzester Zeit belegt werden. Preisgünstiger, solider Mietwohnungsbau ist in der Stadt Schortens kaum vorhanden. Neubauten

werden derzeit nur im Preissegment ab 8,00 €/qm Kaltmiete angeboten. Insbesondere im günstigeren Preissegment von 4,20 bis 5,80€/qm sind weitere Vorhaben zu fördern, da der Wohnbestand überwiegend aus den 1980er Jahren stammt. Zudem ist als städtebauliches Ziel der Stadt Schortens gesetzt, durch die gezielte Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes bezahlbaren Wohnraum zu generieren.

#### ZWISCHENFAZIT: ZUSAMMENFASSUNG, ZIELE, HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Im Folgenden sind die Ziele und Handlungsempfehlungen zur Wohnraumentwicklung in der Stadt Schortens dargestellt. Eine ausführliche Fassung, was sich konkret hinter dem jeweiligen Ziel oder der Handlungsempfehlung verbirgt, ist unter dem Gliederungspunkt 12 nachzulesen. Die direkte Anwendung des beschriebenen Ziels bzw. die ortsteilspezifischen Handlungs- bzw. Maßnahmenvorschläge werden in dem jeweiligen Fazit des Teilkonzeptes behandelt.

#### A ZUSAMMENFASSUNG DER ANALYSEN UND PROGNOSEN

Insgesamt lässt sich feststellen, dass insbesondere im Kernbereich der Stadt Schortens der Mietwohnungsmarkt angespannt ist. Speziell Mietwohnungen (keine Sozialwohnungen), die in den vergangenen Jahren entstanden sind, sind innerhalb kürzester Zeit vermietet worden. Bei den anstehenden Neubauvorhaben im Stadtgebiet verhält es sich ähnlich: Aufgrund der geringen Bautätigkeit im Bereich des sozialen Wohnungsbaus ist die Nachfragesituation sehr angespannt und durch hohe Bewerberzahlen geprägt. Neben dem wirken Faktoren wie die veränderten Ansprüche an die Wohnform, an die Infrastruktur und die Nachfrage nach Standorten mit Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf den Zuspruch nach Wohnraum in integrierten Lagen (Kernbereich) hin. Dies gilt unabhängig von Altersschicht und sozialer Herkunft für alle Klassen.

Die Prognosen für den Wohnungsbau in der Stadt Schortens lassen erkennen, dass sich die Einwohnerzahl verringern wird. Dies wird auf Kosten der 3- und 4-Personenhaushalte sowie der Altersgruppe der 45- bis 59-Jährigen sein. Prinzipiell sind Wohnbaureserven vorhanden, sodass eine Eigenentwicklung der Stadt Schortens Raum gegeben wird – jedoch kann es zukünftig zu einer Verschiebung innerhalb der nachgefragten Wohnformen und Wohnqualität kommen. Auch wird es zu einer deutlichen Abnahme im Bereich der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen kommen. Dies wirkt sich wiederum auf den Wohnungsmarkt aus. Neben einer steigenden Wohnungsgröße (Wohnfläche in qm) sind moderne Wohnformen für Ein- und Zweipersonenhaushalte gefragt. Engpässe wird es zukünftig insbesondere im Bereich des sozialen Wohnungsbaus sowie im Geschosswohnungsbau geben, sodass weiteres Ausbaupotenzial sich in diesem Marktsegment befindet.

## B ZIELE FÜR DIE STADT SCHORTENS

Als Ziele für die zukünftige Wohnraum bezogene Entwicklung der Stadt Schortens konnten zusammen mit der Wohnraumförderstelle folgende Leitziele festgemacht werden:

- Ziel 1: die Umweltbewusste, nachhaltige Sicherung und Entwicklung von Wohnraum unter Berücksichtigung der daseinsvorsorgebezogenen Lebensgrundlagen,

Der Flächennutzungsplan (Stand: 2011) der Stadt Schortens gibt der Kommune ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten. Neben dem klassischen Baugebiet zur Baulandentwicklung strebt die Stadt eine Nachverdichtung im Innenbereich, bei bestehenden älteren Bebauungsplangebieten, an. Gerade bei den Bebauungsplänen, die aus der Historie als typische Kleinsiedlungsgebiete der späten Nachkriegszeit aufgestellt wurden, besteht ein großes Interesse der Eigentümer, eine Nachverdichtung der Gartenflächen vorzunehmen. Hier ist dann eine Verdichtung im Mietwohnungsbau zu erkennen. Dies ist auch der Tatsache geschuldet, dass besonders im Kerngebiet des zentralen Ortes der Stadt Schortens die Infrastruktur ausgeprägter und kompakter ist, als in anderen Ortsteilen. Das heißt, dass alle zentrenrelevanten Versorgungseinrichtungen vor Ort und in guter fußläufiger Entfernung vorhanden sind. Durch diese Struktur wird zudem die Ansiedlung von Mietwohnungsbau begünstigt. Von rd. 13 neu aufgestellten Bebauungsplänen sind rd. vier Bebauungspläne der Kategorie „Nachverdichtung“ zuzuordnen und für kompakte Siedlungsstrukturen gesorgt.

- Ziel 2: die Bereitstellung von zielgruppengerechten Wohnungsangeboten in Bestand und Neubau (insbesondere unter der Prämisse der Barrierefreiheit und der Haushaltsgröße),

Der Bedarf nach günstigem Wohnraum bzw. nach sozialem Wohnungsbau ist gegeben und zeitnah in die Stadtentwicklung zu integrieren. Mit Projekten wie der Wohnbauentwicklung westlich des Klosterweges kann dem wachsenden Bedarf mit Investoren als Träger entgegen gekommen werden. Aber auch andere (private und öffentliche) Träger sollen in die Entwicklung von zielgruppengerechten Wohnformen gewonnen bzw. einbezogen werden.

- Ziel 3: die Schaffung von modernen und vor allem bezahlbaren Wohnangeboten in Bestand und Neubau.

Aktuell ist die Stadt Schortens dabei den Flächennutzungsplan westlich des Klosterweges zu erweitern, um eine verträgliche städtebauliche Entwicklung und Stabilisierung des Wohnungsmarktes zu bewirken. In diesem Bereich soll ein Mix aus Mietwohnungsbau, sozialem

Wohnungsbau und typischem Ein- und Zweifamilienhausbau entstehen. Speziell der soziale Wohnungsbau soll zukünftig vorangetrieben werden.

#### C HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DIE STADT SCHORTENS

Diese drei in Teil B des Fazits genannten Leitziele der Stadt Schortens können folgende Handlungsempfehlungen zugeordnet werden:

- Flächensparender Wohnungsneubau in städtebaulich (und bestmöglich raumordnerisch) integrierten Lagen (Ziel 1),

Eine Wohnung sollte nicht nur über eine angemessene Größe und über eine angemessene Ausstattung sondern zudem noch über eine sehr gute Lage verfügen. Neben einer integrierten Lage – nach städtebaulichen Aspekten sind dies Lagen innerhalb von Wohngebieten oder Ortschaften – bestenfalls im zentralen Versorgungsbereich– sollten zudem möglichst viele Einrichtungen der Daseinsvorsorge fußläufig zu erreichen sowie eine Mobilitätsanbindung gegeben sein. Dies sollte eigentlich in allen einwohnerstarken (> 2.000 EW) Stadtteilen gewährleistet sein, jedoch sind aufgrund der ländlichen Struktur des Landkreises die Voraussetzungen meist nur am Zentralen Ort oder Ortskern gegeben. Bei der Stadt Schortens liegt jetzt schon die Förderung des Zentralen Ortes, d.h. des Siedlungskörpers Schortens – Heidmühle – Ostiem, sowie eine gezielte, bedarfsorientierte Entwicklung in den ländlichen Stadtteilen im Fokus der zukünftigen Entwicklung, was empfohlen wird beizubehalten. So wurden im Jahr 2016 alleine 38 Wohneinheiten in Form von vier Mehrfamilienhäusern im Bereich der Stadtteile Heidmühle und Schortens fertiggestellt. Aufgrund der eingeschränkten Mobilität ist insbesondere für ältere Menschen eine integrierte Lage von hoher Bedeutung und oftmals entscheidendes Suchkriterium beim Wohnungswechsel. Aber auch für andere Haushalte (Menschen mit Handicap) sollten Wohnangebote in integrierten Lagen verfügbar sein, sodass der Schwerpunkt des geförderten Wohnungsbaus auch auf diesem räumlichen Kriterium ausgerichtet ist. Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm sowie dem Siedlungsmodell des Landkreises Friesland soll unter der Prämisse „Innen- vor Außenentwicklung“ in zentralen Lagen Entwicklungspotenziale geprüft und ausgebaut werden. Mögliche Potenziale stecken neben dem Ausbau von Dachgeschossen beispielsweise in der Aufstockung von Staffelgeschossen oder der Nachverdichtung auf den oftmals größeren Grundstücken (> 2.000 qm), wie es die Stadt Schortens bereits umsetzt. Der Ansatz, von ehemals starren Mindestgrundstücksgrößen abzurücken und bei Erforderlichkeit individuelle Baugebiete zu entwickeln, befasst sich genau mit dieser Maßnahme und ist daher zukünftig weiter umzusetzen. Private Eigentümer sollten ebenfalls angesprochen und einbezogen werden. Dies kann durch Öffentlichkeitsarbeit (Broschüren und Anleitungen zum Umbau bzw. Anbau im Geschosswohnungsbau sowie Fördermöglichkeiten) über die Kommunen oder die

jeweilige Wohnraumförderstelle erfolgen. Die Einrichtung eines Baulandlückenkatasters wäre beispielsweise eine weitere Maßnahme.

- Soziale Wohnraumversorgung gewährleisten (Ziel 2 und 3)

In der Stadt Schortens besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohneinheiten im Mietwohnungsbau, vielmehr noch im sozialen Wohnungsbau. Tendenziell ist zu vermuten, dass aufgrund fehlender Wohnalternativen viele einfache Mietwohnungen durch Mieter belegt sind, die ihre Ansprüche an den Wohnraum nicht erfüllt sehen und gerne qualitativ höherwertige Objekte oder kleinere, moderne Wohneinheiten nachfragen würden. Im Hinblick auf den Megatrend des demografischen Wandels sollte diese Wohnausstattung mittlerweile Standard sein. Entlastungseffekte könnten nach der sogenannten „Filtering-Theorie“ auch in Schortens nur durch überwiegend Neubauten gebracht werden. *„Obwohl Neubauten sich aufgrund der hohen Baukosten häufig an die einkommensstärkeren Haushalte richten, kann selbst dann ein zielgruppen- und bedarfsgerechter Neubau zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums beitragen. Es wenden sich die einkommensstarken Wohnungsnachfrager den höherwertigen Neubauwohnungen zu, während die von ihnen freigemachten Wohnungen Entlastungseffekte im mittleren und unteren Preissegment hervorbringen“* (Schulten Stadt- und Regionalentwicklung, 2015).

Aufgrund der Ein- und Zweifamilienhaus-starken Wohnungsstruktur sind in der Kommune die Entlastungseffekte durch das Mietumzugsverhalten als übersichtlich einzustufen, hinzu kommt die Verlagerung ländlichen Wohnens in den Zentrumsbereich. Insbesondere die starke Nachfrage im preisgünstigen Wohnsegment dürfte durch Neubauaktivitäten nicht vollends aufgefangen werden. Die Wohnform der Mehrfamilienhäuser dürfte zu einer besseren Konzentration von Wohnraum an integrierten Lagen (insbesondere Kernbereich Schortens) führen und würde verglichen mit den Ein- und Zweifamilienhäusern bessere Voraussetzungen für eine preisbewusste Entwicklung von Mietwohnungen mit sich bringen.

Demnach empfiehlt das Wohnraumversorgungskonzept zur Förderung von günstigeren Neubauwohnungen der Kommune, die Anforderungen an Stellplätze flexible zu halten, da gerade nach Städtebaurecht in integrierten Lagen der Bau einer Tiefgarage mit einhergeht und die Projektkosten für Stellplätze zusätzlich in die Höhe treibt. Da ältere Menschen oftmals auf einen PKW verzichten, wäre in jedem Fall ein reduzierter Stellplatzbedarf zu untersuchen und abzu prüfen.

- Besondere Bedarfe und Zielgruppen gerecht werden (Ziel 2)

Durch die Veränderung des Anspruchsverhaltens gegenüber den Wohnformen und der Wohnqualität ergeben sich ebenfalls Veränderungen in den üblichen Zielgruppen und Wohnbedarfen. Als

bedarfsgerechte Bautätigkeit kann von vorzugsweise kleineren Wohnungen, d.h. 35 bis 70 qm für ein bis zwei Personen, ausgegangen werden. Zudem ist die integrierte Wohnlage von Bedeutung, optimaler Weise eine gute fußläufige Erreichbarkeit zu den Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Im Analyseteil zum Wohnungsangebot konnte aufgezeigt werden, dass es bei der aktuellen Bevölkerungsentwicklung in diesem Teilsegment zu Engpässen kommen wird. Mehrere Singlehaushalte, wie Auszubildende, Alleinerziehende sowie alleinstehende ältere Menschen, werden um bezahlbaren Wohnraum in diesem Größensegment konkurrieren. Auch jungen Menschen wird die Chance verwehrt werden, aus dem Elternhaus, einer stationären Unterbringung (Jugendhilfe) oder einer Integrationsmaßnahme (Flüchtlinge und Nachzügler) auszuziehen, da kein passender Wohnraum auf dem Markt verfügbar ist.

Des Weiteren sind gemeinschaftliche und generationsübergreifende Wohnformen in der Stadt Schortens zu fördern und nachfragebedingt zu integrieren. Entsprechende Wohnformen wie selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen oder generationsübergreifendes Wohnen sind in der Stadt Schortens noch nicht vorhanden – eine Ausdifferenzierung der Wohnformen würde befürwortet werden, sofern diese Angebotsformen nachgefragt werden. Die Einrichtung einer Koordinierungsstelle für Menschen, die sich für eine solche Wohnform interessieren, wäre der erste Schritt in diese Richtung.

Ein möglicher Neubau sollte barrierearme und barrierefreie Wohnstandards vorsehen, wie etwa den Einbau von Aufzügen, breiten Türrahmen sowie barrierefreie Waschgelegenheiten. Dies spricht in erster Linie nur ältere Mieter an, aber auch jüngeren Mietern wird so ein verbesserter Wohnkomfort gegeben. So profitieren Rollstuhlfahrer oder die Mutter oder der Vater mit einem Kinderwagen gleichermaßen von barrierefreien Aufgängen oder breiteren Fluren.

Auch sind betreute Wohnformen bzw. das sogenannte „Service-Wohnen“ stärker zu berücksichtigen. Aktuell sind in der Stadt Schortens rd. 39 Seniorenwohnungen, wovon alle 39 mit Belegungsrechten genutzt werden, vorhanden; der Bau eines neuen Alten- und Pflegeheimes in Heidmühle ist zudem aktuell in der Planung. Neben dem werden die neuen „Best Ager“ und zukünftigen Senioren die Vorteile der integrierten Lagen nutzen wollen und können so längst möglich autark bleiben - sich jedoch gleichzeitig alle Optionen offen lassen. Das Hinzubuchen von Service-Leistungen durch einen Betreuungs- und Pflegedienst vor Ort stellt für die einkommensstarke ältere Zielgruppe eine attraktive Alternative dar. Alternativ stehen barrierefreie, qualitativ hochwertige Eigentumswohnungen in zentrumsnahen Lagen hoch im Kurs, wobei hier eine gehobene Ausstattung, wie beispielsweise eine Penthouse Wohnung mit mindestens vier Zimmern, einer Wohnfläche von ca. 120 qm und z.B. eine große Dachterrasse, gefordert ist.

- Modernisierung und Sanierung der Bestandsimmobilien mit Fokus auf Klimaschutz und Barrierefreiheit (Ziel 1)

Angesichts der alternden Bevölkerung Schortens wird die Nachfrage bezüglich barrierefreier<sup>9</sup> oder mindestens barrierearmer Objekte steigen. Die hohe Zahl an alten Ein- und Zweifamilienhäusern – vor allem in den Kleinsiedlungsgebieten der späten Nachkriegszeit – die keinen altersgerechten Wohnraum darstellen, wird die Kommune und Eigentümer vor eine besondere Herausforderung stellen.

Neben dem Neubau von Wohnungen sind die Optionen der Sanierung und Renovierung von Bestandsimmobilien als gute Alternativen zu sehen. Aufgrund der Standortproblematik in integrierten Lagen ist der Erneuerung des Bestandes einer besonderen Priorität zuzuordnen.

Neben dem barrierefreien und Zielgruppen orientierten Umbau sind im Sinne des Klimaschutzes energetische Maßnahmen in die Sanierungs- und Renovierungsprozesse einzubinden. So kann zeitgleich beim Umbau die Implementierung von Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und der Einsatz von erneuerbaren Energien in Wohngebäuden bedacht werden. In diesem Zusammenhang kommt es auch auf die Einbindung privater Eigentümer an. Die Qualität der Ausstattung sollte so gewählt werden, dass eine Nachfrage für alle Einkommensklassen möglich ist und die Wohnqualität durch die Maßnahmen gleichermaßen erhöht wird (z.B. über eine neue Dämmung und Fassadengestaltung). Unterbleiben notwendige Renovierungs- und Sanierungsarbeiten, so führt dies gleichermaßen zu einer verstärkten Nachfrage an Neubauten. Ökologische Grundsätze werden bereits und sollen auch weiterhin in die Bebauungspläne mit eingearbeitet werden. So kann bei den Wohnformen auf die städtebaulichen Gegebenheiten des Planungsgebietes Rücksicht genommen und dies planerisch umgesetzt werden. Dadurch wird eine Bestandssicherung mit dem Fokus auf „barriererarm“ und „klimaschützend“ vorgenommen.

---

<sup>9</sup> nach DIN 18040

VERZEICHNISSE & QUELLENANGABEN  
VERZEICHNISSE

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lage der Stadt Schortens .....	2
Abbildung 2: Einwohnerzahl Stadt Schortens 2014 .....	3
Abbildung 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Schortens, 2004-2014 .....	4
Abbildung 4: Anzahl der Ein- und Auspendler Stadt Schortens .....	5
Abbildung 5: Einwohnerkaufkraft Stadt Schortens 2004 -2014 .....	5
Abbildung 6: Zahl der Arbeitslosen und Langzeitarbeitslosen in der Stadt Schortens .....	6
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Schortens 2000 – 2015 .....	7
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in der Stadt Schortens .....	8
Abbildung 9: Bevölkerungssalden in der Stadt Schortens .....	9
Abbildung 10: Fortzüge nach Altersklassen in der Stadt Schortens .....	9
Abbildung 11: Zuzüge nach Altersklassen in der Stadt Schortens .....	10
Abbildung 12: Altersstruktur in der Stadt Schortens .....	10
Abbildung 13: Haushaltsstruktur Schortens .....	11
Abbildung 14: Bestand an Wohnungen insgesamt in der Stadt Schortens .....	12
Abbildung 15: Veränderungen nach Wohngebäudeart und Wohnfläche in der Stadt Schortens .....	13
Abbildung 16: Baualter von Wohnungen in der Stadt Schortens .....	14
Abbildung 17: Genehmigte Wohnungen nach Gebäudeart in der Stadt Schortens, 2004-2014 .....	14
Abbildung 18: Raumausstattung der Wohnungen in der Stadt Schortens .....	15
Abbildung 19: Mietpreisveränderungen Wohnungen in MFH in der Stadt Schortens .....	16
Abbildung 20: Baugenehmigungs- und -fertigstellungsdichte in der Stadt Schortens .....	17
Abbildung 21: Bevölkerungsprognose der Stadt Schortens nach Altersklassen .....	17
Abbildung 22: Veränderung der wohnungsnachfragerrelevanter Bevölkerung 2013 - 2035 .....	18
Abbildung 23: Prognose über die Privathaushaltzahl 2013 - 2035 in der Stadt Schortens .....	19
Abbildung 24: Prognostizierte Personenzahl der Privathaushalte in der Stadt Schortens .....	19
Abbildung 25: Entwicklung der Wohnbaulandreserve in ha .....	20
Abbildung 26: Neue Wohneinheiten der Wohnbaulandreserve in der Stadt Schortens .....	20
Abbildung 27: Leerstandrisiko in der Stadt Schortens .....	21
Abbildung 28: Erteilte Wohnberechtigungsscheine bzw. Freistellungen in der Stadt Schortens .....	23
Abbildung 29: Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Schortens .....	24

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1 Mietstufen im Landkreis Friesland .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
Tabelle 2 Mietstufen nach Haushaltsgröße im Landkreis Friesland ab 01.01.2016....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>

## QUELLENANGABEN

- Akademie für Raumforschung und Landesplanung. (2016). Migration und Raumentwicklung. Hannover: Leibniz-Forum für Raumwissenschaften.
- BMUB. (30. 10. 2015). Soziale Wohnraumförderung. Abgerufen am 31. 08. 2016 von Wohnraumförderung des BMUB: <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/>
- BMUB. (01. 01. 2016). Wohngeld - ein Zuschuss zur Miete oder zur Belastung. Abgerufen am 31.. 08. 2016 von <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/>
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). (2015). Lebenslagen und Einkommenssituation älterer Menschen: Implikationen für Wohnungsversorgung und Wohnungsmärkte. Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.
- Eckberg, M. (2013). Wohnwünsche im Alter am Beispiel der Stadt Bayreuth. Saarbrücken: AV Akademikerverlag GmbH & Co. KG.
- Eduard Pestel Institut e.V. (September 2015). Modellrechnungen zur den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie die Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Hannover: Verbändebündnis SOZIALER WOHNUNGSBAU.
- GDW. (2015). Pressemitteilung Nr. 34/15 vom 06.07.2015: Positive Jahresbilanz – gedämpfte Zukunftsaussichten: Wohnungswirtschaft im Spannungsfeld von schrumpfenden und wachsenden Märkten. Berlin: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- Keller, S. (2011). Leben und Wohnen im Alter. Berlin: Stiftung Warentest.
- Krämer, S., Kreuz, D., Narten, R., Schweikart, R., & Tews, H.-P. (2012). Wohnen im Alter. Stuttgart und Zürich: Karl Krämer Verlag.
- Kröcher, U. (2016). Demografische Entwicklung vor dem Hintergrund internationaler Migration in Niedersachsen. Oldenburg: regio report.
- Landkreis Friesland. (2016). Entwurf Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland. Jever: Regionalplanung, Landkreis Friesland.
- LSN. (2014). Landesamt für Statistik Niedersachsen - Online. Abgerufen am Juni 2016 von <http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/default.asp>
- Milbert, A. (2015). BBSR-Analysen KOMPAKT 12/2015: Wachsen oder schrumpfen? Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.
- NBank. (2014). Wohnungsmarktbeobachtung 2014/2015: Generationengerechtes Wohnen in Niedersachsen – Perspektive 2035. Hannover: NBank.
- NBank. (2015). Angebots- und Nachfrage- und Prognoseindikatoren: Statistiken für den Landkreis Friesland. Hannover: NBank.
- NBank. (November 2015). Wohnungsneubau und Wohnungsbedarf: Wohnungsbedarf 2020. Hannover: NBank.
- Schulten Stadt- und Regionalentwicklung. (2015). Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Lehrte. Dortmund: Stadt Lehrte.
- Statistisches Bundesamt. (2016). Auskunft des Statistischen Bundesamtes. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt.