



Stadt Schortens

Wohnraumversorgungskonzept

ENTWURF - Dezember 2020

Bearbeitung:



re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH

26121 Oldenburg
Telefon 0441/97 17 4 80
Telefax 0441/97 17 4 73
info@reurban.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	5
1.2	(Daten) Grundlage.....	6
2	Regionale Einordnung	7
3	Rahmenbedingungen der allgemeinen Wohnraumnachfrage	8
3.1	Demografische Entwicklung	8
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung und -prognose	8
	<input type="checkbox"/> Bevölkerungsentwicklung	8
	<input type="checkbox"/> Wanderung	10
	<input type="checkbox"/> Bevölkerungsprognose	14
3.1.2	Altersstruktur und -entwicklung	16
	<input type="checkbox"/> Schwerbehinderte	18
3.1.3	Haushaltsstruktur und -entwicklung	18
	<input type="checkbox"/> Wohnhaushalte	19
	<input type="checkbox"/> Gemeinsam wirtschaftende Haushalte	21
3.2	Entwicklungen am Arbeitsmarkt	24
3.2.1	Beschäftigungsentwicklung am Arbeitsort Schortens	24
3.2.2	Arbeitslosigkeit	26
3.2.3	Geringfügig entlohnte Beschäftigte	27
3.2.4	Kaufkraft, Einkommensentwicklung	27
3.3	Leistungsempfänger / Wohngeldempfänger	29
3.3.1	Bezieher von Mindestsicherungsleistungen	29
	<input type="checkbox"/> Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	31
	<input type="checkbox"/> SGB XII	33
	<input type="checkbox"/> Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	33
3.3.2	Wohngeldempfänger	34
4	Wohnraumangebot	37
4.1	Gebäude- und Wohnungsbestand	37
4.1.1	Wohnungsgrößen	38
4.1.2	Eigentumsverhältnisse	41
4.1.3	Wohnungsnutzung / Leerstand	41
4.1.4	Baualter	43
4.1.5	Bautätigkeit	44
4.2	Immobilienmarkt	48
4.2.1	Entwicklungen am Grundstücks- und Immobilienmarkt	48
	<input type="checkbox"/> Bodenrichtwerte	48
	<input type="checkbox"/> Kaufpreise für individuelles Wohnbauland	49
	<input type="checkbox"/> Richtlinie zur Vergabe von Baugrundstücken der Stadt Schortens	50
	<input type="checkbox"/> Immobilien	50
4.2.2	Mietübersicht	52
	<input type="checkbox"/> Grundstücksmarktbericht	52

<input type="checkbox"/>	NBank-Kommunalprofil	53
<input type="checkbox"/>	Wohnungsmarktexperten	53
4.2.3	Analyse des Mietwohnungsmarktes im Zusammenhang der „Mietpreisbremse“ 53	
4.2.4	Generationenwechsel.....	54
4.2.5	Aktuelle Angebote auf dem freien Wohnungsmarkt	55
<input type="checkbox"/>	Immobilienmarkt	55
<input type="checkbox"/>	Mietwohnungsmarkt.....	56
<input type="checkbox"/>	Such-Inserate	57
4.3	Wohnraumangebot – preiswerter Wohnraum	58
4.3.1	Öffentlich geförderter Wohnraum	58
4.3.2	Kommunaler Wohnungsbestand	60
4.3.3	Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH	60
5	Aktuelle Wohnraumnachfrage aus Sicht Schortenser Wohnungsmarktakeure ...	62
<input type="checkbox"/>	Nachfrage durch Leistungsempfänger	63
<input type="checkbox"/>	Nachfrage durch Soldaten/innen des BW-Standorts Upjever	63
6	Künftige Wohnraumnachfrage	65
6.1	Künftige Wohnraumnachfrage	65
<input type="checkbox"/>	NBank-Kommunalprofil	65
<input type="checkbox"/>	Anmerkungen zur NBank-Prognose.....	66
6.2	Künftige Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum	66
6.2.1	Künftige Nachfrage durch Leistungsbezieher	66
6.2.2	Künftige Nachfrage durch weitere einkommensschwache Haushalte	68
<input type="checkbox"/>	Armutsgefährdung	69
7	Handlungsempfehlungen für den Wohnungsmarkt der Stadt Schortens	71
7.1	Handlungsempfehlungen.....	71
7.1.1	Bauland für individuellen Wohnungsbau.....	71
7.1.2	Situation älterer Einfamilienhausbestände.....	72
7.1.3	Wohnungsangebote für Senioren	73
7.1.4	Angebote für einkommensschwache Haushalte	75
7.1.5	Wohnungsmarktbeobachtung.....	77
7.2	Nutzung von Fördermitteln zur Schaffung / Sicherung preiswerter Angebote	78
<input type="checkbox"/>	Neubau	78
<input type="checkbox"/>	Modernisierung	80

Abkürzungsverzeichnis

AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BJ	Baujahr
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
MOG	Mietobergrenze
NDS/Nds.	Niedersachsen
P-HH	Personen-Haushalte
RH	Reihenhaus
SGB II	Sozialgesetzbuch Zweites Buch
SGB XII	Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch
SVB	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Wohnungsmarkt Deutschlands ist von gesamtgesellschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Trends geprägt, die sich wie folgt zusammenfassen lassen:

- **Verkleinerung von Haushalten**
Die Zahl der Personen, die in einem Haushalt leben, nimmt stetig ab. Während im Jahr nach der Wiedervereinigung durchschnittlich rund 2,3 Personen in einem Haushalt lebten, waren es 25 Jahre später nur noch rund 2,0 Personen.
- **Alterung der Bevölkerung**
Eine zentrale Herausforderung des demografischen Wandels in Deutschland stellt das Älterwerden der Bevölkerung dar. Während 1990 ca. jeder fünfte (20,4 %) Einwohner 60 Jahre oder älter war, stellt diese Altersgruppe aktuell bereits 27 % der Bevölkerung. Laut der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes werden im Jahr 2030 mehr als ein Drittel aller Einwohner mindestens 60 Jahre alt sein.
- **Ausdifferenzierung von Lebensstilen**
Eine Liberalisierung gesellschaftlicher Normen hat in den vergangenen Jahrzehnten zu einer Ausdifferenzierung von Lebensstilen geführt – die Palette an Weltanschauungen, Religionen, Werten und Traditionen hat sich verbreitert.
In der Wohnungswirtschaft sind neben der traditionellen Familie heutzutage u.a. Patchwork-Familien, Alleinerziehende, Singlehaushalte, Wohngemeinschaften von Studenten, Wohngemeinschaften von Senioren, Mehrgenerationenprojekte usw. zu berücksichtigen.

Zwar haben Investitionen in Immobilien in den vergangenen Jahren als Kapitalanlage an Bedeutung gewonnen, steigende Baukosten und Energiepreise sowie in zahlreichen Kommunen eine steigende Nachfrage (wachsende Haushaltszahlen) führen jedoch zu einer Verknappung insbesondere des preiswerten Wohnungsangebotes. Diese Entwicklung wird durch die Tatsache begünstigt, dass sich zudem der Staat in den vergangenen Jahrzehnten aus dem sozialen Wohnungsbau (bzw. dessen Förderung) zurückgezogen hatte.

Vor diesen Hintergründen hat die Stadt Schortens die re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mit der Erarbeitung eines Wohnraumversorgungskonzeptes beauftragt, das zum Inhalt die Prüfung von Angebot und Nachfrage insbesondere im Hinblick auf preiswerte Wohnungen hat.

Dabei stellt das Wohnraumversorgungskonzept gleichzeitig eine notwendige Rahmenbedingung zur Beantragung von Fördermitteln für den Mietwohnungsneubau durch Investoren dar. Mit den Änderungen in den Wohnraumförderbestimmungen (Januar 2016) besteht auch in Kommunen der - für die Stadt Schortens geltenden - Mietenstufe 1 die Möglichkeit, Wohnraumfördermittel für Mietwohnungsneubau in Anspruch zu nehmen.¹

¹ zuvor war im Segment des allgemeinen Mietwohnungsbaus eine Förderung von Neubau lediglich in städtischen Gebieten mit

Das Wohnraumversorgungskonzept soll somit

- einerseits die Situation am lokalen Wohnungsmarkt insgesamt analysieren, wobei der Situation im Segment der preiswerten Wohnungen eine besondere Betrachtung zuteil kommt.
- andererseits der veränderten Förderkulisse Rechnung tragen und als Wohnraumversorgungskonzept die Grundlage für die Gewährung der Darlehen durch das Land darstellen.

Bisher diente als Grundlage das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Friesland aus dem Jahr 2016, das ein Teilkonzept für die Stadt Schortens umfasst. Diesem Konzept liegen Daten bis 2014 zugrunde sowie die NBank-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus dem Jahr 2015 (Basisjahr 2013).

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

Es wird dabei sowohl die heutige Situation analysiert als auch auf Grundlage von vorliegenden Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen (NBank-Prognose aus dem Jahr 2019) Rückschlüsse gezogen zur möglichen Entwicklung.

Die Bearbeitung orientiert sich am Muster der NBank zum Aufbau eines Wohnraumversorgungskonzeptes.

1.2 (Daten) Grundlage

Die Bearbeitung 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, der Stadt Schortens und des Landkreises Friesland.

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 lokalen Wohnungsmarktakteuren durchgeführt. Ziel dieser Expertengespräche war es, Einschätzungen aktueller Bedarfe von wohnungsmarktrelevanten 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?). Insgesamt wurden drei lokale Wohnraumexperten interviewt, ein Telefonat mit der Wohnungsfürsorge der Bundeswehr geführt und eine schriftliche Antwort des Jobcenters zu Bedarfen und Nachfragen ausgewertet.

2 Regionale Einordnung

Die Stadt Schortens liegt im Nordwesten Niedersachsens im Landkreis Friesland. Mit rd. 20.300 Einwohnern (2015) ist die Stadt Schortens hinter der Stadt Varel (rd. 23.900 Einwohner) die zweitgrößte Kommune des Landkreises und zählt mehr Einwohner als die benachbarte Kreisstadt Jever (ca. 14.020 Einwohner).

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

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 km². Mit einer Bevölkerungsdichte von fast 300 Einwohnern pro Quadratkilometer ist die ländliche Kommune innerhalb des Landkreises Friesland die am zweitchtesten besiedelte Kommune.

Seit der letzten Gebietsreform im Jahr 1972 setzt sich die Stadt Schortens aus den Ortsteilen Addernhausen, Accum, Graftschaft, Heidmühle, Middelfähr, Oestringfelde, Ostiem, Roffhausen, Schoost, Schortens, Sillenstede und Upjever 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, Graftschaft, Middelfähr/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 befindet sich in der Neuaufstellung.² Gemäß dem 2. Entwurf wird die Stadt Schortens als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion Sportstätten/Bildung/Kultur ausgewiesen. Das Zentrale Siedlungsgebiet bilden die zusammenhängenden Ortsteile Schortens, Heidmühle, Oestringfelde und Ostiem. Darüber hinaus sind die Ortsteile Sillenstede und Graftschaft als Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen, der Ortsteil Roffhausen als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Eine besondere Entwicklungsaufgabe Erholung kommt den bioklimatisch begünstigten Ortsteilen Schortens, Heidmühle, Oestringfelde, Ostiem und Graftschaft zu.

² Zu dem ersten und zweiten Entwurf zur Neuaufstellung des RROP 2020 wurde bereits ein Beteiligungsverfahren durchgeführt. Der Kreistag des Landkreises Friesland hat in seiner Sitzung am 18.03.2020 das Regionale Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Friesland als Satzung beschlossen. Verbunden mit dem Beschluss war eine Änderung der in dem 2. Entwurf festgelegten vier Vorranggebiete Rohstoffsicherung Klei in Vorranggebiete Rohstoffgewinnung Klei. In Bezug auf diese Änderungen wird nun ein erneutes Beteiligungsverfahren durchgeführt.

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 einige Kenngrößen der demografischen Entwicklung ausgewertet.

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

□ Bevölkerungsentwicklung

Gemäß Landesamt für Statistik Niedersachsen lebten am 31.12.2019 in der Stadt Schortens 20.381 Einwohner – in etwa genauso viele wie im Zensusjahr 2011.

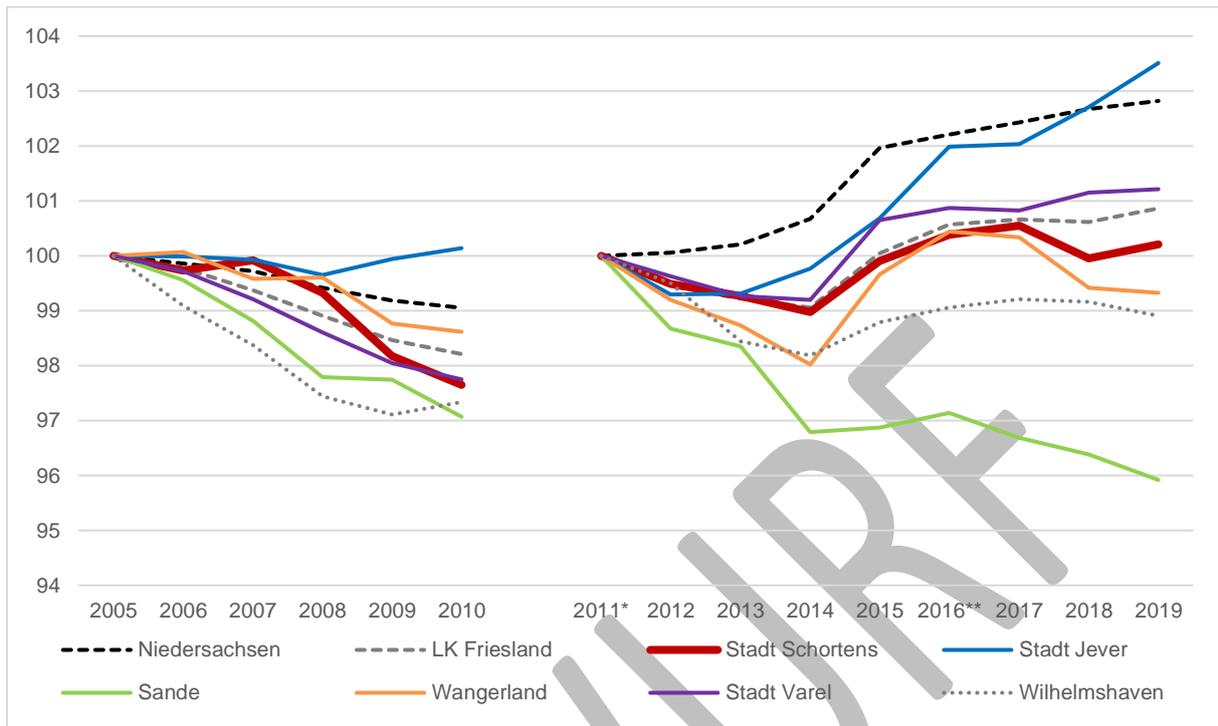
Zwischen 2005 und 2010 war in der Stadt Schortens ein deutlicher Rückgang der Einwohnerzahl zu verzeichnen – ebenso wie im Land Niedersachsen, im Landkreis Friesland und den umliegenden Städten (Ausnahme: Stadt Jever).

2011 erfolgte im Zuge des Zensus eine Bereinigung der statischen Daten.

Seit 2011 zeigt sich die Einwohnerzahl in der Stadt Schortens schwankend (vgl. Abb. 1): zwischen 2011 und 2014 war zunächst ein weiterer Rückgang der Einwohnerzahl zu verbuchen, zwischen 2014 und 2017 dann ein Anstieg und zuletzt eine Stagnation. Über den Zeitraum 2011 bis 2019 lag das Bevölkerungswachstum in der Stadt Schortens bei 0,3 % (+ 53 Personen).

Ähnliche Verläufe – jedoch mit insgesamt positiverer Entwicklung – waren in den Vergleichsräumen Landkreis Friesland (+1,0 %) und Stadt Varel (+1,5 %) zu registrieren. Durch deutlich positivere Entwicklungen zeichnete sich die benachbarte Stadt Jever aus (+3,3 %), während das benachbarte Wilhelmshaven – trotz zuletzt positiver/stagnierender Entwicklung – insgesamt von Einwohnerrückgang (-1,0 %) betroffen war (vgl. Abb. 1).

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung seit 2005
(Indizes: 2005 = 100; 2011 = 100), jeweils zum 31.12.



* ab 2011 basiert die Bevölkerungsfortschreibung des Landesamt für Statistik Niedersachsen auf den Daten des Zensus 2011, bis 2010 lag der Fortschreibung die Volkszählung 1987 zugrunde – die Vergleichbarkeit der Daten vor / nach 2011 ist daher nur hinsichtlich der Tendenz möglich
** Die Entwicklung des Bevölkerungsstandes im Berichtsjahr 2016 ist aufgrund methodischer Änderungen in den zugrunde liegenden Bevölkerungsbewegungsstatistiken nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

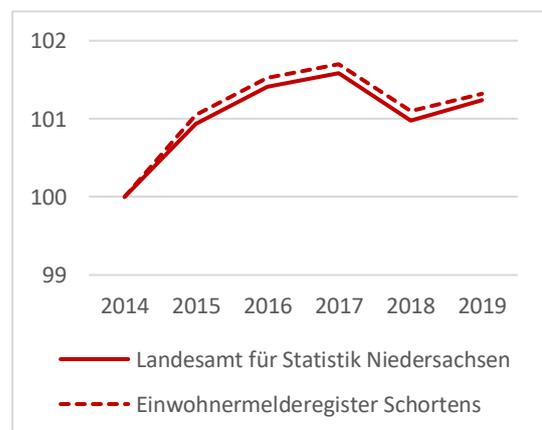
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011*	2012	2013	2014	2015	2016**	2017	2018	2019
Stadt Schortens	21.189	21.132	21.171	21.047	20.801	20.691	20.339	20.234	20.191	20.132	20.321	20.416	20.451	20.329	20.381

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

Nach eigenen statistischen Angaben zählte die Stadt Schortens am 31.12.2019 20.752 Einwohner mit Hauptwohnsitz im Stadtgebiet. Die Abweichungen zwischen den Daten des LSN und dem Einwohnermeldeamt der Stadt Schortens sind auf unterschiedliche Erfassungsmethoden zurückzuführen³. Über den Zeitraum 2014 bis 2019 zeigen die Daten jedoch eine äquivalente Entwicklung (vgl. Abb. 2)

In den ersten 8 Monaten des Jahres 2020 konnte das Einwohnermeldeamt einen Zuwachs von 47 Einwohnern verbuchen – dieser setzt sich zusammen aus einem negativen natürlichen Saldo (-74) und einem Wanderungsgewinn (+121).

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



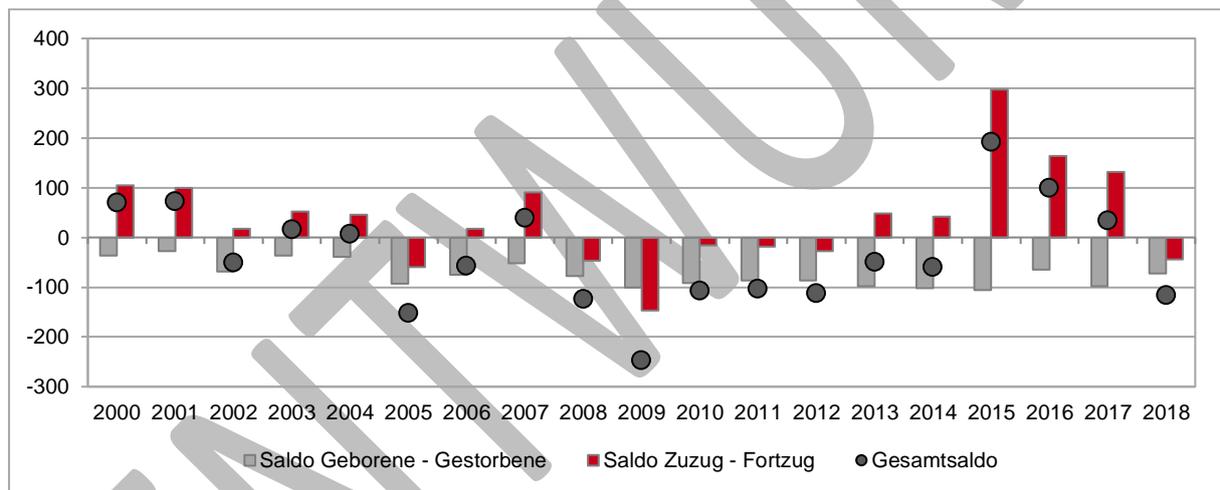
³ das LSN bereinigt die Daten der von der Stadt gemeldeten Daten (z.B. grundsätzliche Annahme, dass ein gewisser Anteil falsch gemeldet ist).

□ **Wanderung**

Die Bevölkerungsentwicklung ist Ergebnis des natürlichen Saldos (Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen) einerseits und des Wanderungssaldos (Zuzüge abzgl. Fortzüge) andererseits. Mit Blick auf diese Determinanten der Bevölkerungsentwicklung (vgl. Abb. 3) zeigt sich, dass die Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum durch einen durchgehend negativen natürlichen Saldo bestimmt wurde.

Der insgesamt schwankende Gesamtsaldo war somit stark abhängig von den Wanderungen: 2008 bis 2012 verbuchte die Stadt Schortens zusätzlich zum negativen natürlichen Saldo einen negativen Wanderungssaldo. 2013/14 konnten erstmals seit 2007 leichte Wanderungsgewinne registriert werden, diese konnten den negativen natürlichen Saldo jedoch nicht kompensieren. Ein deutliches Wanderungsplus von 297 Personen konnte 2015 verzeichnet werden – dieses ist v.a. auf Zuwanderung von Flüchtlingen zurückzuführen⁴. 2016 und 2017 wurden ebenfalls Wanderungsgewinne verzeichnet - diese fielen zwar wieder geringer aus, konnten den negativen Saldo jedoch ausgleichen. 2018 waren mehr Abwanderungen als Zuwanderungen zu verbuchen.

Abb. 3: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Schortens



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

Betrachtet man die Wanderungssalden nach Altersgruppen (vgl. Abb. 4) wird 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 24-jährigen sind regelmäßig deutliche Bevölkerungsverluste zu verzeichnen.

Alle anderen Altersgruppen verbuchten in den vergangenen Jahren fast kontinuierlich Wanderungsgewinne. Die größten Gewinne gab es in der Gruppe der 30- bis 49-jährigen, gemeinsam mit der Gruppe der 0- bis 18-jährigen bilden diese Daten die sogenannte Familienwanderung ab. Eine hohe Familienzuzuwanderung im Jahr 2015 sowie in den Folgejahren ist dabei auch auf Flüchtlingswanderung zurückzuführen: einem Bericht aus 2019 zufolge sind von den 300 in Schortens verbliebenen Flüchtlinge ca. 130 unter 18 Jahre alt.

⁴ Gemäß Integrationskonzept wurden der Stadt Schortens 2015 217 Flüchtlinge zugewiesen.

2016/17 waren zusätzlich zur Familienwanderung relativ hohe Gewinne in den älteren Altersgruppen (50 bis 64 Jahre sowie 65 Jahre und älter) zu verzeichnen (Ruhesitzwanderung).

Abb. 4: Wanderungssalden nach Altersgruppen / Stadt Schortens

	Wanderungssaldo der Altersgruppe je 1.000 Einwohner der jew. Altersgruppe						absolut					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017
0-17 Jahre	2,3	2,1	7,6	37,8	19,2	16,2	8	7	25	125	63	53
18-24 Jahre	-67,7	-27,3	-35,3	-27,5	-32,6	-77,2	-95	-39	-52	-41	-49	-111
25-29 Jahre	20	35,2	-12,6	70,2	36,9	54,5	16	31	-11	68	37	56
30-49 Jahre	5,4	6,2	12,6	28	14,7	17,2	28	31	61	133	68	78
50-64 Jahre	-0,9	5,5	1,1	2	8,5	5,4	-4	24	5	9	40	26
65 Jahre u. älter	4	-1,2	2,7	0,6	0,9	5,6	20	-6	14	3	5	30
	gesamt						-27	48	42	297	164	132

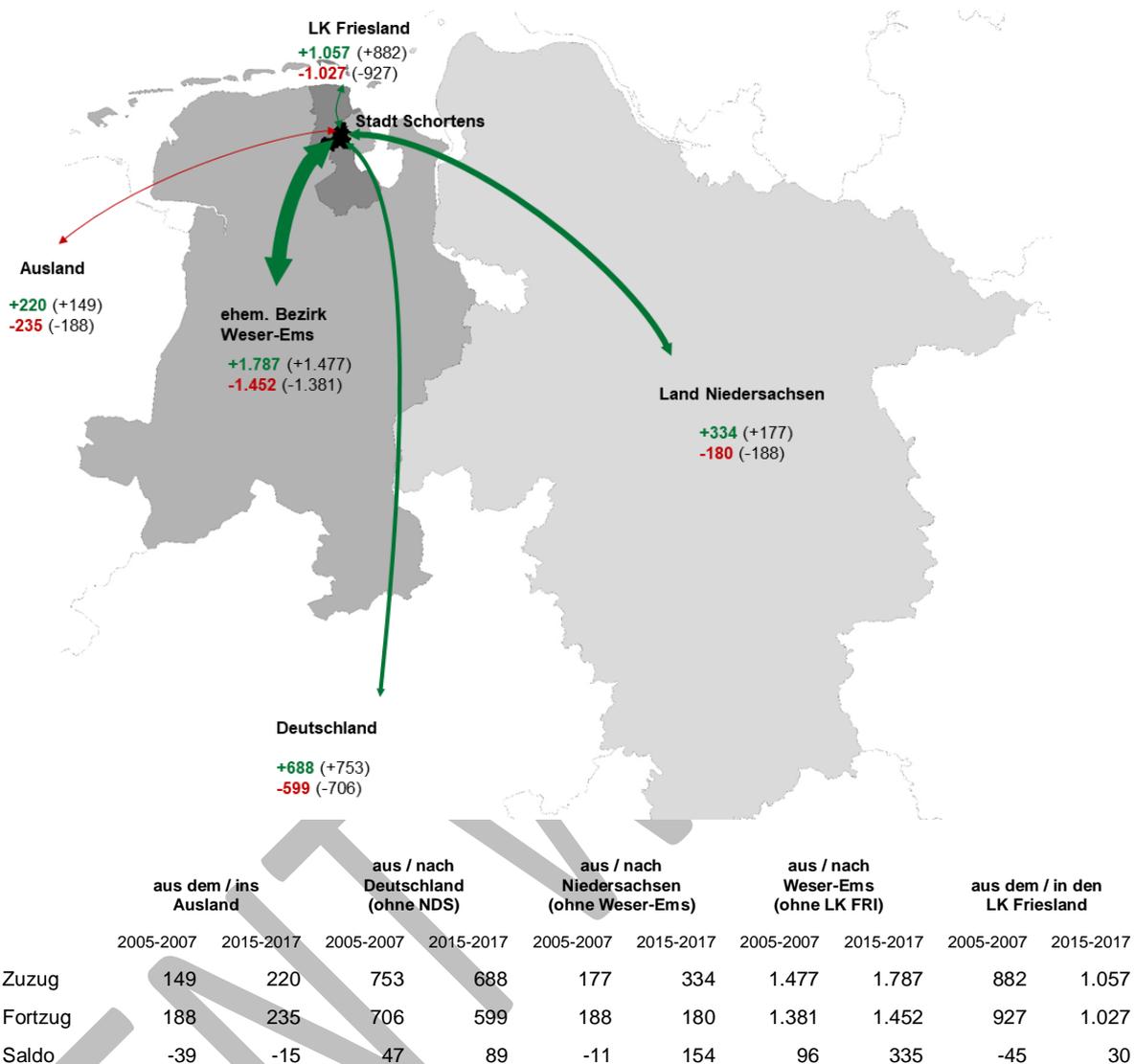
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung / Berechnung absolute Zahlen: re.urban.

2015 bis 2017 zogen insgesamt 4.086 Personen nach Schortens, 3.493 verließen die Stadt. Unter den Zuziehenden waren knapp 700 Personen ohne deutschen Pass, von den Fortziehenden hatten rund 420 keine deutsche Nationalität.

Die absolut größten Austauschbeziehungen hat die Stadt Schortens mit dem ehemaligen Bezirk Weser-Ems (zu diesem gehören auch die benachbarten Kommunen – u.a. Wilhelmshaven) und mit dem Landkreis Friesland (vgl. Abb. 5). Während der Saldo gegenüber dem LK Friesland jedoch relativ ausgeglichen ist, konnten zuletzt aus dem ehem. Bezirk hohe Wanderungsgewinne (2015-2017: +335) verbucht werden. Dieses ist vermutlich auch darauf zurückzuführen, dass sich im ehem. Bezirk Weser-Ems drei der sechs niedersächsischen Erstaufnahmeeinrichtungen für Flüchtlinge befinden⁵.

⁵ Flüchtlinge gelten ab der Registrierung in diesen Einrichtungen als Teil der niedersächsischen Bevölkerung (Registrierung in der jeweiligen Kommune) – die hohen Zuwanderungszahlen aus Weser-Ems im Jahr 2015 bis 2017 sind vermutlich auf Zuweisungen aus diesen Einrichtungen zurückzuführen.

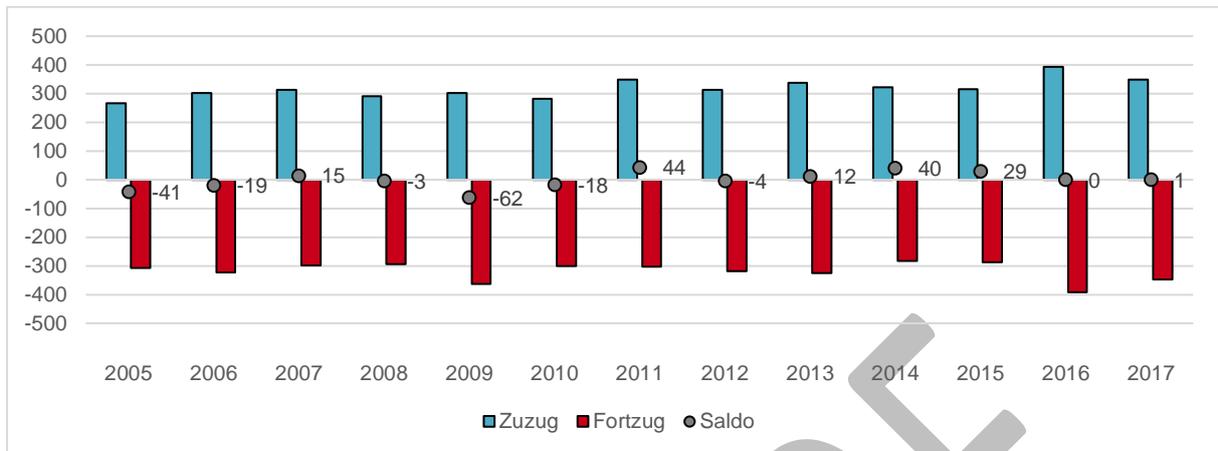
Abb. 5: Wanderungen 2015 bis 2017 (kumuliert) – Zuzüge / Fortzüge / überschrittene Grenzen
Werte in Klammern: Wanderungen 2005 bis 2007



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

Die folgende Abbildung (Abb. 6) verdeutlicht die Wanderungsbeziehungen zwischen der Stadt Schortens und den übrigen Kommunen des Landkreises Friesland: In den vergangenen Jahren war die Wanderungsbilanz gegenüber dem Landkreis schwankend: während zwischen 2005 und 2010 mehr Personen aus Schortens in das Umland zogen als das Zuzug aus diesem generiert werden konnte, konnte die Stadt Schortens 2011 bis 2015 Wanderungsgewinne aus dem Umland verbuchen. 2016/2017 war das Verhältnis ausgeglichen.

Abb. 6: Wanderungen zwischen der Stadt Schortens und den übr. Landkreisgemeinden

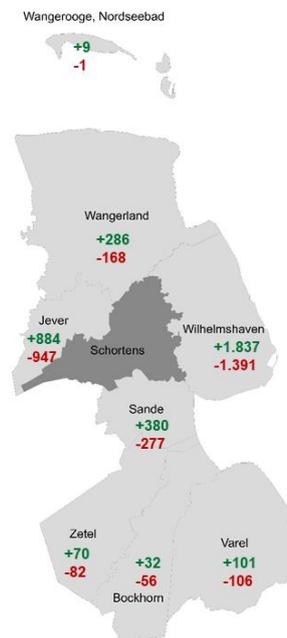


*Die Ergebnisse des Berichtsjahres 2016 sind aufgrund methodischer Änderungen und technischer Weiterentwicklungen nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

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

Einer Auswertung der Einwohnermeldedaten der Stadt Schortens⁶ ist zu entnehmen, dass die Stadt Schortens innerhalb des Landkreises Friesland große Austauschbeziehungen mit der benachbarten Stadt Jever sowie den nördlich und südlich angrenzenden Kommunen Wangerland und Sande aufweist. Während der Saldo gegenüber der Kreisstadt Jever negativ ausfällt, können aus dem Wangerland und Sande Zuwächse generiert werden. Einen deutlichen Wanderungsgewinn verbucht die Stadt Schortens zudem gegenüber der Stadt Wilhelmshaven: in den sechs Jahren von 2014 bis 2019 zogen 1.837 Wilhelmshavener nach Schortens, andersherum lag die Zahl der Umziehenden bei 1.391 (Wanderungsgewinn: 446). In den ersten acht Monaten des Jahres 2020 lag der Wanderungsgewinn gegenüber Wilhelmshaven bei 111 Personen (91% der Wanderungsgewinne).

**Abb. 7: Wanderung zwischen der Stadt Schortens und dem Umlandkommunen
Zuzug / Fortzug 2014 bis 2019**



Quelle: Stadt Schortens. Darstellung: re.urban.

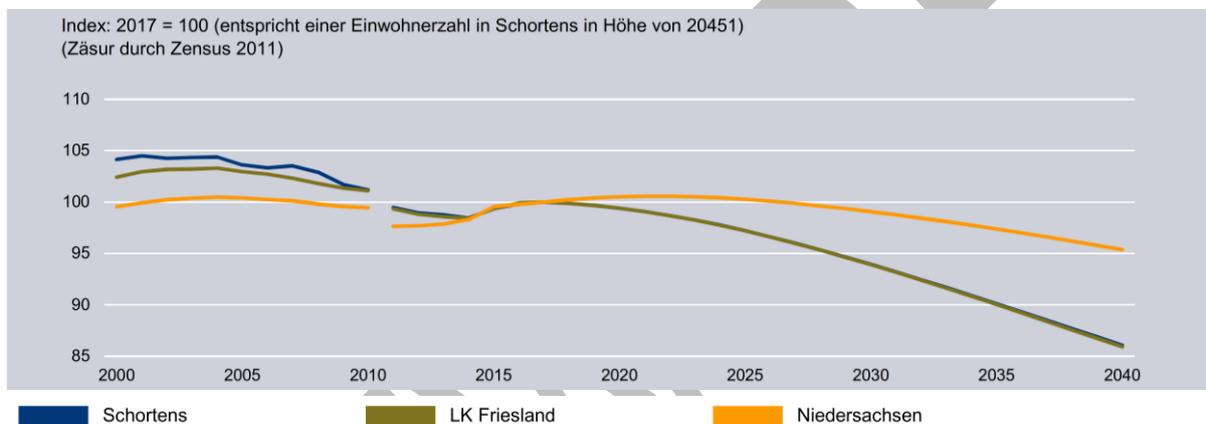
⁶ https://www.schortens.de/index.php?rex_media_type=download&rex_media_file=/media/einwohnerzahlen_2019_internetversion.pdf

□ **Bevölkerungsprognose**

Die NBank prognostiziert die Entwicklung der Bevölkerungszahl mit Hauptwohnsitz in der Stadt Schortens. Es wird vom Basisjahr 2017 bis zum Jahr 2040 von einem Bevölkerungsverlust von 13,9 % ausgegangen, was einem Minus von rd. 2.850 Personen gegenüber 2017 entspräche. Dabei rechnet die NBank von 2017 bis zum Jahr 2020 zunächst mit einem minimalen Bevölkerungsverlust von 0,6 % (vgl. dazu Anmerkungen zur NBank-Prognose in Kap. 6.1). Ab 2020 wird dann ein etwas stärkerer, kontinuierlicher Rückgang der Einwohnerzahl vorhergesagt (vgl. Abb. 8).

Die Bevölkerungsprognose für die Stadt Schortens entspricht prozentual der des Landkreises Friesland. Der durchschnittliche Bevölkerungsverlust des Landes Niedersachsen wird geringer ausfallen.

Abb. 8: Bevölkerungsprognose der NBank



	2017	2020	2025	2030	2035	2040
Einwohnerzahl	20.451	20.328	19.879	19.210	18.428	17.602
Entwicklung ggü. 2017 (absolut)		-123	-572 (ggü. 2020: -449)	-1.241 (ggü. 2025: -669)	-2.023 (ggü. 2030: -782)	-2.849 (ggü. 2035: -826)
Entwicklung ggü. 2017 (prozentual)		-0,6 %	-2,8 % (ggü. 2020: -2,2 %)	-6,1 % (ggü. 2025: -3,4 %)	-9,9 % (ggü. 2030: -4,1 %)	-13,9 % (ggü. 2035: -4,5 %)

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

Exkurs Bevölkerungsprognose

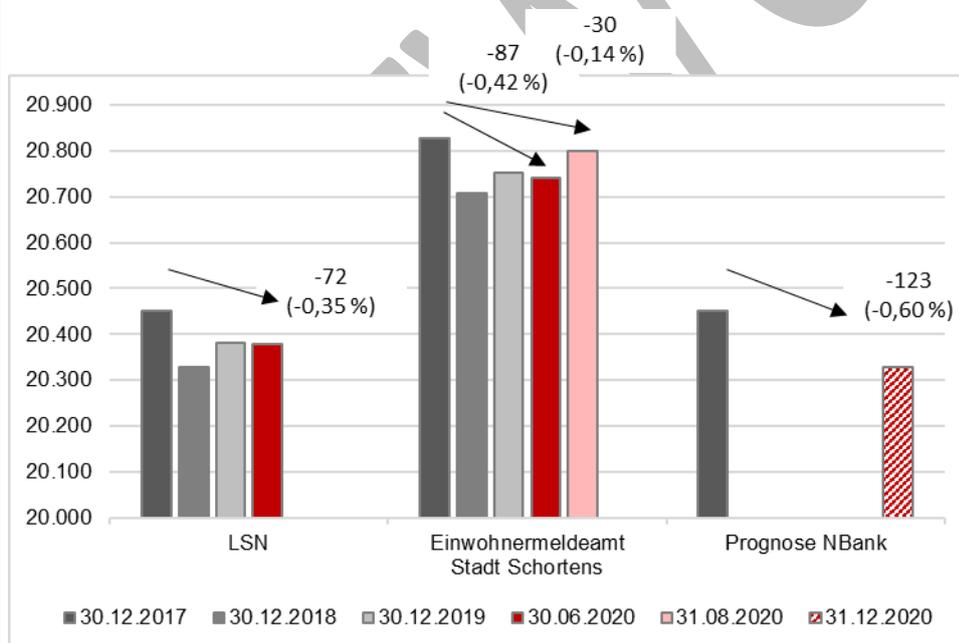
Die Grundlage für das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept bilden die aktuellen Prognosen der NBank, die eigens für die Erstellung von Wohnraumversorgungskonzepten allen niedersächsischen Einheits- und Samtgemeinden kostenlose Basisdaten für eine Analyse der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation zur Verfügung stellt und die Erstellung eines standardisierten Kommunalprofils auf Basis der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung des Landes anbietet. Das Kommunalprofil enthält u.a. Informationen zur Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen bis 2040. Darauf aufbauend prognostiziert die NBank einen künftigen Wohnraumbedarf (vgl. Kap. 6.1).

Die NBank-Prognosen erscheinen im 2-Jahres-Rhythmus – die aktuellen Prognosen wurden Mitte 2019 veröffentlicht. Die Prognose basieren auf regionsspezifischen Schätzungen der Geborenen und der Sterbefälle sowie auf Abschätzungen der künftigen Wanderungen auf

Basis der Zu- und Fortzüge der Jahre 2012 bis 2014 sowie 2017 (2015/16 wurden aufgrund starker Verzerrungen durch Flüchtlingszuzüge nicht mit einbezogen). Dabei wurde unterstellt, dass die Zuwanderung in den ersten Jahren der Prognose höher ausfallen wird, als gegen Ende des Prognosezeitraums (Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den aktuellen Herkunftsgebieten, rückläufiges Potenzial mobiler Bevölkerung, rückläufiger Zuzug aus Kriegs- und Krisenländer). Die Prognose der Einheits- und Samtgemeinden wird mit angepassten altersspezifischen Raten simultan zur jew. Landkreisprognose gerechnet, sodass die Ergebnisse innerhalb des Landes konsistent sind. (vgl. NBank – Wohnungsmarktbeobachtung 2019).

Das Basisjahr der NBank-Prognose 2019 ist das Jahr 2017. Ende 2017 lebten laut Landesamt für Statistik 20.451 Personen in Schortens. Aufgrund von Schätzungen zu Geburten und Sterbefällen sowie zum Wanderungsgeschehen ging die NBank davon aus, dass Ende 2020 bereits 123 Personen weniger in Schortens leben. Aktuelle Daten des LSN weisen zum 30.06.2020 einen Bevölkerungsstand von 20.379 aus (-72 gegenüber 2017) – aufgrund positiver Entwicklungen in Juli/August 2020 (gem. Einwohnermeldeamt +56 Einwohner) ist aktuell nicht damit zu rechnen, dass der prognostizierte Wert für Ende 2020 (20.328) erreicht wird. Gleichwohl spiegelt die kurzfristige Entwicklung zwischen 2017 und 2020 die Tendenz der NBank-Prognose wieder (vgl. Abb. 9).

Abb. 9: Entwicklung der Einwohnerzahl 2017 bis 2020



Quellen: Landesamt für Statistik. NBank-Kommunalprofil 2019 für die Stadt Schortens. Einwohnermeldeamt Stadt Schortens.
Darstellung: re.urban.

Ob die Prognosewerte für 2025, 2030 und 2040 tatsächlich eintreffen werden, hängt von vielen Faktoren ab (z.B. Baulandentwicklung, Wohnungsangebot, wirtschaftliche Entwicklung, Flüchtlingspolitik) – je länger der Prognosezeitraum desto unsicherer die Vorausberechnung. Vor diesem Hintergrund sollte die NBank-Prognose 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.

Andere Anbieter können derzeit keine aktuellen Vorausberechnungen zur Verfügung stellen. Die Bevölkerungsvorausberechnung der Bertelsmann Stiftung (Wegweiser Kommune) basiert auf Entwicklungen der Jahre 2009 bis 2012 und berücksichtigt damit nur bedingt aktuelle Trends und Entwicklungen insbesondere bei den Wanderungsbewegungen. Eine Aktualisierung der Bertelsmann-Prognose, die zunächst für Ende 2017 / Anfang 2018 angekündigt war, wurde bis auf weiteres verschoben (<https://blog.wegweiser-kommune.de/diverses/aktualisierung-des-wegweiser-kommune>).

3.1.2 Altersstruktur und -entwicklung

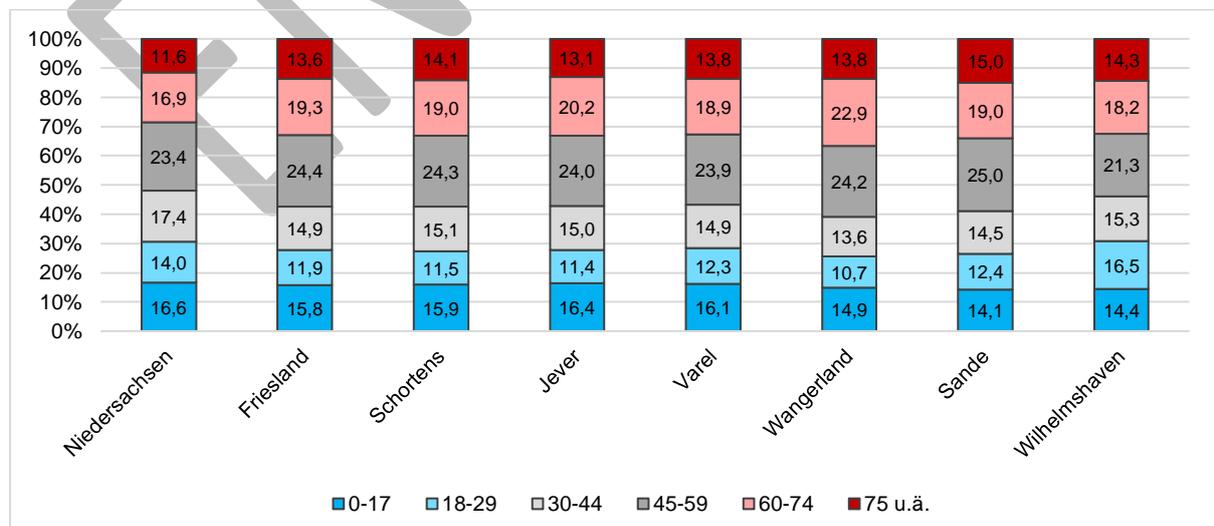
Eine bedeutende Komponente des demografischen Wandels ist die Alterung der Bevölkerung, die – unabhängig von der Entwicklung der Einwohnerzahlen – in unterschiedlicher Ausprägung alle Teile Deutschlands treffen wird.

Die aktuelle Altersstruktur der Stadt Schortens unterscheidet sich kaum von der des Landkreises Friesland und auch im Vergleich zu anderen friesischen Kommunen gibt es kaum Abweichungen (lediglich die Gemeinde Wangerland weist unter den Vergleichskommunen einen leicht höheren Anteil älterer Einwohner auf).

Im Vergleich zum Landesdurchschnitt zeigt sich 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 33,1 %, im Land Niedersachsen bei 28,5 %, wohingegen die Gruppen der 18-29 Jährigen sowie der 30-44 Jährigen in der Stadt Schortens geringer besetzt sind als im Landesdurchschnitt.

Die benachbarte Stadt Wilhelmshaven zeichnet sich durch einen größeren Anteil junger Erwachsener aus (Bildungswanderung, Berufsstarter).

Abb. 10: Altersstruktur 2018 im regionalen Vergleich



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

Abbildung 10 ist zu entnehmen, dass die Altersstruktur der Stadt Schortens und des Landkreises Friesland im Jahr 2000 noch etwa der des Landes Niedersachsen entsprach – die Gruppe der Familie sogar leicht überrepräsentiert war. Für 2020 geht die NBank davon aus (Prognosewert auf Basisdaten 2017), dass der demografische Wandel in Schortens und in Friesland bereits etwas weiter vorangeschritten sein wird als im Land Niedersachsen (dieses entspricht den aktuellen Daten für 2018 – s. Abb. 9).

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 39 % der Schortenser 60 Jahre und älter sein.

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.

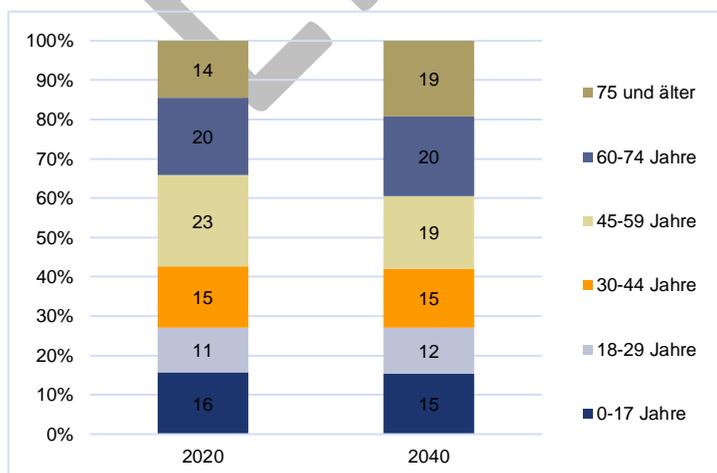
Abb. 11: Prognose Altersstruktur



Quelle: NBank Kommunalprofil 2019 für die Stadt Schortens

Differenzierter betrachtet zeigt sich, dass dabei vor allem die Gruppe der 45- bis 59jährigen an Gewicht verliert, während die Anteile der unter 18jährigen und der 30- bis 40jährigen konstant bleiben (vgl. Abb. 12). In den älteren Altersgruppen gewinnt vor allem die der über 75jährigen an Gewicht.

Abb. 12: Prognose der Altersstruktur – Stadt Schortens



Quelle:
NBank Basisdaten zum Kommunalprofil 2019 für die Stadt Schortens.
Darstellung: re.urban.

☐ **Schwerbehinderte**

Am 31.12.2019 lebten in der Stadt Schortens 2.384 schwerbehinderte Menschen, deren körperliche, geistige oder seelische Behinderung einen Grad von wenigstens 50 hat. Gegenüber dem Jahr 2009 ist diese Bevölkerungsgruppe um 250 Personen gewachsen.

Die absolute Zahl von 2.384 Schwerbehinderten entsprach einem Anteil von 117,0 je 1.000 Einwohner (LK Friesland: 114,4 Niedersachsen: 98,1).

3.1.3 Haushaltsstruktur und -entwicklung

Der Zensus 2011 beziffert die Zahl aller Haushalte in der Stadt Schortens auf 8.948. Dabei gelten alle Personen, die innerhalb einer Wohnung leben als Mitglieder desselben Haushalts.

Laut NBank liegt die Zahl der Haushalte für das Jahr 2017, auf der die Haushaltsprognose (vgl. unten) basiert, bei 9.677. Die NBank zählt, basierend auf dem Mikrozensus, gemeinsam wirtschaftende Personen als Haushalt – die Daten sind somit nicht vergleich- oder kombinierbar.

Im Folgenden wird zunächst basierend auf den Zensus-Daten von 2011 die **Struktur der Wohnhaushalte** dargestellt sowie die Wohnsituation dieser Haushalte ausgewertet. Da keine aktuelleren Daten zu „gemeinsam lebenden Haushalten“, die insbesondere die Nachfrage nach Wohnraum abbilden, zur Verfügung stehen, wird hier auf Daten aus dem Jahr 2011 zurückgegriffen (vgl. nachfolgender Infokasten „Entwicklung Haushaltsdaten“).

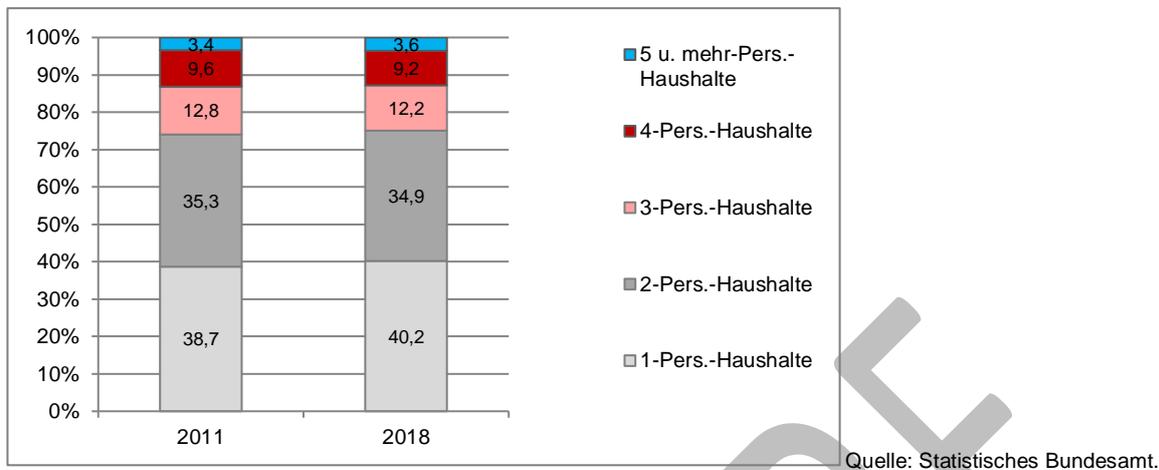
Eine **Prognose von Haushaltsdaten** liegt wiederum lediglich auf Grundlage der NBank-Kommunalprofilaten vor (gemeinsam wirtschaftende Haushalte) – weshalb diese anschließend für die Bedarfsprognose herangezogen wird.

Entwicklung Haushaltsdaten

Daten zur Entwicklung von Haushaltszahlen stehen lediglich aus dem Mikrozensus auf statistischer Ebene Deutschland zur Verfügung. Deutschlandweit ist die Zahl der gemeinsam wirtschaftenden Haushalte zwischen 2011 und 2018 um 4,7 % gestiegen.

Im Mikrozensus liegt eine Differenzierung nach Gemeindegrößenklassen vor: in der Gemeindegrößenklasse 20.-100.000 Einwohner, der die Stadt Schortens zuzuordnen ist, lag das Haushaltswachstum 2011 bis 2018 bei rund 5 %. Zwar war hier in der Kategorie der 1-Personen-Haushalte ein überdurchschnittliches Wachstum zu verzeichnen (+9,1 %), insgesamt hat sich die Haushaltsgrößenstruktur zwischen 2011 und 2018 in den Gemeinden der Größenklasse 20.-100.000 EW jedoch nur geringfügig verschoben (vgl. Abb. 13), da die 1-Personen-Haushalte bereits zuvor einen großen Anteil ausmachten. So kann hinsichtlich der folgenden Auswertung davon auszugehen werden, dass die Daten des Zensus 2011 in der Tendenz die heutige Situation widerspiegeln.

Abb. 13: Haushalte nach Größe in Gemeinden der Größenklasse 20.000 bis unter 100.000 Einwohner

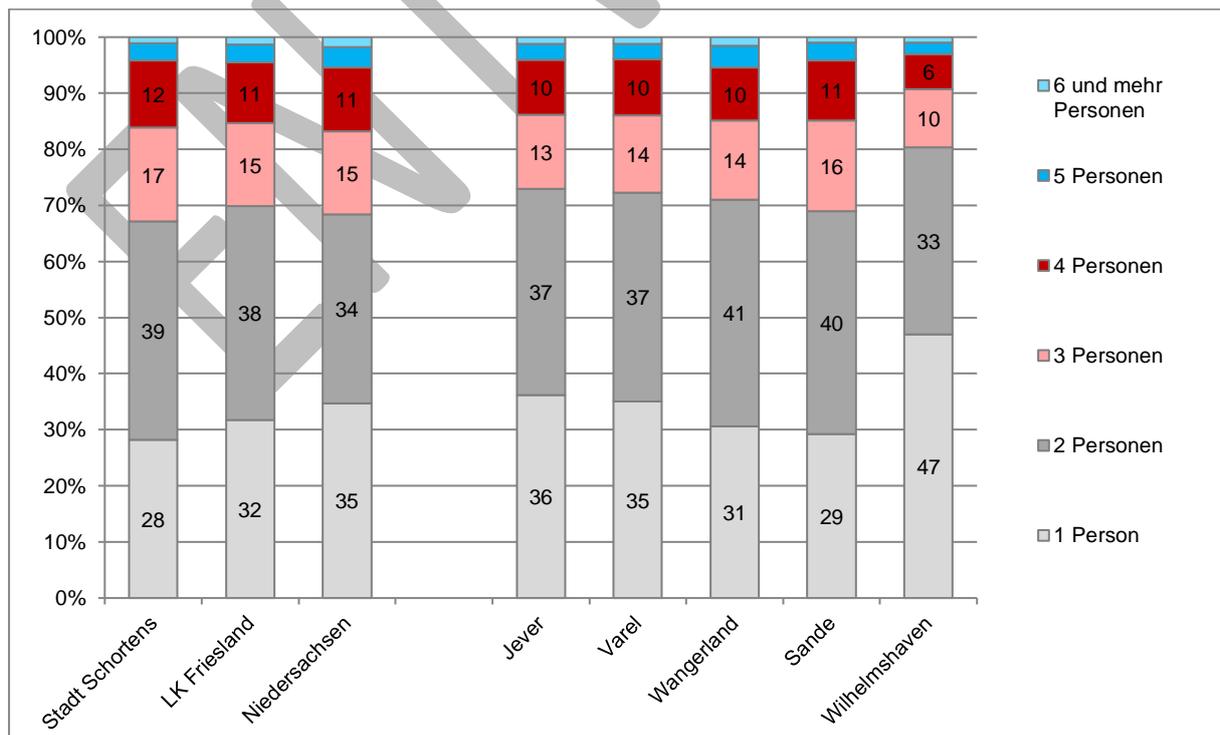


Wohnhaushalte

Rund zwei Drittel aller Haushalte der Stadt Schortens waren im Jahr 2011 (Zensusdaten) 1- und 2-Personen-Haushalte. Dieser Anteil der kleinen Haushalte lag leicht unter dem niedersächsischen Durchschnitt und ist kleiner als im Landkreis Friesland insgesamt. Dabei ist vor allem der Anteil der 1-Personen-Haushalte vergleichsweise klein – auch im Vergleich zu den anderen Städten im Landkreis (vgl. Abb. 14).

Entsprechend ist der Anteil der größeren Haushalte leicht höher – vor allem 3- und 4-Personen-Haushalte sind überdurchschnittlich vertreten.

Abb. 14: Wohnhaushalte nach Haushaltsgröße (2011)



Quelle: Zensusdatenbank 2011; Darstellung: re.urban.

Die Darstellung des Familientyps im Rahmen des Zensus 2011 zeigt, dass 89 % aller 2-Personen-Haushalte Paare ohne Kinder sind (3.090 von 3.476), 85 % aller Haushalte mit drei und mehr Personen sind Paare mit Kindern (2.510). Die übrigen Mehrpersonenhaushalte sind Alleinerziehende mit Kind(ern) (651) sowie sonstige Mehrpersonenhaushalte⁷ (168).

Somit leben in rund 35 % aller Haushalte Kinder – im gesamten Landkreis Friesland liegt der Anteil der Haushalte mit Kindern bei 33 %. Der Anteil der Haushalte Alleinerziehender an den Haushalten mit Kindern liegt in der Stadt Schortens mit 21 % leicht unter dem Wert des Landkreises Friesland (23 %).

Zwei Drittel aller Haushalte in der Stadt Schortens lebten 2011 laut Zensus in Eigentum, rund 3.000 Haushalte (33 %) lebten zur Miete. Damit ist der Mietwohnungsmarkt schwächer ausgeprägt als im Landkreis Friesland insgesamt (37 %) und der Kreisstadt Jever (45 %).

Mit Blick auf die Haushaltsart und ihre Wohnnutzung zeigt sich, dass der Anteil der zur Miete wohnenden Einpersonenhaushalte mit 50,6 % relativ groß ist und auch hohe Anteile Alleinerziehender Elternteile sowie sonstiger Mehrpersonenhaushalte zur Miete wohnen. Diese drei Haushaltstypen machen 56 % aller Miethaushalte aus.

Gleichwohl lebt auch die Hälfte alle Einpersonenhaushalte in Eigentum – landkreisweit liegt dieser Anteil bei 44 %, in Niedersachsen bei 33 %.

77,9 % aller Paare ohne Kinder sowie 74,2 % aller Paare mit Kindern wohnen in Wohneigentum (vgl. Abb. 15)

Abb. 15: Wohnhaushalte nach Zusammensetzung und Wohnnutzung (2011)

	Haushalte		Wohnnutzung	
	Zahl	Anteil %	Eigentum, Anteil in %	Miete, Anteil in %
Insgesamt	8.948		66,5	33,5
Einpersonenhaushalte	2.529	28,3	49,4	50,6
Paare ohne Kind(er)	3.090	34,5	77,9	22,1
Paare mit Kind(ern)	2.510	28,1	74,2	25,8
Alleinerziehende Elternteile	651	7,3	51,6	48,4
Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	168	1,9	54,8	45,2

Quelle: Zensusdatenbank 2011; Darstellung: re.urban.

Die folgende Abbildung (Abb. 16) zeigt das Verhältnis zwischen Haushaltsgröße und Wohnungsgröße. Knapp ein Fünftel der 1-Personen-Haushalte bewohnte im Jahr 2011 Wohnungen mit einer Größe von maximal 59 m², weitere rund 20 % eine mittelgroße Wohnung mit 60 bis 79 m². 60 % der 1-Personenhaushalte bewohnte mindestens 80 m², 40 % sogar Wohnungen mit mindestens 100 m².

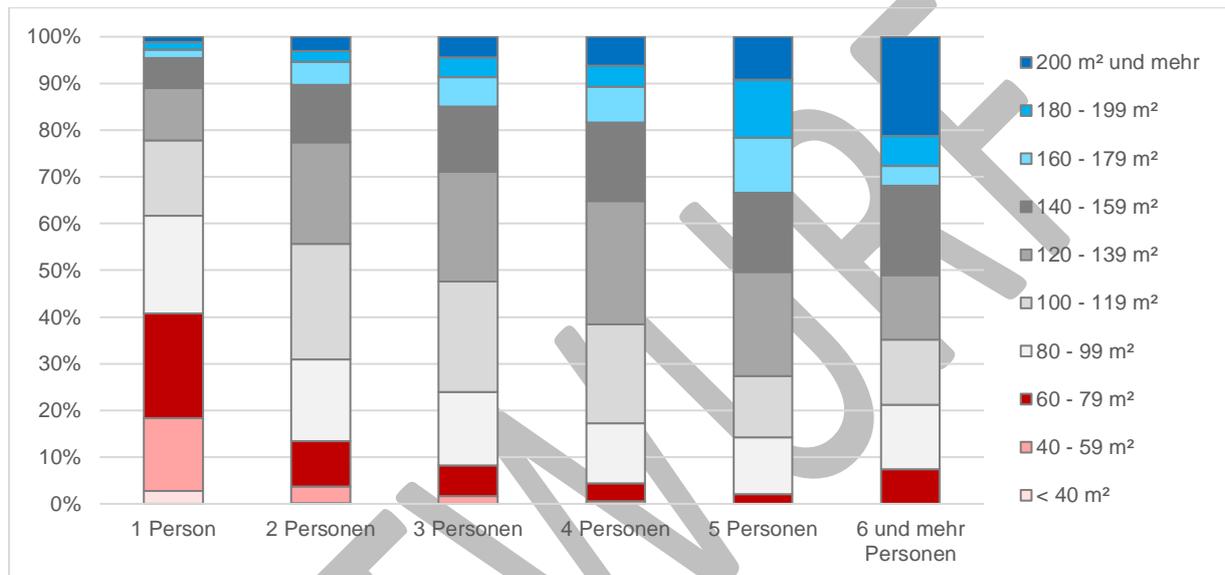
⁷ Zu „Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie“ zählen alle Haushalte, die nicht den übrigen Haushaltstypen entsprechen, d.h. es besteht zwischen den Haushaltsmitgliedern keine direkte Beziehung (Verwandtschaft ersten Grades). Dieser Haushaltstyp beinhaltet z.B. nicht eingetragene Lebenspartnerschaften, Wohngemeinschaften und Großeltern-Enkel-Haushalte ohne Elternteil(e).

Von den 2-Personen-Haushalten wohnten fast 70 % auf mindestens 100 m², von den 5-Personen-Haushalten rund 85 %. Rund ein Drittel aller 5- und 6-Personen-Haushalte hatte mindestens 160 m² zur Verfügung.

Auffällig ist ein Anteil von rund 7 % an 6- und mehr-Personen-Haushalten, die auf nur 60 bis 79 m² leben (bei knapp 100 6- und mehr Personen-Haushalten in der Stadt Schortens, handelt es sich dabei um 7 Haushalte).

Insgesamt wohnen zwei Drittel aller Haushalte in Wohnungen mit mindestens 100 m² Größe.

Abb. 16: Private Haushalte nach Größe und nach Fläche der Wohnung (2011)



Quelle: Zensusdatenbank 2011; Darstellung: re.urban.

Gemeinsam wirtschaftende Haushalte

Innerhalb des NBank-Kommunalprofils handelt es sich um modellierte Haushaltszahlen⁸, d.h. alle Haushaltszahlen basieren auf einer Zuordnung der Bevölkerungszahl auf Privathaushalte - die Haushaltsdefinition folgt dabei dem im Mikrozensus verwendeten „gemeinsamen Wirtschaften“.⁹ Vor diesem Hintergrund weichen die von der NBank ausgewiesenen Daten von der Zahl der Wohnhaushalte gemäß Zensus 2011 (s. oben) ab – für 2017 benennt die NBank für die Stadt Schortens 9.677 Haushalte.

Allerdings liegt durch die Datenauswertung der NBank – anders als bei den Zensusdaten zu den Wohnhaushalten – eine Prognose von Haushaltszahlen vor. Daher werden im Folgenden ergänzend die Daten der NBank ausgewertet.

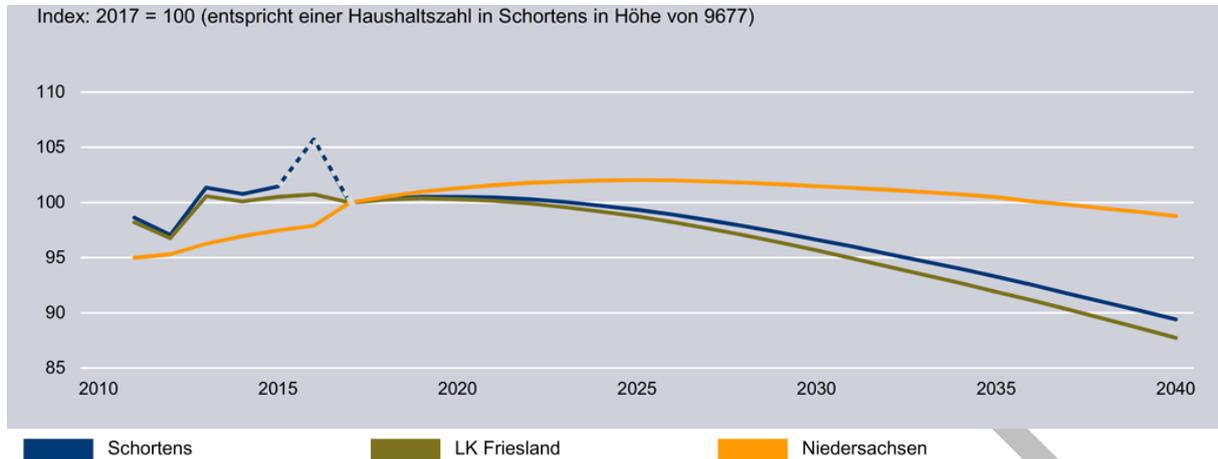
Äquivalent zur Bevölkerungsprognose der NBank (vgl. Abb. 8) rechnet diese auch mit Blick auf die Haushaltszahlen bis 2040 mit einem Rückgang: Über den gesamten Zeitraum 2017

⁸ Die Haushaltszahlen basieren auf einem Prognosemodell der NBank. Dabei werden die in der Bevölkerungsprognose ermittelten Einwohner – zur Methodik der Bev.prognose vgl. Fußnote 6 – auf Grundlage eines Quotenverfahrens in Haushalte überführt (Basis sind die Haushaltsstruktur gem. Zensus 2011 und des Mikrozensus sowie eine Trendannahme zur Singularisierung).

⁹ vgl. NBank Wohnungsmarktbeobachtung 2014/2015 – Methodik (S. 98 ff)

bis 2040 wird ein Rückgang um rund 1.000 Haushalte prognostiziert (-10,6 %) (vgl. Abb. 17). Während die Haushaltszahl bis 2025 nur leicht gering rückläufig sein wird, ist ab 2025 mit zunehmenden Rückgängen zu rechnen.

Abb. 17: Entwicklung der Haushaltszahl



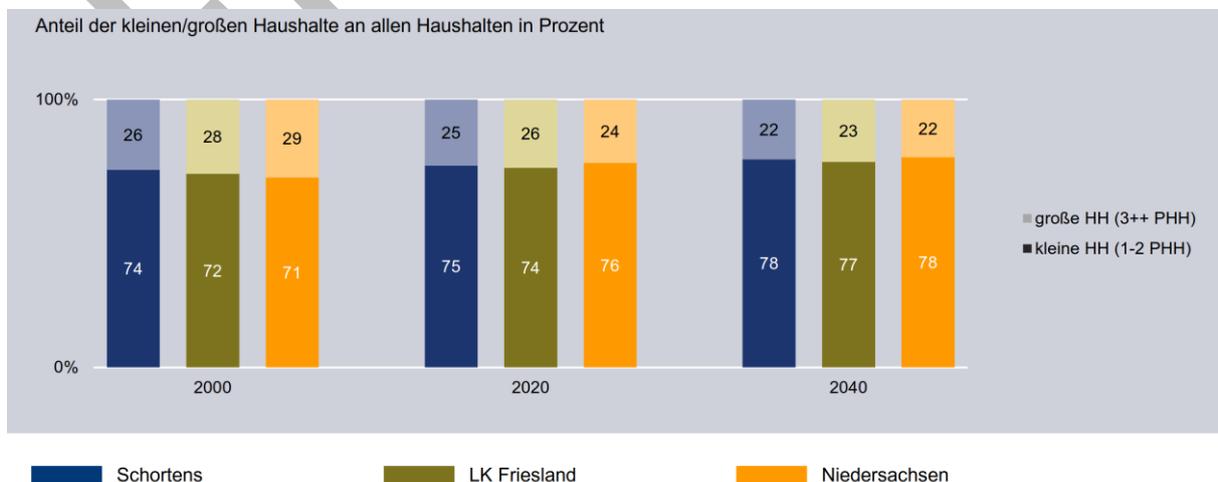
Die Schwankungen 2013-2017 stellen gem. NBank ein methodisches Phänomen dar: Der Mikrozensus werde jährlich stichprobenhaft erfasst. Dadurch könnten sich zufallsbedingte und systematische Fehler einschleichen. Auf dieser Grundlage seien vor allem in kleineren Städten und Gemeinden Schwankungen in den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

	2017	2020	2025	2030	2035	2040
Haushaltszahl	9.677	9.726	9.613	9.350	9.024	8.652
Entwicklung ggü. 2017 (absolut)		+49	-64 (ggü. 2020: -113)	-327 (ggü. 2025: -263)	-653 (ggü. 2030: -326)	-1.025 (ggü. 2035: -372)
Entwicklung ggü. 2017 (prozentual)		+0,5 %	-0,7 % (ggü. 2020: -1,2 %)	-3,4 % (ggü. 2025: -2,7 %)	-6,7 % (ggü. 2030: -3,5 %)	-10,6 % (ggü. 2035: -4,1 %)

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

Der Darstellungen der NBank zufolge entspricht die Struktur der gemeinsam wirtschaftenden Haushalte in etwa der des Landes: Drei Viertel der Haushalte sind kleine Haushalte (1- bis 2-Personen-Haushalte) (vgl. Abb. 18).

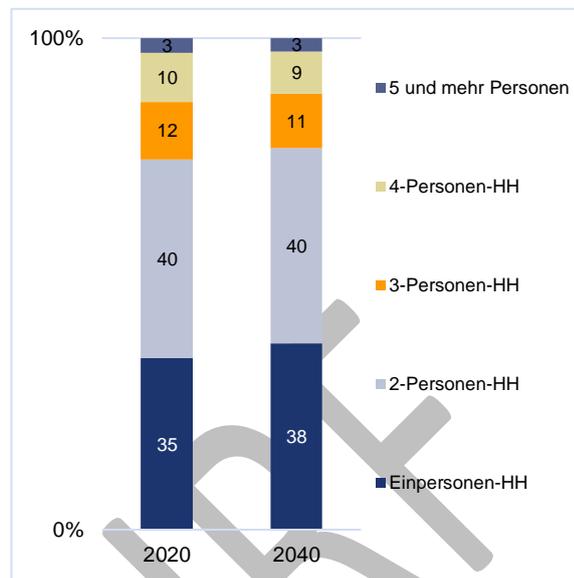
Abb. 18: Haushaltsstruktur



Quelle: NBank Kommunalprofil 2019 für die Stadt Schortens.

Der NBank zufolge wird die Vereinzelung der Haushalte bis zum Jahr 2040 weiter voranschreiten. 2040 werden voraussichtlich 38 % aller Haushalte in der Stadt Schortens aus nur einer Person bestehen, weitere 40 % aus 2 Personen (vgl. Abb. 19).

Abb. 19: Haushaltsstruktur Stadt Schortens – 2020/2040



Quelle: NBank Basisdaten 2019 für die Stadt Schortens.

3.2 Entwicklungen am Arbeitsmarkt

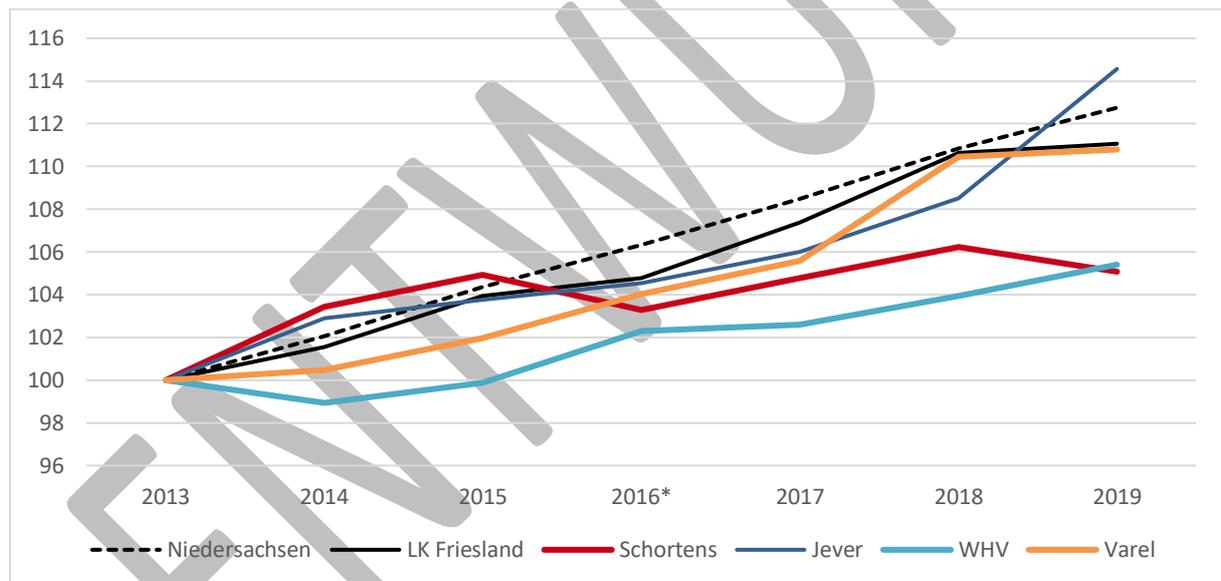
3.2.1 Beschäftigungsentwicklung am Arbeitsort Schortens

Am 30.06.2019 waren am Arbeitsort Schortens 5.042 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt (SVB am Arbeitsort).

Gegenüber dem Jahr 2013 ist die Zahl der SVB am Arbeitsort Schortens um 244 Personen gestiegen (+ 5,1 %) – zwischenzeitlich war jedoch 2016/17 ein Rückgang der Beschäftigtenzahl zu verbuchen und auch zuletzt war zwischen 2018 und 2019 ein Beschäftigtenabbau um 50 SVB zu registrieren.

Im Vergleich zu der Entwicklung im gesamten Landkreis Friesland, in dem – wie im Land Niedersachsen – zwischen 2013 und 2019 ein Beschäftigungszuwachs um mehr als 10 % zu verzeichnen war (vgl. Abb. 20), stellt sich die Entwicklung in der Stadt Schortens unterdurchschnittlich dar.

Abb. 20: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB) am Arbeitsort jeweils zum 30.06., 2013 = 100



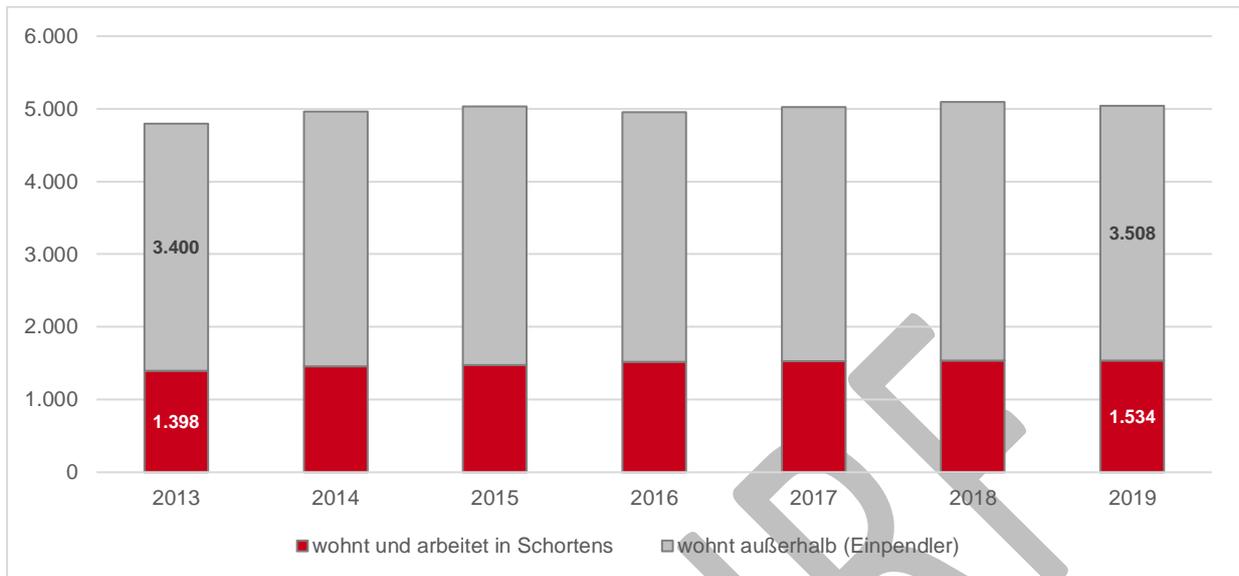
*Im Jahr 2016 sind aufgrund eines technischen Problems im Datenverarbeitungsprozess in größerem Umfang Arbeitgebermeldungen zur Sozialversicherung nicht in die Statistik-Datenverarbeitung eingeflossen. Diese Meldungen wurden im Jahr 2017 nachträglich aufgenommen und die Ergebnisse der Beschäftigungsstatistik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

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

Während 1.534 der am Arbeitsort Schortens sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (30.06.2019) auch in der Stadt Schortens wohnen, pendeln 3.508 von einem Wohnort außerhalb des Stadtgebietes zum Arbeitsort Schortens. Damit liegt der Einpendleranteil bei rund 70 %, dieser Anteil ist seit 2013 konstant.

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass der Einpendleranteil in der Stadt Schortens leicht höher ist, als in der Kreisstadt Jever (66 %), einen höheren Einpendleranteil verzeichnet die Gemeinde Sande (77 %).

**Abb. 21: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Schortens
– nach Wohnort (jeweils zum 30.06.)**



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

Gleichwohl ist die Bedeutung der Stadt Schortens als Arbeitsort in der Region unterdurchschnittlich: je 1.000 Einwohner verzeichnet die Stadt Schortens rund 247 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. Frieslandweit liegt dieser Wert bei rund 298 – wobei vor allem die Stadt Varel (414) und die Gemeinde Sande (371) vergleichsweise viele Arbeitsplätze je Einwohner aufweisen.

Die Zahl der SVB die in Schortens wohnen, aber außerhalb arbeiten lag 2019 bei 5.848 (2013: 5.209).

Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stellen die Mehrheit der Erwerbstätigen. Zusätzlich sind der Gruppe der Erwerbstätigen¹⁰ u.a. auch geringfügig Beschäftigte, Beamte, Selbständige und 1-€-Jobber zuzuordnen. Auf Ebene der Kommune werden keine Daten zu Erwerbstätigen veröffentlicht.

Einfluss auf die gewerbliche Entwicklung der Stadt Schortens und auf die Zahl der Beschäftigten haben – neben zahlreichen klein- und mittelständischen Unternehmen – Entwicklungen in den am Stadtrand gelegenen Gewerbegebieten Roffhausen und JadeWeserPark. In letzterem siedelt sich aktuell der Onlinehändler Amazon an – Medienberichten zufolge entstehen hier mindestens 100 neue Jobs.

¹⁰ Personen im Alter von 15 und mehr Jahren, die in einem Arbeitsverhältnis stehen oder selbständig sind

3.2.2 Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosenquote lag im Landkreis Friesland¹¹ im Jahresdurchschnitt 2019 bei 4,3 % und damit leicht unter den Durchschnittswerten Niedersachsens (5,0 %) und Deutschlands (5,0 %).

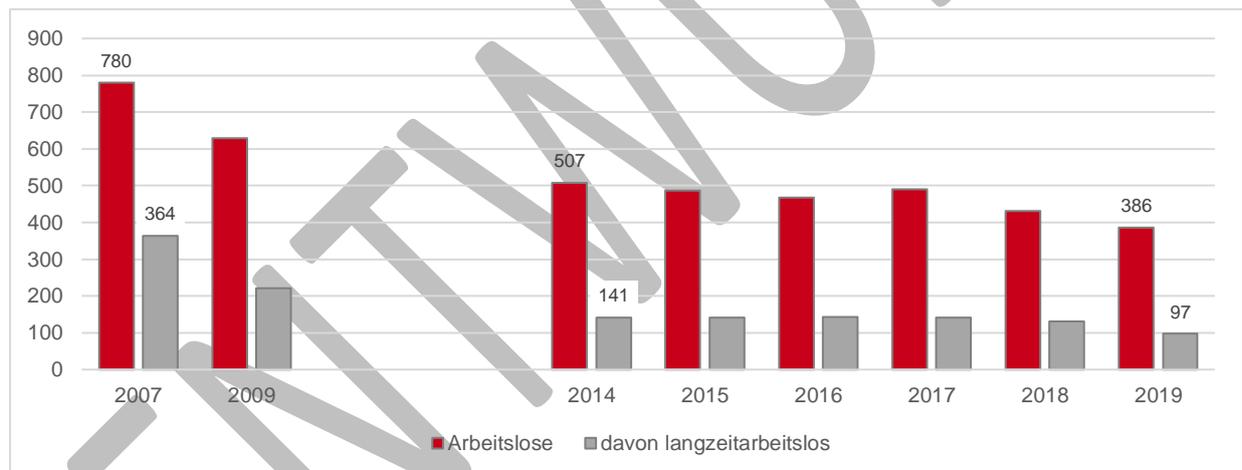
Wie in weiten Teilen des Landes entwickelte sich die Arbeitslosenquote auch im Landkreis Friesland im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrtausends sehr positiv, seit 2014 ist sie nur noch leicht rückläufig.

In der Stadt Schortens gab es 2019 im Jahresdurchschnitt knapp 390 Arbeitslose¹² – nach einem leichten Anstieg der Zahl zwischen 2016 und 2017 zeigt sich die Zahl aktuell wieder rückläufig (vgl. Abb. 22).

Im Zuge der Corona-Pandemie ist für 2020 voraussichtlich mit einem erneuten Anstieg der Arbeitslosenzahl zu rechnen – zwischen Januar 2020 und Juli 2020 stieg die Zahl der Arbeitslosen in der Stadt von 404 auf 484.

Ein Viertel aller Arbeitslosen der Stadt Schortens ist langzeitarbeitslos, das heißt mindestens ein Jahr ohne Arbeit. Dieser Anteil (25 %) zeigte sich zuletzt rückläufig (2018: 30 %).

Abb. 22: Zahl der Arbeitslosen in der Stadt Schortens



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

Auf Ebene der Stadt wird keine Arbeitslosenquote ausgewiesen – es lässt sich jedoch vermuten, dass die Arbeitslosenquote Schortens etwas geringer ist als im Landkreis Friesland, denn der Anteil der Arbeitslosen Schortens an den Arbeitslosen des Landkreises lag 2019 bei knapp 18 %, während der Anteil der Bevölkerung der Stadt Schortens an der Bevölkerung des Landkreises bei gut 20 % liegt.

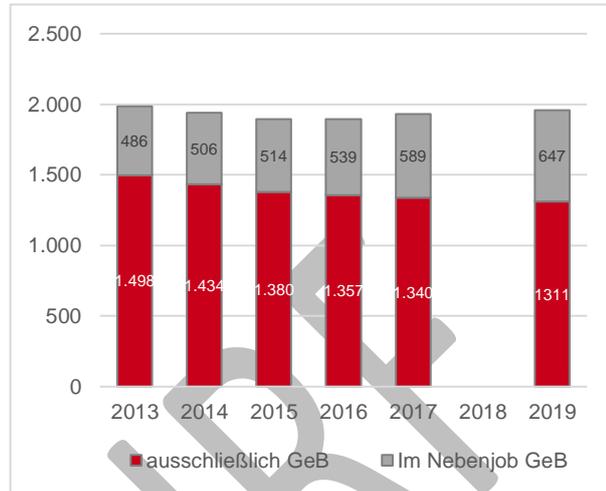
¹¹ auf Ebene der Stadt wird keine Quote ausgewiesen

¹² 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

2019 wohnten in der Stadt Schortens 1.958 Personen, die einer geringfügig entlohnten Beschäftigung¹³ (GeB) nachgehen. Die Zahl derjenigen die ausschließlich einer solchen Beschäftigung nachgehen, war zuletzt leicht sinkend, während die Zahl der GeB im Nebenjob zunimmt (vgl. Abb. 23).

Abb. 23: Geringfügig entlohnt Beschäftigte am Wohnort Schortens



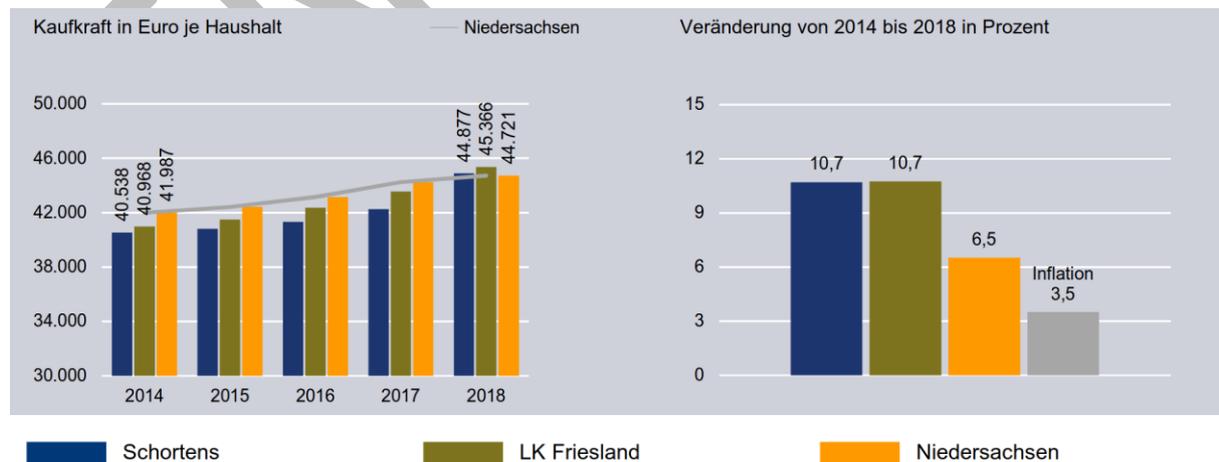
Quellen: Bundesagentur für Arbeit. Darstellung: re.urban.

3.2.4 Kaufkraft, Einkommensentwicklung

Mit rund 44.900 € je Haushalt lag die Kaufkraft in der Stadt Schortens im Jahr 2018 in etwa im niedersächsischen Durchschnitt und nur leicht unter der Kaufkraft im gesamten Landkreis Friesland (vgl. Abb. 24).

Zwischen 2014 und 2018 wuchs die Haushaltskaufkraft um 10,7 %, über diesen Zeitraum fand eine Annäherung an den 2014 noch leicht höheren niedersächsischen Durchschnittswert statt.

Abb. 24: Haushaltskaufkraft



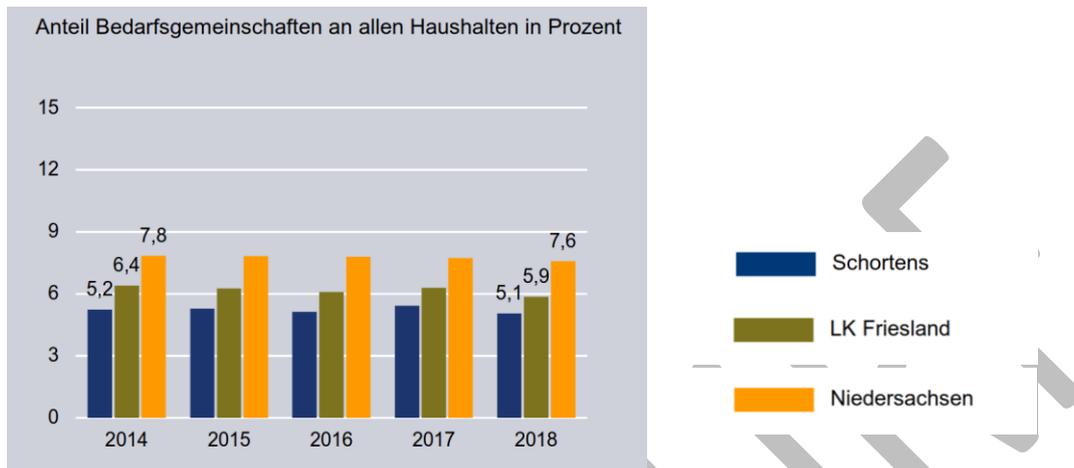
Quelle: NBank Kommunalprofil 2019 für die Stadt Schortens.

¹³ Arbeitsentgelt überschreitet nicht eine Entgeltgrenze von 450 € /Monat

Laut NBank-Kommunalprofil liegt in der Stadt Schortens der Anteil der Bedarfsgemeinschaften, die Mindestsicherungsleistungen empfangen, an allen Haushalten bei 5 %. Im Vergleich zum Land Niedersachsen ist dieser Anteil deutlich unterdurchschnittlich (vgl. Abb. 25).

Gegenüber 2014 gab es kaum eine Veränderung dieses Anteils, 2017 war – korrespondierend zur Zunahme der Arbeitslosen (vgl. Abb. 22) – ein minimaler Anstieg zu verzeichnen.

Abb. 25: Entwicklung des Sozialindikators in der Stadt Schortens



Quelle: NBank Kommunalprofil 2019 für die Stadt Schortens.

3.3 Leistungsempfänger / Wohngeldempfänger

3.3.1 Bezieher von Mindestsicherungsleistungen

Für Empfänger von Mindestsicherungsleistungen werden die Kosten für Unterkunft übernommen – die Höhe der übernommenen Kosten orientiert sich an der aktuellen Mietobergrenzenverordnung des Landkreises Friesland. Diese basiert auf dem „Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft“ des Landkreises Friesland, das im Sommer 2019 durch die Analyse & Konzepte immo.consult GmbH erstellt wurde.

Unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten wurden die Angemessenheitsrichtwerte im Landkreis Friesland in 2019 wie folgt bestimmt:

Abb. 26: Abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete in €¹⁴

Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 bis ≤ 50 m ²	> 50 bis ≤ 65 m ²	> 65 bis ≤ 75 m ²	> 75 bis ≤ 85 m ²	> 85 bis ≤ 95 m ²
Wangerooge ¹	343,20	415,80	495,00	577,50	660,00
Jever	389,00	465,40	516,75	599,25	707,75
Schortens	368,00	438,10	495,75	568,65	647,90
Varel	346,50	428,35	484,50	569,50	619,40

¹ Für die Insel Wangerooge konnten keine rechnerischen Werte ermittelt werden. In diesem Vergleichsraum werden die Werte nach der Wohngeldtabelle zusätzlich eines Sicherheitsaufschlages von 10 % gewährt. Darüber hinaus muss im Vergleichsraum Wangerooge in jedem Fall eine obligatorische Einzelfallprüfung zur Feststellung der Angemessenheit der Unterkunftskosten erfolgen.

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019

ANALYSE & KONZEPTE

Quelle: „Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft“ des Landkreises Friesland.

Abb. 27: Brutto-Kaltmieten¹⁵ in €/m²

Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 bis ≤ 50 m ²	> 50 bis ≤ 65 m ²	> 65 bis ≤ 75 m ²	> 75 bis ≤ 85 m ²	> 85 bis ≤ 95 m ²
Wangerooge ¹	-	-	-	-	-
Jever	7,78	7,16	6,89	7,05	7,45
Schortens	7,36	6,74	6,61	6,69	6,82
Varel	6,93	6,59	6,46	6,70	6,52

¹ Für die Insel Wangerooge konnten keine rechnerischen Werte ermittelt werden.

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019

ANALYSE & KONZEPTE

Quelle: „Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft“ des Landkreises Friesland.

¹⁴ Die Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter ist die Grundlage für die Berechnung des Angemessenheitsrichtwerts im Sinne der Produkttheorie. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist das Produkt aus den Quadratmeterpreisen für Wohnungen des einfachen Standards und den abstrakt angemessenen Wohnflächen zu bilden, um die abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete zu bestimmen.

¹⁵ Die Brutto-Kaltmieten je Quadratmeter ergeben sich aus der Addition der Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards mit den durchschnittlichen kalten Betriebskosten. Die durchschnittlichen kalten Betriebskosten belaufen sich in der Stadt Schortens je nach Größe der Bedarfsgemeinschaft auf 1,40 bis 2,21 €/m².

Heizkosten werden in Höhe der tatsächlich anfallenden Kosten erbracht, soweit sie angemessen sind und nicht durch unwirtschaftliches Heizverhalten verursacht werden. Hierbei wird nach Maßgabe der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes auf die Werte des bundesweiten Heizspiegels in der jeweils aktuellen Fassung zurückgegriffen

Demnach werden z.B. für einen 1 Personen-Haushalt Wohnkosten bis zu 368 € (Brutto-Kaltmiete) übernommen - das entspricht bei einer angemessenen Wohnungsgröße von 50 m² einer Brutto-Kaltmiete von 7,36 €/m². (vgl. Abb. 26).

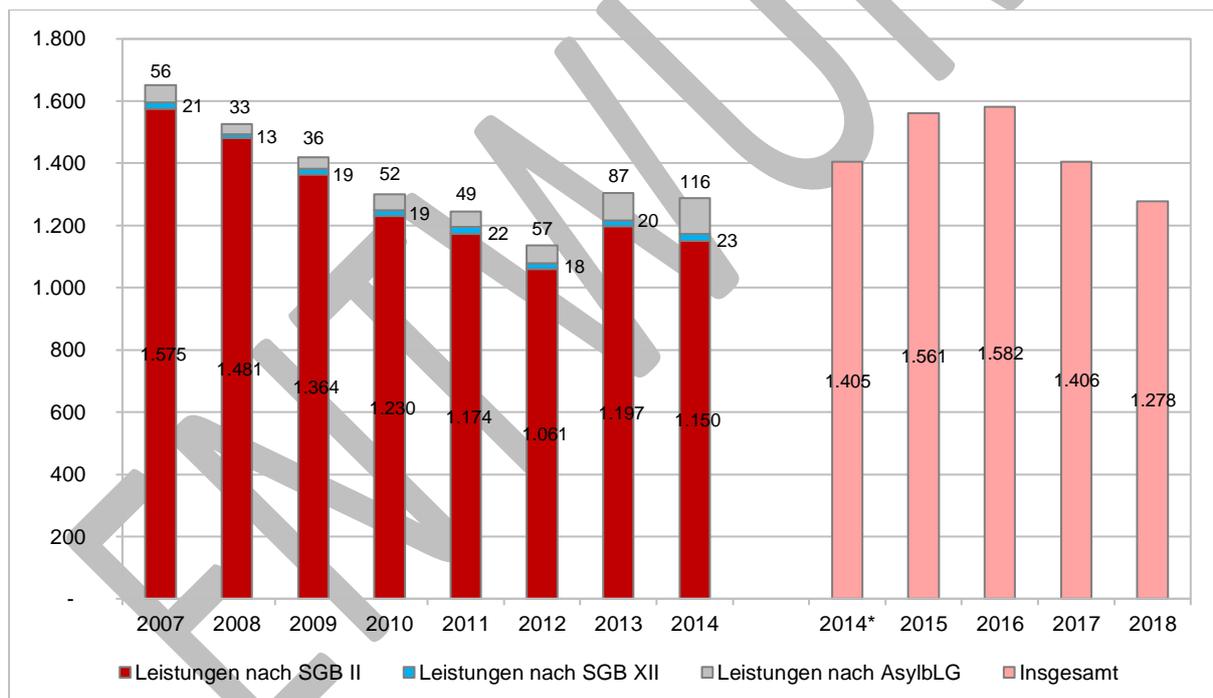
Für Bedarfsgemeinschaften mit 2 und mehr Personen liegt die angemessene Brutto-Kaltmiete in der Stadt Schortens zwischen 6,61 und 6,82 €/m².

In der Stadt Schortens erhielten im Jahr 2018 rund 1.280 Personen Mindestsicherungsleistungen. Zwischen 2009 und 2012 war ein kontinuierlicher Rückgang der Zahl der Mindestsicherungsleistungsempfänger zu erkennen, der maßgeblich auf einen Rückgang der Zahl der Leistungsempfänger nach SGB II zurückzuführen war (vgl. Abb. 27).

2014 bis 2016 stieg die Zahl der Mindestsicherungsleistungsempfänger – zurückzuführen ist dieses vermutlich auf einen deutlichen Anstieg der Zahl der Empfänger nach AsylbLG, der schon 2013/2014 zu erkennen war.

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. 28: 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.

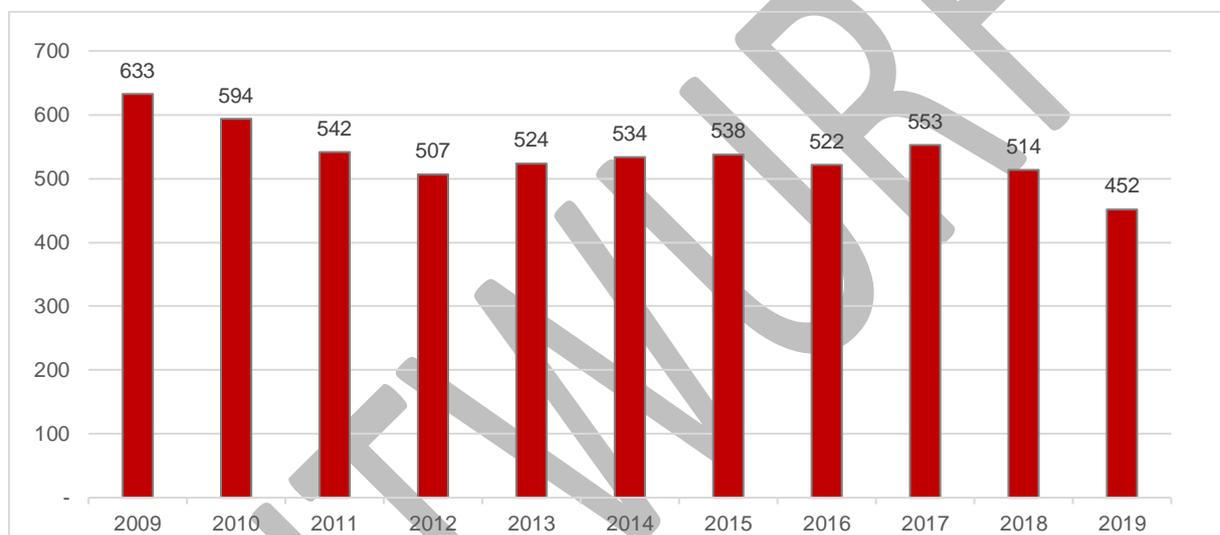
Laut NBank-Kommunalprofil liegt in der Stadt Schortens der Anteil der Bedarfsgemeinschaften, die Mindestsicherungsleistungen empfangen, an allen Haushalten bei rund 5 %. Im Vergleich zum Landkreiswert und niedersachsenweit ist dieser Anteil unterdurchschnittlich (vgl. Kap. 3.2.4).

□ **Bedarfsgemeinschaften nach SGB II**

Das Gros 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 Sonderauswertung der Bundesagentur für Arbeit (Statistik-Service Nordost) erhielten in der Stadt Schortens im Jahr 2019 (Jahresdurchschnitt) 452 Bedarfsgemeinschaften Leistungen nach SGB II. Während die Zahl der Bedarfsgemeinschaften zwischen 2012 und 2017 leicht anstieg, war zuletzt zwischen 2018 und 2019 ein deutlicher Rückgang der Anzahl der SGB II-Bedarfsgemeinschaften zu verzeichnen (vgl. Abb. 48).

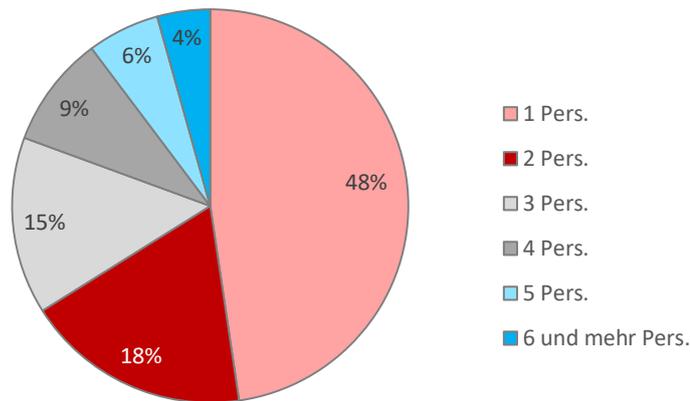
**Abb. 29: Zahl der Bedarfsgemeinschaft nach SGB II in der Stadt Schortens
Jahresdurchschnittswerte**



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

Die Sonderauswertung der BA liefert Informationen zur Größe der Bedarfsgemeinschaften die Leistungen nach SGB II erhalten (vgl. Abb. 29): Bei fast der Hälfte (48 %) aller SGB-II-Haushalte handelt es sich um 1-Personen-Haushalte, rund 18 % sind 2-Personen-Haushalte und 15 % 3-Personen-Haushalte. In nur rund jedem fünften SGB-II-Haushalt leben 4 oder mehr Personen.

Abb. 30: SGB-II-Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl der Personen – 2019 (JD)



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

Bedarfsgemeinschaften nach SGB II haben Anspruch auf eine Übernahme von Wohnkosten. Der Sonderauswertung zufolge wurden im Jahresdurchschnitt 2019 für 417 Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Schortens die laufenden Kosten für Unterkunft und Heizung übernommen (Unterkunftsart „Miete“).

Für die Übernahme von Kosten der Unterkunft (KdU) gibt es eine Mietobergrenze (MOG), die sich nach der Zahl der Personen je Haushalt richtet und auf kommunaler Ebene bestimmt wird. Zudem wird eine „angemessene“ Wohnungsgröße definiert, die – anders als die Mietsumme – kein hartes Kriterium bei der Übernahme der Kosten durch das Jobcenter darstellt (in der Regel werden auch für eine größere Wohnung die Kosten für Unterkunft übernommen, wenn die Nettokaltmiete innerhalb der MOG liegt). Jedoch dient die „angemessene Wohnungsgröße“ als Orientierungswert, insbesondere mit Blick auf die Übernahme von Heizkosten (Angemessenheit der Heizkosten bei zu großen Wohnungen nicht mehr gewährleistet).

Für die Stadt Schortens gelten die Mietobergrenzen gemäß Abbildung 45. Die Mietobergrenzen umfassen die Kaltmiete und die kalten Nebenkosten. Lediglich Heizkosten und Kosten der Warmwasserbereitung werden gesondert übernommen, soweit sie angemessen sind.

Der BA-Sonderauswertung zufolge sind unter den 417 Bedarfsgemeinschaften mit anerkannten KdU (Unterkunftsart Miete) 170 erfasst gewesen, bei denen die tatsächlichen Kosten der Unterkunft größer waren als die anerkannten Kosten der Unterkunft.¹⁶ D.h. rund 40 % der Bedarfsgemeinschaften mussten Mehrkosten ausgleichen.

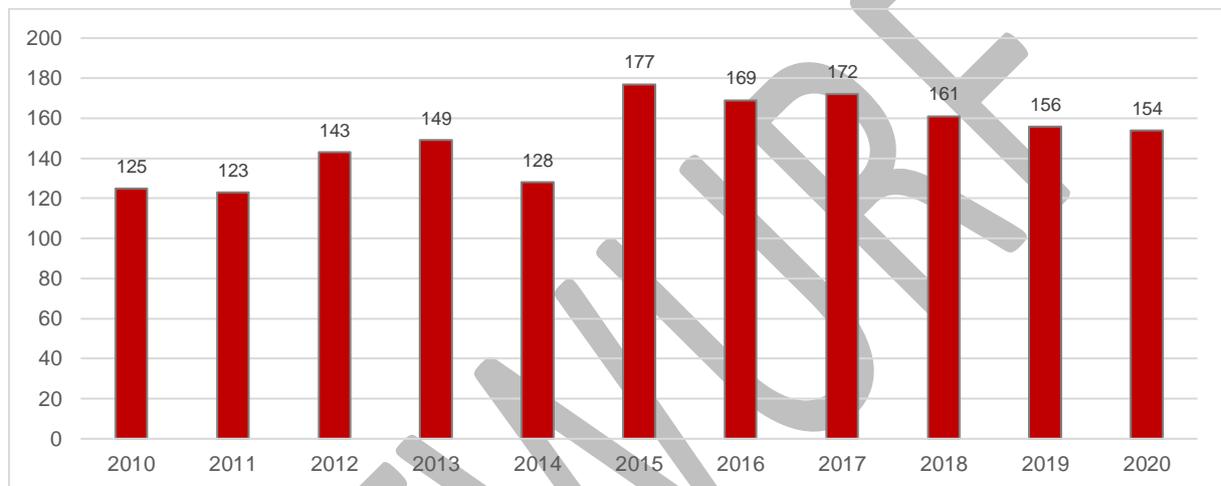
¹⁶ Die geltend gemachten tatsächlichen Kosten der Unterkunft können höher sein als die vom Jobcenter anerkannten Kosten der Unterkunft. Die jeweiligen Ursachen für die Differenz von tatsächlichen und anerkannten Kosten können vielfältig sein und mit den Mitteln der Statistik nicht identifiziert werden. Neben der ggf. nicht vollständigen Übernahme der Wohnkosten durch das Jobcenter kommen dafür auch andere, in der operativen Erfassung liegende Gründe in Frage. Kommt es z. B. im Rahmen von Nebenkostenabrechnungen zu Rückerstattungen, werden diese häufig über die Reduzierung der anerkannten Kosten der Unterkunft verrechnet, ohne die tatsächlichen Kosten der Unterkunft ebenfalls anzupassen. Zudem dürfte die Erfassungspraxis im Rahmen des Bewilligungsverfahrens aufgrund regional unterschiedlicher Gegebenheiten nicht in allen Jobcentern gleich sein.

☐ 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 registriert die Stadt Schortens aktuell (2020) 154 Fälle nach SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, HLU).

Die Zahl der SGB XII-Empfänger zeigte sich in den vergangenen fünf Jahren leicht rückläufig, zuvor war zwischen 2010 und 2015 jedoch ein deutlicher Anstieg der Fallzahlen zu verzeichnen.

Abb. 31: 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 handelt¹⁷, ist davon auszugehen, dass es sich überwiegend um 1- und 2-Personenhaushalte handelt.

Zudem lässt sich auf Grundlage dieser Annahme näherungsweise berechnen, dass im Jahr 2013 ca. 2 bis 3 % aller Personen über 64 Jahre in der Stadt Schortens Leistungen nach SGB XII erhielten – bundesweit waren es 5 % (vgl. BBSR¹⁸).

☐ Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz

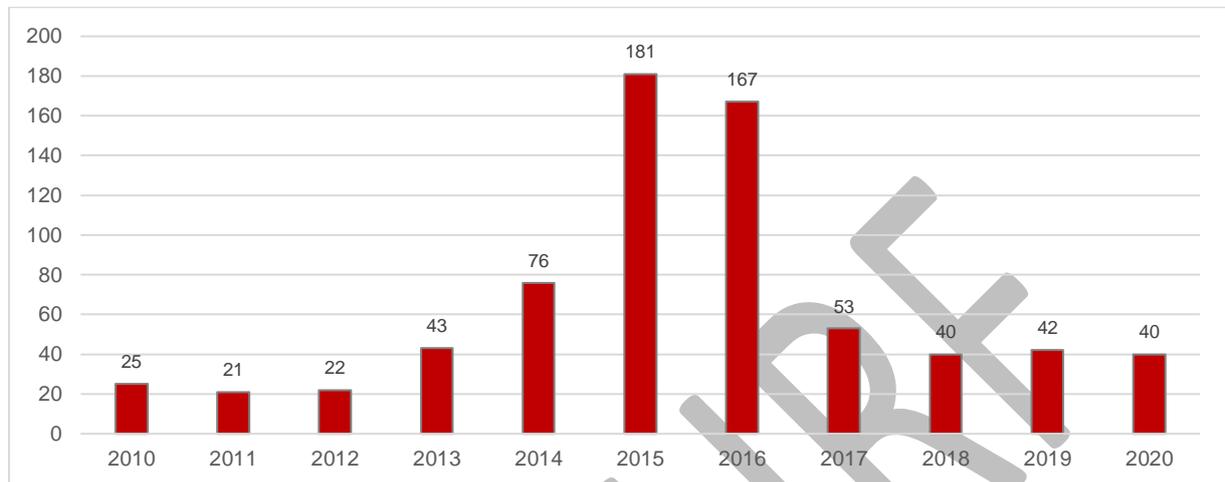
Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) erhalten Personen, die keinen dauerhaften Aufenthaltsstatus in Deutschland und deshalb auch keine Ansprüche auf Sozialhilfe (SGB XII) oder auf Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) haben (Asylbewerber, Geduldete, Ausreisepflichtige).

¹⁷ 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.

¹⁸ http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSRInfo/2016/bbsr-info-2-2016-dl.pdf;jsessionid=5DA9EB5B27CF672726444565D832B528.live2053?__blob=publicationFile&v=3

Die Stadt Schortens registriert nach Auskunft des FB Soziales & Ordnung aktuell (2020) 40 Fälle, die Leistungen nach dem AsylbLG erhalten. Diese Zahl zeigt sich seit 2017 relativ konstant – hohe Fallzahlen waren 2015 und 2016 zu verbuchen (vgl. Abb. 51).

Abb. 32: Fallzahlen AsylbLG in der Stadt Schortens



Quelle: Stadt Schortens. Darstellung: re.urban.

Information zur Zahl der Haushalte bzw. zur Größe und Art der Haushalte liegen auf Ebene der Stadt Schortens nicht vor – annähernd wird auf Daten des LSN für den Landkreis Friesland aus den Jahren 2011/2012 zurückgegriffen¹⁹:

- Im Landkreis lebten im Jahr 2011/12 rund 240 Empfänger von Leistungen nach dem AsylbLG in rund 100 Haushalten – daraus ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,4 Personen.
- In nur 40 % der Haushalte mit AsylbLG-Regelleistungen lebten im Jahr 2011/12 minderjährige Kinder.

Es ist davon auszugehen, dass die Haushalte mit AsylbLG-Leistungen in der Stadt Schortens eine ähnliche Struktur aufweisen.

3.3.2 Wohngeldempfänger

Einen weiteren Indikator für den Bedarf an preiswertem Wohnraum stellt die Zahl der Wohngeldempfänger dar – sie spiegelt die Haushalte wider, die so wenig Einkommen haben, dass sie zur Sicherung angemessenen Wohnens eine Unterstützung benötigen. Vom Wohngeld ausgeschlossen sind Personen, die Leistungen der Mindestsicherung oder Hilfe zum Lebensunterhalt erhalten, wenn für diese bereits Unterkunftskosten übernommen werden.

Wohngeld wird als Zuschuss zur Miete (Mietzuschuss) oder bei Hauseigentum/ Eigentums-

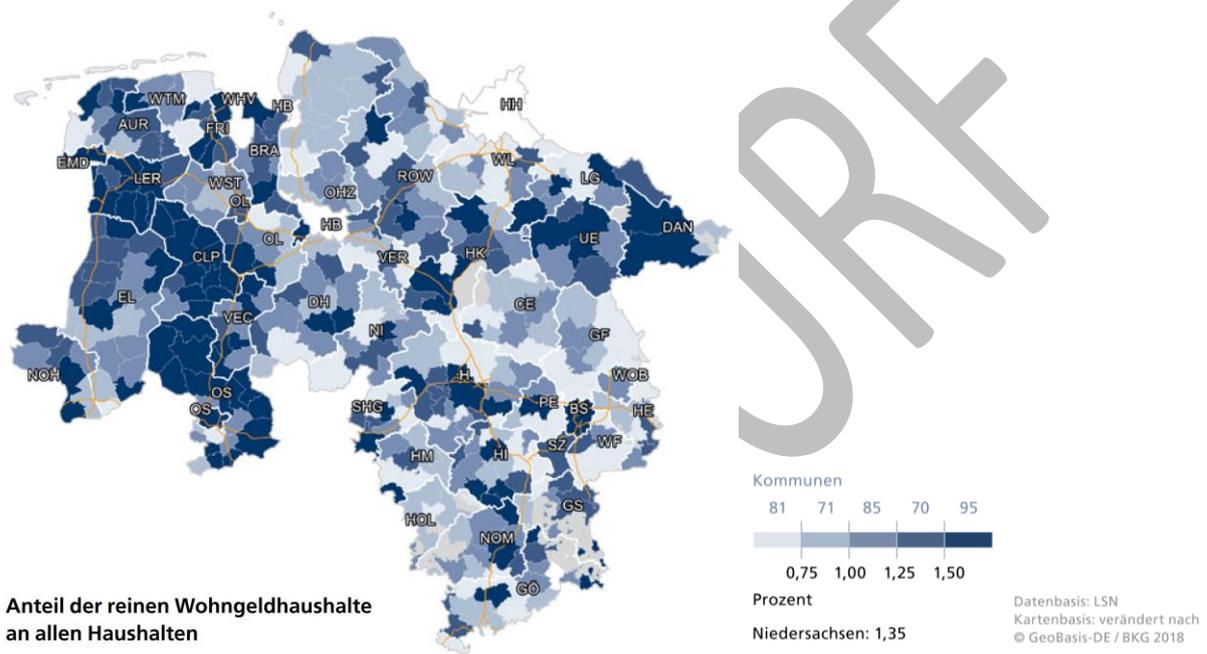
¹⁹ Das Landesamt für Statistik stellt diese Daten auf Landkreisebene bis zum Berichtsjahr 2015 zur Verfügung – da das Jahr 2015 von starker Flüchtlingszuwanderung geprägt war, werden für die ableitende Auswertung Daten aus 2012/2013 herangezogen.

wohnung als Zuschuss zu den Belastungen (Lastenzuschuss) für den selbst genutzten Wohnraum geleistet. Die Höhe des Wohngeldes ist abhängig von der Haushaltsgröße, dem Gesamteinkommen und der Miete bzw. Belastung (Eigentum).

Wohngeldempfänger können ihre Wohnung im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten grundsätzlich frei wählen können. Bei der Berechnung des Wohngeldes wird die tatsächliche Wohnkostenbelastung allerdings nur bis zu bestimmten Höchstbeträgen berücksichtigt.

In der Stadt Schortens lag der Anteil der reinen Wohngeldhaushalte an allen Haushalten im Jahr 2017 zwischen 1,25 und 1,5 % und damit im niedersächsischen Schnitt.

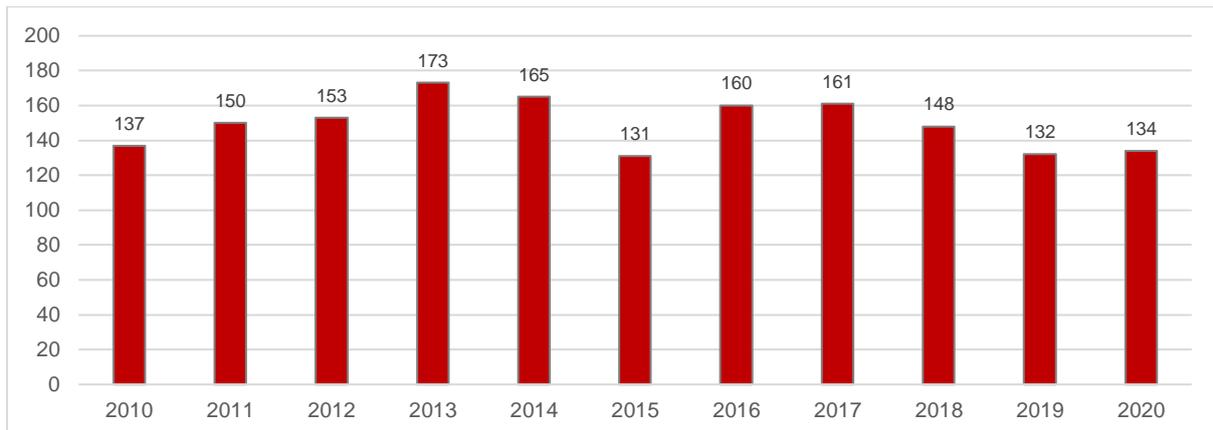
Abb. 33: Wohngeldhaushalte 2017



Quelle: NBank Wohnungsmarktbeobachtung 2019/20.

Daten der Stadt Schortens (FB Soziales & Ordnung) zufolge erhalten in der Stadt Schortens aktuell (2020) 134 Haushalte Wohngeld. Die Zahl zeigt sich in den letzten fünf Jahren leicht rückläufig – über den Zeitraum 2010 bis 2020 lag die Zahl leicht schwankend zwischen 130 und 170.

Abb. 34: Fallzahlen Wohngeld in der Stadt Schortens



Quelle: Stadt Schortens. Darstellung: re.urban.

Informationen zur Haushaltsgröße der Wohngeld-Haushalte liegen nicht vor.

Laut des Wohngeld- und Mietenberichtes 2014²⁰, den das Bundeskabinett im Oktober 2015 beschloss, unterscheidet sich – auf Bundesebene – die Struktur der Haushaltsgrößen der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger deutlich von der Struktur der Haushalte insgesamt. *„Überdurchschnittlich stark sind im Wohngeld Ein-Personen-Haushalte (58 %) [...] vertreten. Der Anteil der großen Haushalte im Wohngeld mit fünf und mehr Personen lag mit etwa 8 Prozent dreimal so hoch wie in der Gesamtbevölkerung (3 Prozent). Demgegenüber war der Anteil der Zwei-Personen-Haushalte im Wohngeld mit 13 Prozent erheblich geringer als gesamtgesellschaftlich mit 34 Prozent.“*

Die NBank stellt in ihrer Wohnungsmarktbeobachtung 2016/17 dar, dass *„Personen im Altersruhestand [...] die größte Empfängergruppe für Wohngeld [bilden]. Aufgrund ihrer vergleichsweise niedrigen Altersbezüge sowie der höheren Lebenserwartung von Frauen sind vor allem Seniorinnen auf Wohngeld angewiesen. Daneben sind Familien mit Kindern eine wichtige Zielgruppe. Insbesondere Alleinerziehende, deren finanzielle Situation sich häufig schwierig gestaltet, erhalten überdurchschnittlich häufig Wohngeld.“*

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.

²⁰ <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/wohngeld-und-mietenbericht/>

4 Wohnraumangebot

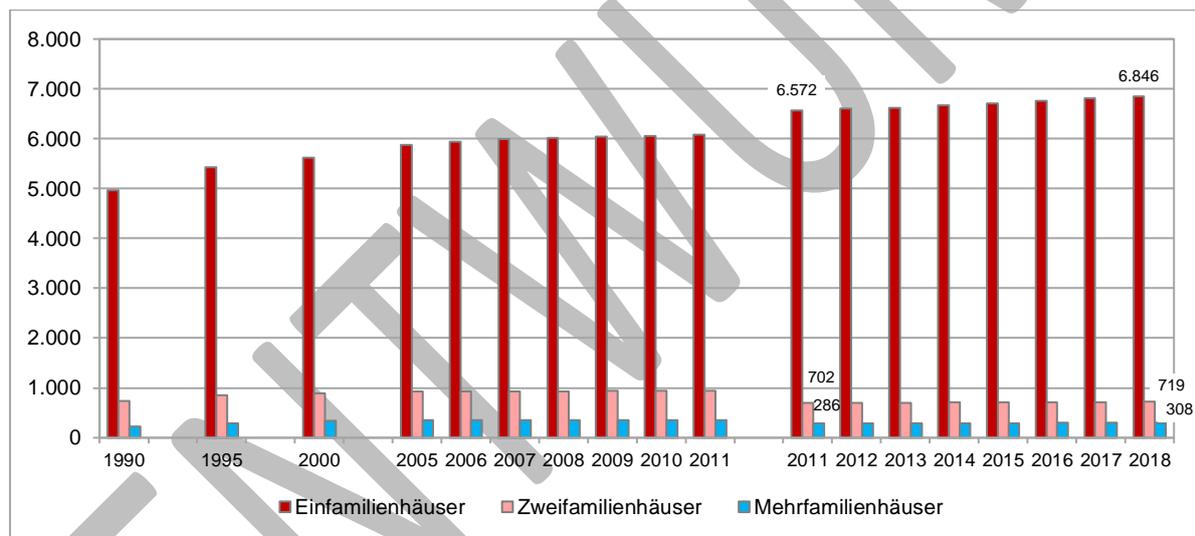
4.1 Gebäude- und Wohnungsbestand

Gemäß Gebäude- und Wohnungsfortschreibung des Landes Niedersachsen gab es in der Stadt Schortens im Jahr 2018 insgesamt 7.873 Wohngebäude: 6.846 Einfamilienhäuser (87 %), 719 Zweifamilienhäuser (9,1 %) und 308 Mehrfamilienhäuser (3,9 %).²¹

Innerhalb des Landkreises Friesland ist in der Stadt Schortens der Einfamilienhaus-Anteil am größten, gefolgt von den Gemeinden Bockhorn und Zetel. Im Vergleich zu den Städten des Landkreises weist Schortens einen relativ geringen Anteil an Mehrfamilienhäusern auf (Jever: 7,8 %, Varel: 7,0 %).

Seit dem Zensusjahr 2011 ist die Zahl der Wohngebäude in der Stadt Schortens um 313 gestiegen. Dabei war der absolut stärkste Zuwachs bei den Einfamilienhäusern zu beobachten (+ 274), der Zuwachs im Mehrfamilienhaussegment betrug 22 Objekte (2005 bis 2011: + 6 Objekte)

Abb. 35: Gebäudefortschreibung Stadt Schortens



ab 2011 basiert die Gebäude- und Wohnungsfortschreibung auf den Daten des Zensus 2011, bis 2010 lag der Fortschreibung die Volkszählung 1987 zugrunde – die Vergleichbarkeit der Daten vor/nach 2011 ist daher nur hinsichtlich der Tendenz möglich

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

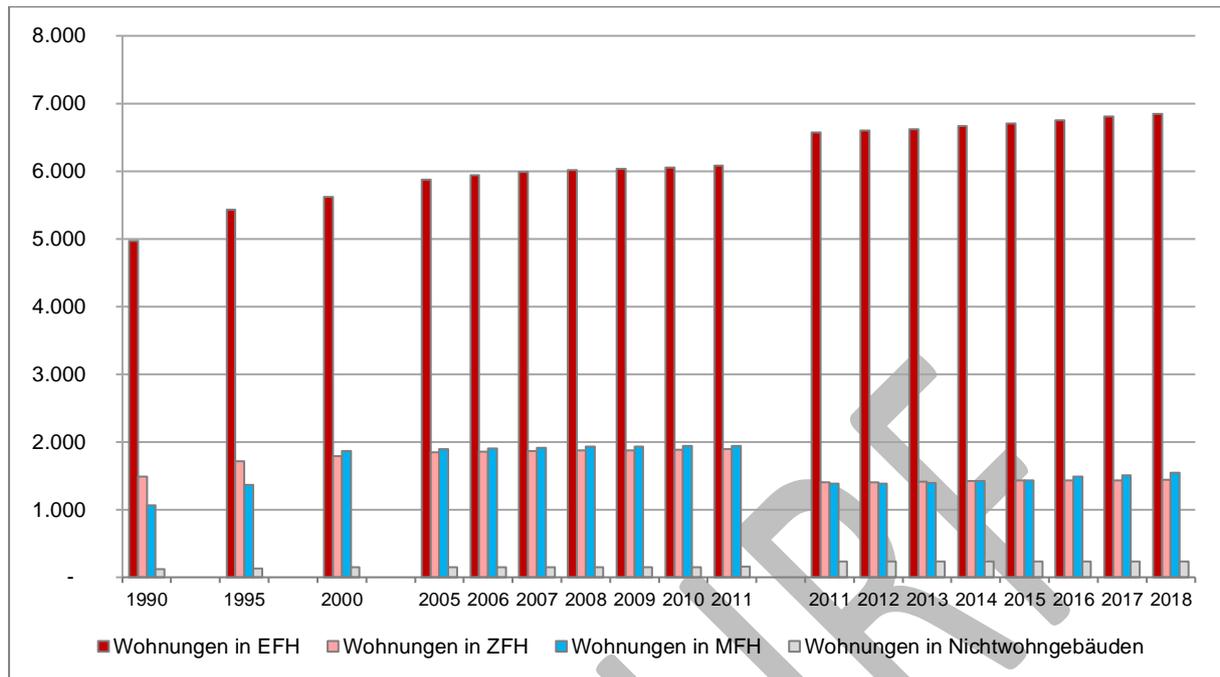
Die Zahl der Wohnungen in der Stadt Schortens stieg im betrachteten Zeitraum kontinuierlich. 2018 gab es in der Stadt 10.064 Wohnungen²² – rd. 470 mehr als im Zensusjahr 2011. Entsprechend des großen Anteils an Einfamilienhäusern, befindet sich auch das Gros aller Wohnungen in Einfamilienhäusern (6.846; 68 %). 237 der Wohnungen liegen in Nichtwohngebäuden²³, rund 1.540 Wohnungen befinden sich in den gut 300 Mehrfamilienhäusern (vgl. Abb. 36).

²¹ Die Statistik der Wohngebäude umfasst zudem 4 Wohnheime

²² zzgl. 24 Wohnungen in Wohnheimen

²³ Gebäude, die überwiegend für Nichtwohnzwecke bestimmt sind (gemessen an der Gesamtnutzfläche). Zu den Nichtwohngebäuden zählen z. B. Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude, wie Fabrikgebäude, Hotels etc.

Abb. 36: Wohnungsfortschreibung Stadt Schortens



ab 2011 basiert die Gebäude- und Wohnungsfortschreibung des Landesamt für Statistik Niedersachsen auf den Daten des Zensus 2011, bis 2010 lag der Fortschreibung die Volkszählung 1987 zugrunde – die Vergleichbarkeit der Daten vor / nach 2011 ist daher nur hinsichtlich der Tendenz möglich

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

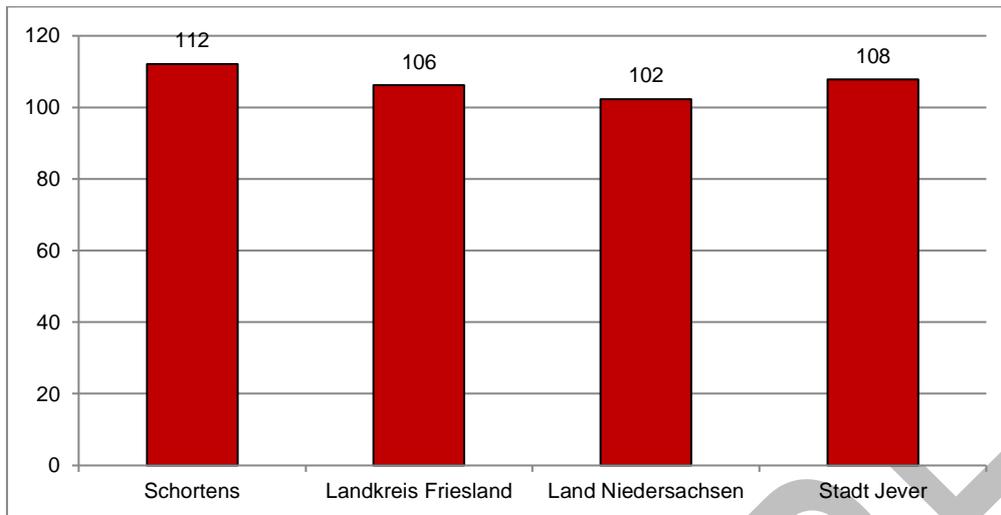
Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 15,3 % in der Stadt Schortens geringer ist als im Landkreis Friesland insgesamt (20,9 %) und in der Kreisstadt Jever (25,1 %).

4.1.1 Wohnungsgrößen

Entsprechend dem hohen Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben 87 % aller Wohnungen 4 oder mehr Räume – 40 % sogar 6 oder mehr Räume. Der Anteil der Wohnungen mit maximal 2 Räumen ist mit insgesamt 322 Wohnungen (3 %) sehr gering.

Hinsichtlich der Wohnungsgröße ist jedoch weniger die Zahl der Räume pro Wohnung, sondern vielmehr die Wohnfläche aussagekräftig. In der Stadt Schortens sind die Wohnungen durchschnittlich 112 m² groß – innerhalb des Landkreises Friesland, in dem die Wohnungen durchschnittlich 106 m² groß sind, ist das der höchste Wert (vgl. Abb. 37)

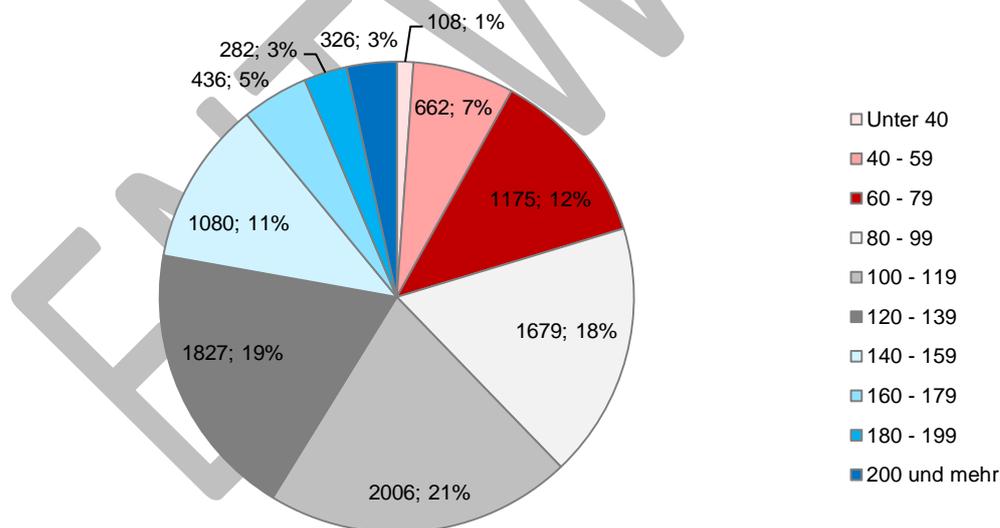
Abb. 37: Durchschnittliche Fläche je Wohnung 2018 – in m²



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

Zur Wohnfläche liegen Daten aus dem Zensus 2011 vor, demnach hatten 2011 rund 62 % aller Wohnungen²⁴ in Schortens eine Größe von mindestens 100 m², gut 40 % sogar von mindestens 120 m². Mit 8 % (770 Wohnungen) ist der Anteil der kleinen Wohnungen unter 60 m² sehr gering (LK: 13 %, Nds:16 %). Der Anteil der Wohnungen in der Größenklasse 60 bis 79 m² ist in Schortens mit 12 % ebenfalls sehr gering (LK: 17 %, Nds. 20 %).

Abb. 38: Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Fläche der Wohnung 2011



Quelle: Zensusdatenbank 2011; Darstellung: re.urban.

²⁴ ohne Wohnungen in Wohnheimen

Wohnungsgrößen

Information zur Wohnungsgröße nach Fläche der Wohnung stehen lediglich aus dem Zensus 2011 zur Verfügung. Aktuellere Daten stellt das Landesamt für Statistik lediglich in Form von „Wohnungsgröße nach Zahl der Räume“ zur Verfügung. Der folgenden Abbildung ist zu entnehmen, dass sich die Struktur der Wohnungen in der Stadt Schortens in den vergangenen Jahren nur geringfügig verändert hat. Zwar hat sich die Zahl der 1-Raum-Wohnungen zwischen 2011 und 2018 absolut von 27 auf 54 verdoppelt und auch die Zahl der 2-Raum-Wohnungen ist überdurchschnittlich gewachsen, auf Grund des geringen Ausgangsniveaus führte dies jedoch kaum zu einer Verschiebung der Größenstruktur.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag zwischen 2011 und 2018 konstant bei rund 112 m².

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Auswertung der Zensusdaten zu den Wohnungsgrößen in der Tendenz die heutige Situation widerspiegelt.

Wohnungen nach Anzahl der Räume (in %) – Stadt Schortens



Quelle: LSN. Darstellung: re.urban.

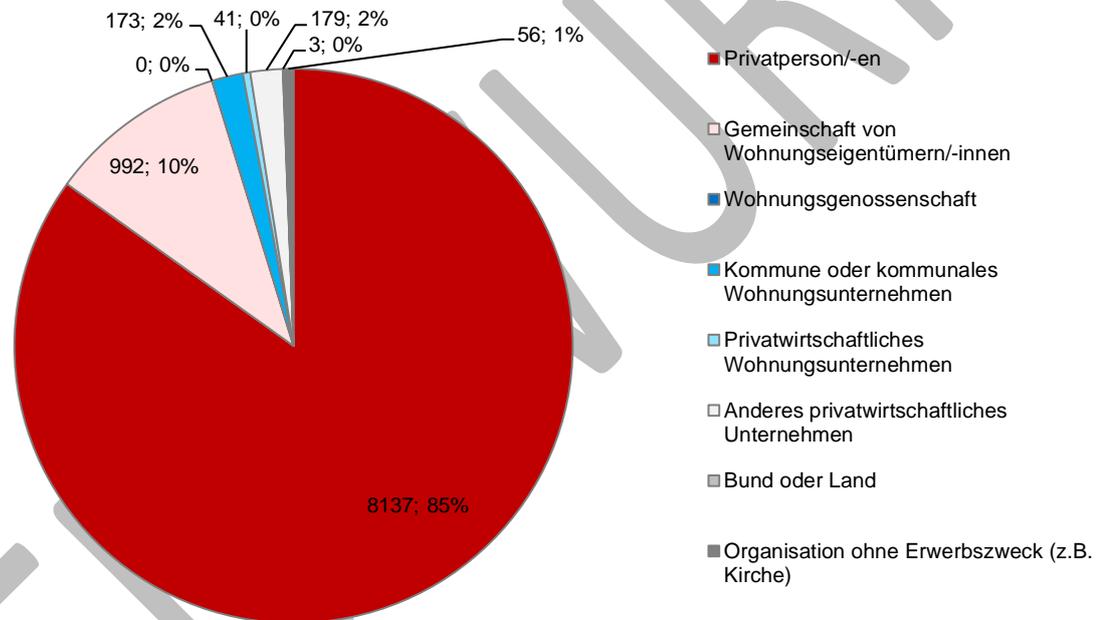
4.1.2 Eigentumsverhältnisse

Daten zu den Eigentumsverhältnissen stehen ebenfalls lediglich aus dem Zensus 2011 zur Verfügung – zwar sind diese Daten nicht aktuell, es ist jedoch anzunehmen, dass in den vergangenen 10 Jahren kaum eine Änderung der Verhältnisse erfolgt ist.

Den Daten des Zensus zufolge befanden sich 2011 92,8 % aller Gebäude in Schortens im Besitz von Privatpersonen, weitere 3,6 % gehörten Gemeinschaften von Wohnungseigentümern/-innen. Diese Eigentümerstruktur spiegelt die Dominanz des Einfamilienhauses in der Stadt Schortens wieder.

Entsprechend verhält es sich hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse der Wohnungen (vgl. Abb. 39): 85 % der Wohnungen gehörten Privatpersonen und 10 % Eigentümergeinschaften.

Abb. 39: Eigentumsverhältnisse von Wohnungen (mit Wohnraum²⁵) 2011



Quelle: Zensusdatenbank 2011; Darstellung: re.urban.

4.1.3 Wohnungsnutzung / Leerstand

Im Zensusjahr 2011 wurden fast zwei Drittel aller Wohnungen in der Stadt Schortens durch den Eigentümer bewohnt, 33 % der Wohnungen wurden vermietet (vgl. Abb. 40).

Der Mietwohnungsmarkt ist in der Stadt Schortens damit im Vergleich zum Landkreis Friesland insgesamt (35 %) nur leicht unterrepräsentiert, in den beiden weiteren Städten des Landkreises liegen die Anteile jedoch höher (Jever: 44 %; Varel: 38,5 %) und im benachbarten Wilhelmshaven werden fast zwei Drittel aller Wohnungen vermietet.

²⁵ nicht berücksichtigt: gewerblich genutzte Wohnungen, Diplomatenwohnungen, Wohnungen ausländischer Streitkräfte

Mit 0,5 % relativ gering war 2011 der Anteil der Ferien- und Freizeitwohnungen in der Stadt Schortens. Der hohe Landkreiswert von 5,5% - auch im Vergleich zu Niedersachsen (1,2 %) – resultiert maßgeblich auf hohen Quoten der Ferien- und Freizeitwohnungen in der Gemeinde Wangerland (20,5 %) und auf der Insel Wangerooge (48 %).

Abb. 40: Nutzung der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum 2011



Quelle: Zensusdatenbank 2011; Darstellung: re.urban.

Der Leerstand betrug gemäß Zensus 2011²⁶ 249 Wohnungen (2,6 %) ²⁷ – bei einem Anteil bis zu 3% sprechen Experten von einer Fluktuationsreserve, die nötig ist, damit immer genug Wohnungen zur Verfügung stehen (Anteil ergibt sich aus Umzügen und Baumaßnahmen im Bestand). Ein Leerstand zwischen 2 und 3 % wird als Merkmal eines funktionstüchtigen Wohnungsmarktes eingeschätzt²⁸.

Gut die Hälfte aller leerstehenden Wohneinheiten wurde in dem Zeitraum 1949 – 1978 errichtet, weitere 33 % vor 1949. Rund ein Viertel der leerstehenden Wohneinheiten war 2011 kleiner als 60 m², ein weiteres Viertel 60 bis 79 m² groß.

²⁶ es sind keine aktuelleren Daten verfügbar

²⁷ Leerstand = leerstehende Wohnungen in Wohngebäuden (nicht berücksichtigt: Ferien- und Freizeitwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte, gewerblich genutzte Wohnungen, Wohnungen in Wohnheimen)

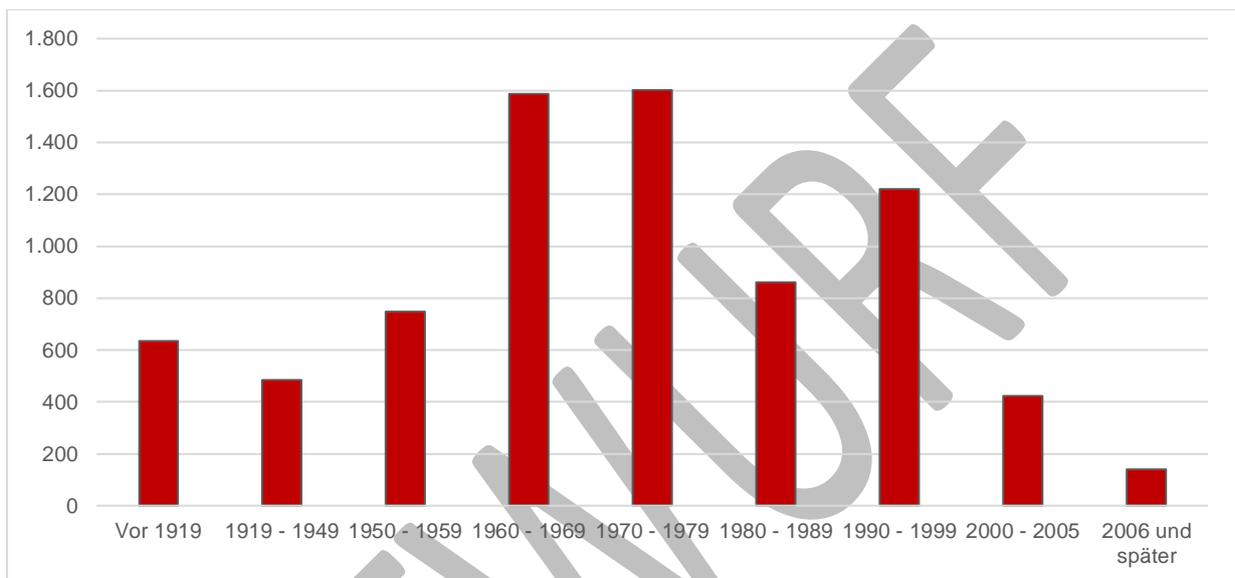
²⁸<http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/Wohnungsl Leerstand/wohnungsl Leerstand.html>

4.1.4 Baualter

Gut 40 % aller Gebäude in der Stadt Schortens wurden in den 1960er und 1970er Jahren errichtet, eine hohe Bauaktivität war zudem in den 1990er Jahren zu verzeichnen – aus diesem Jahrzehnt stammen 15 % aller Gebäude in der Stadt Schortens.

Im regionalen Vergleich ist der Anteil der Gebäude aus den 1960/70er Jahren relativ hoch, während vor allem Gebäude älteren Baujahrs unterdurchschnittlich vertreten sind.

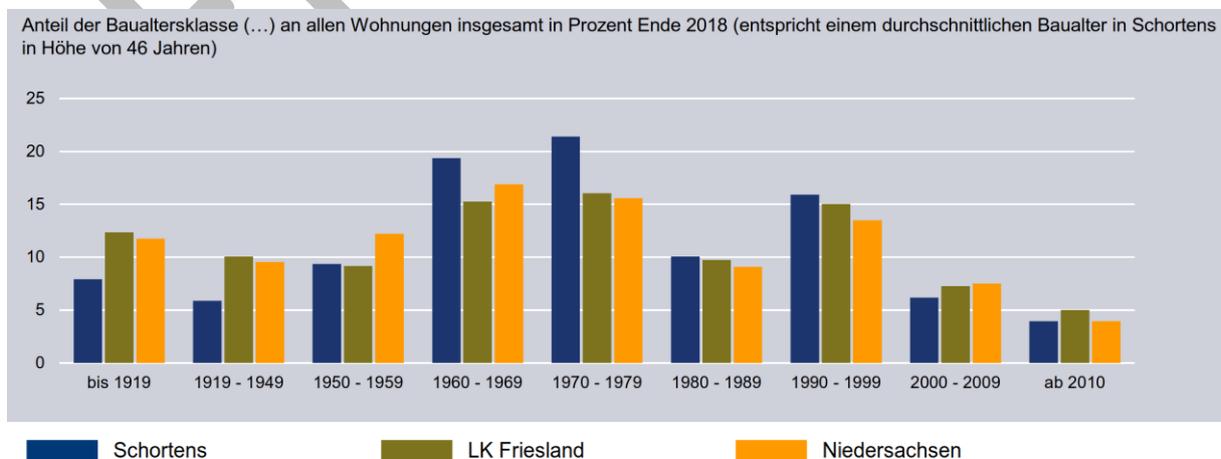
Abb. 41: Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr



Quelle: Zensusdatenbank 2011; Darstellung: re.urban.

Entsprechend dem Baualter der Gebäude zeigt die Darstellung der NBank zum Baualter der Wohnungen in der Stadt Schortens (vgl. Abb. 42) überdurchschnittlich hohe Anteile an Wohnungen der Baualtersklassen 1960 bis 1979 und spiegelt damit die hohe Bautätigkeit der 1960er/70er.

Abb. 42: Verteilung nach Baualtersklassen - Ende 2018

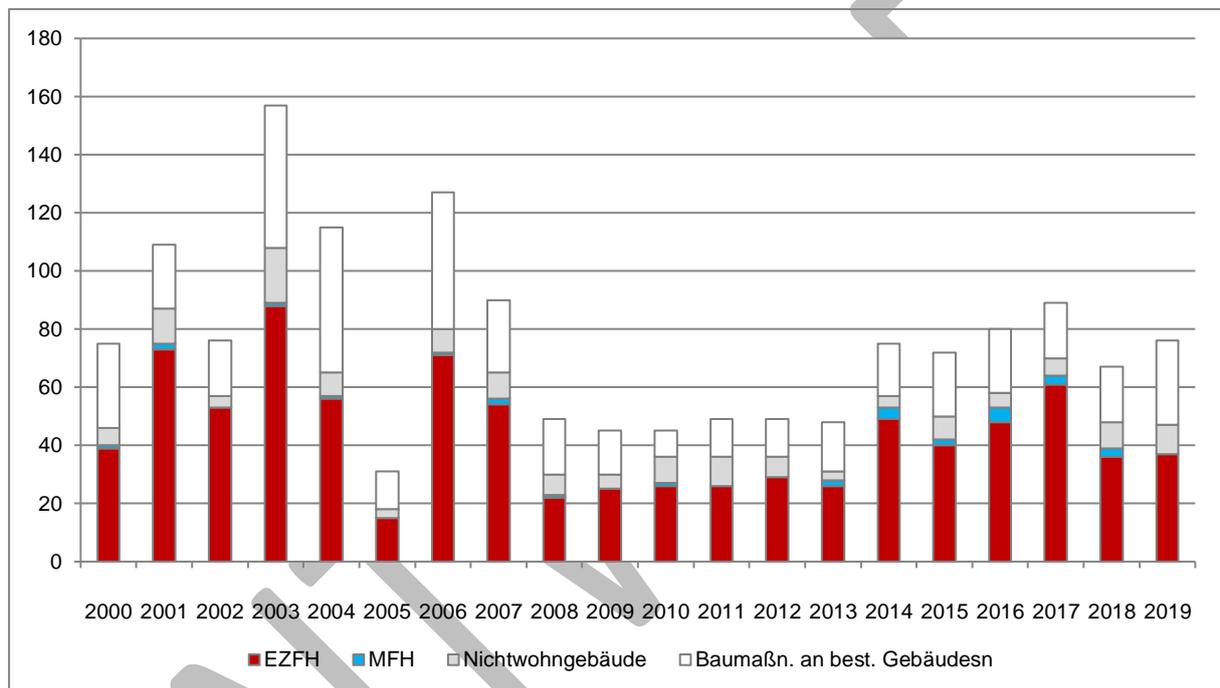


Quelle: NBank Kommunalprofil 2019 für die Stadt Schortens.

4.1.5 Bautätigkeit

Die Bauaktivität in der Stadt Schortens wurde in den vergangenen Jahren in erster Linie durch Baufertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment dominiert, gefolgt von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. In den vergangenen zehn Jahren unterlag die Bauaktivität deutlichen Schwankungen: Während das erste Halbjahr der 2000er Jahre durch hohe Fertigstellungszahlen geprägt war, sank die Zahl im Zuge der Weltwirtschaftskrise zunächst deutlich. Erst ab 2014 konnten wieder höhere Baufertigstellungszahlen registriert werden – nach wie vor insbesondere im EZFH-Segment, aber seit 2013 auch vermehrt im MFH-Segment (vgl. Abb.43).

Abb. 43: Baufertigstellung Stadt Schortens – Gebäude

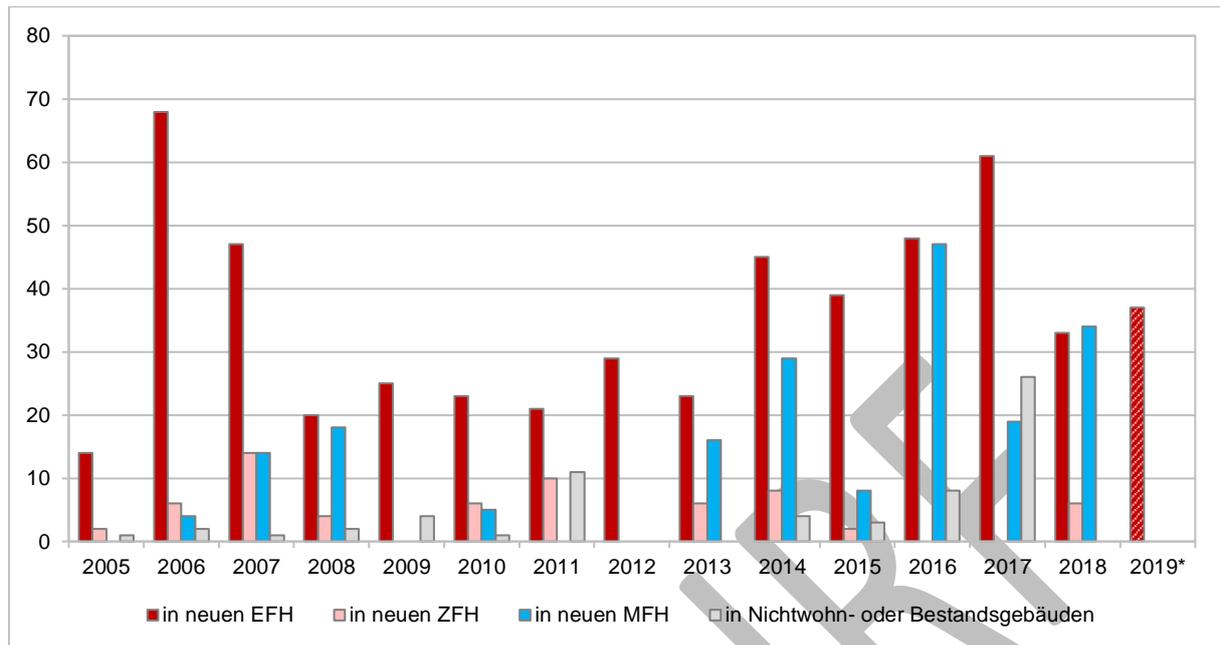


Quelle: LSN, Stand Juli 2020. Darstellung: re.urban.

Entsprechend der Entwicklung der Zahl der Baufertigstellungen von Gebäuden zeichnete sich in den vergangenen Jahren eine äquivalente Entwicklung der Zahl der Fertigstellungen von Wohnungen ab (vgl. Abb. 44): In den Jahren 2006 und 2007 wurden jeweils rund 80 Wohnungen fertiggestellt, 2008 bis 2013 dann nur 40 pro Jahr.

Auffällig sind hohe Baufertigungszahlen in den Jahren 2016 und 2017 – diese beruhen zum einen auf wieder steigende Baufertigstellungen im EZFH-Segment aber auch auf einem Anstieg der Fertigstellungen im Mehrfamilienhaussegment. 2016 lag die Zahl der Fertigstellungen im MFH-Segment auf einem ähnlichen Niveau wie die im EFH-Segment, 2018 wurden mehr Wohnungen in MFH fertiggestellt als in Einfamilienhäusern. 2019 wurden keine Fertigstellungen im MFH-Segment registriert.

Abb. 44: Baufertigstellung Stadt Schortens – Wohnungen



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

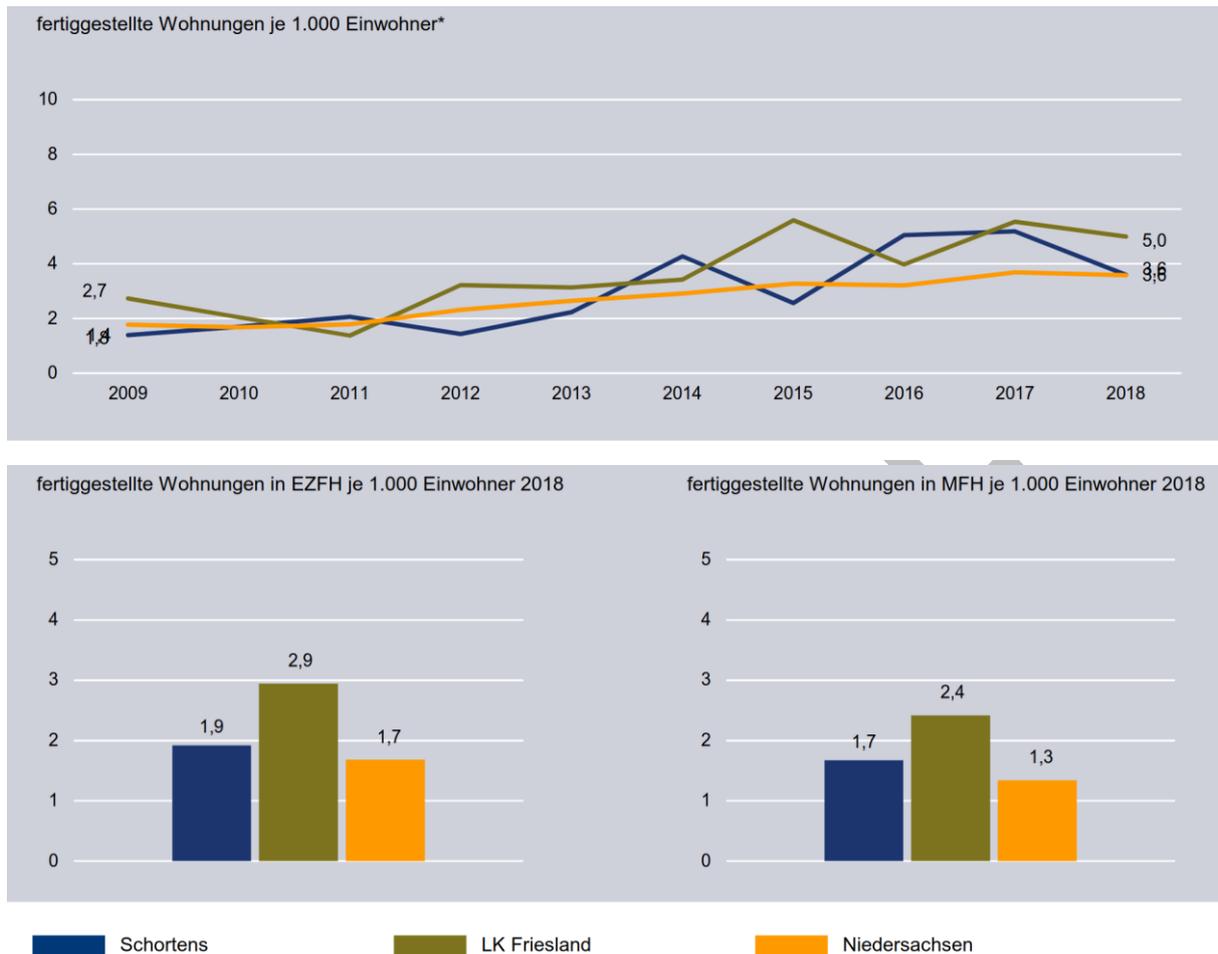
* für 2019 liegen lediglich Daten zu Baufertigstellungen von Gebäuden vor (vgl. Abb. 32): es wurden 37 Ein- und Zweifamilienhäuser fertiggestellt sowie keine Mehrfamilienhäuser.

Darstellung: re.urban.

Der Vergleich der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner auf Stadt-, Landkreis- und Landesebene (vgl. Abb. 45) macht ebenfalls die Schwankungen im Stadtgebiet Schortens deutlich – ebenso schwanken auch die Zahlen im Landkreis. 2018 wurden in der Stadt Schortens 3,6 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt – dieser Wert entspricht dem niedersächsischen Durchschnitt. Zwar war der Wert im Vergleich zum Landkreis (5,0) 2018 unterdurchschnittlich, 2016 zeigte sich das Verhältnis jedoch umgekehrt.

2018 lag die Zahl der Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner sowohl im Ein- und Zweifamilienhaussegment (1,9) wie auch im Mehrfamilienhaussegment (1,7) unter dem jeweiligen Landkreisschnitt (2,9 bzw. 2,4). Im Vergleich zum Land Niedersachsen waren in beiden Segmenten leicht überdurchschnittliche Fertigstellungsraten zu verzeichnen.

Abb. 45: Baufertigstellungen insgesamt und nach Gebäudeart



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

Quelle: NBank Kommunalprofil 2019 für die Stadt Schortens.

Im Rahmen der Gespräche mit Akteuren des Schortenser Wohnungsmarktes wurde dargestellt, dass

- sich aktuell mehrere Mehrfamilienhäuser im Bau befinden, z.B. entstehen
 - im Bereich Höpkenmoor ein 18-Parteien-Haus der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland (vgl. Kap. 4.3.3),
 - mit dem Projekt Grön Winkel unmittelbar neben dem Rathaus 51 Wohneinheiten (Miet- und Eigentumswohnungen) – Fertigstellung geplant für 2021,
 - an der Ecke Bahnhofstraße/Alte B210 ein Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten.
 - Weitere Mehrfamilienhausgrundstücke werden in den Baugebieten zur Verfügung stehen, die aktuell entwickelt werden (s. unten).

- die neu geschaffenen Einheiten dem höheren Preissegment zuzuordnen sind, die Kaufpreise für Wohnungen liegen bei mind. 2.500 €/m² - tlw. über 3.000 €/m²
- 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) liegen bei 7,50 bis 9 €/m² (Nettokaltmiete).
- aktuell mehrere Baugebiete entwickelt werden (u.a. Höpkenmoor, Edoburger Straße (Accum), Am Diekenkamp, Kramermarktwiese)

und es für diese Baugebiete eine große Nachfrage nach Bauplätzen gibt
(tlw. mehrfache Überzeichnung)

ENTWURF

4.2 Immobilienmarkt

4.2.1 Entwicklungen am Grundstücks- und Immobilienmarkt

Einen Überblick über die Entwicklungen am Grundstücks- und Immobilienmarkt der Stadt Schortens bzw. des Landkreises Friesland gibt der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich. Im Grundstücksmarktbericht werden jährlich u.a. Informationen über Umsatzzahlen und Durchschnittspreise für Bauland und Immobilien veröffentlicht. Den folgenden Auswertungen liegt der Grundstücksmarktbericht 2020 zugrunde.

□ Bodenrichtwerte

Die Gutachterausschüsse erstellen auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte „Übersichten über die Bodenrichtwerte“. Diese dienen dem überregionalen Vergleich.

Die Bodenrichtwerte der Stadt Schortens liegen im Landkreisvergleich im Mittelfeld: In mittleren Lagen für individuellen Wohnungsbau liegt der Bodenrichtwert der Stadt Schortens bei 70 €/m² – und damit unter den Bodenrichtwerten der Kreisstadt Jever (85) und der Stadt Varel (80). In den direkten Umlandkommunen Wangerland und Sande liegen die Bodenrichtwerte dieser Kategorie bei 55 bzw. 65 €/m².

Ähnlich verhält es sich bei Flächen für den Geschosswohnungsbau (vgl. Abb. 46).

In der benachbarten Stadt Wilhelmshaven liegen die Bodenrichtwerte in mittlerer Lage deutlich höher.

Abb. 46: Übersicht über die Bodenrichtwerte im Landkreis Friesland und in der Stadt Wilhelmshaven

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des						
Landkreis	Gemeinde / Gemeindeteil	Merkmale		individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbau			
		Einwohner in 1.000	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
					€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Landkreis Friesland										
	Bockhorn	9	G	ländlicher Ort	85	70	35		70	
	Jever	14	M	Kreisstadt	120	85	55		110	
	Sande	9	G	ländlicher Ort	75	65	40		65	40
	Schortens / Heidmühle	20	G	Stadt	90	70	30		75	
	Varel	25	M	Stadt	120	80	50	110	90	
	Wangerland / Hohenkirchen	10	G	ländlicher Ort	65	55	30		55	
	Wangerooge	1	G	Nordseeheilbad	650	450	220	2000	1200	
	Zetel	12	G	ländlicher Ort	80	65	35		65	
Stadt Wilhelmshaven										
	Wilhelmshaven	77	O	Seehafenstadt	170	105	40	200	105	65

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2020 des GAG Aurich.

□ **Kaufpreise für individuelles Wohnbauland**

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 2019 31 Kaufverträge (2018: 19) über selbständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden. Der mittlere Preis für Bauland (individueller Wohnungsbau) liegt demnach in der Stadt Schortens bei 79 €/m² (inkl. Erschließungskosten) bei einer mittleren Größe von 680 m² (vgl. Abb. 47).

Damit lagen die Kaufpreise 2019 in der Stadt Schortens in etwa im Durchschnitt des Landkreises (75 €/m²). In der Kreisstadt Jever lag der mittlere Kaufpreis bei 94 €/m².

Im Vergleich zum Vorjahr (Wert in Klammern) war in der Stadt Schortens ein Rückgang der Fallzahlen sowie ein überdurchschnittlicher Anstieg der erzielten Kaufpreise zu verzeichnen. Ein Blick in ältere Grundstücksmarktberichte zeigt jedoch, dass auch hier Schwankungen zu verzeichnen sind (2017: 45 Verkäufe – durchschnittlich 69 €/m²; 2016: 57 Verkäufe – durchschnittlich 79 €/m²).

Abb. 47: Preisniveau Bauland (individueller Wohnungsbau)²⁹

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe [m ²]		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]	
Bockhorn	33	(30)	970	(890)	55	(51)
Jever	16	(50)	500	(690)	94	(94)
Sande	4	(1)	860	(840)	63	(*)
Schortens	31	(19)	680	(600)	79	(65)
Varel	51	(29)	660	(700)	119	(115)
Wangerland	19	(28)	600	(640)	74	(70)
Zetel	65	(15)	700	(950)	70	(57)
Landkreis Friesland	219	(172)	680	(710)	75	(75)

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2020 des GAG Aurich.

Aktuell entwickelt die Stadt Schortens Wohnbauflächen im Bereich Höpkenmoor am Klosterweg - insgesamt 10 Hektar sollen in den kommenden Jahren entwickelt werden. Den Beginn machen 9 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 6 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser. Die Quadratmeterpreise liegen – voll erschlossen – bei 97,50 € für ein Ein-/Zweifamilienhaus-Grundstück.

Zeitungsberichten zufolge ist das Interesse an den Baugrundstücken groß, es gäbe bereits Bewerberlisten für spätere Grundstücke.

²⁹ Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle (keine Erbbaurechte) des letzten Jahres für selbständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden. Für die ostfriesischen Inseln werden aufgrund der fehlenden bzw. geringen Umsätze keine separaten Angaben gemacht. Die mittleren Kaufpreise (Medianwerte) geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. In die Auswertung sind nur Kauffälle mit einer üblichen Grundstücksgröße (200 – 2000 m²) und ohne ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse einbezogen worden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

□ Richtlinie zur Vergabe von Baugrundstücken der Stadt Schortens

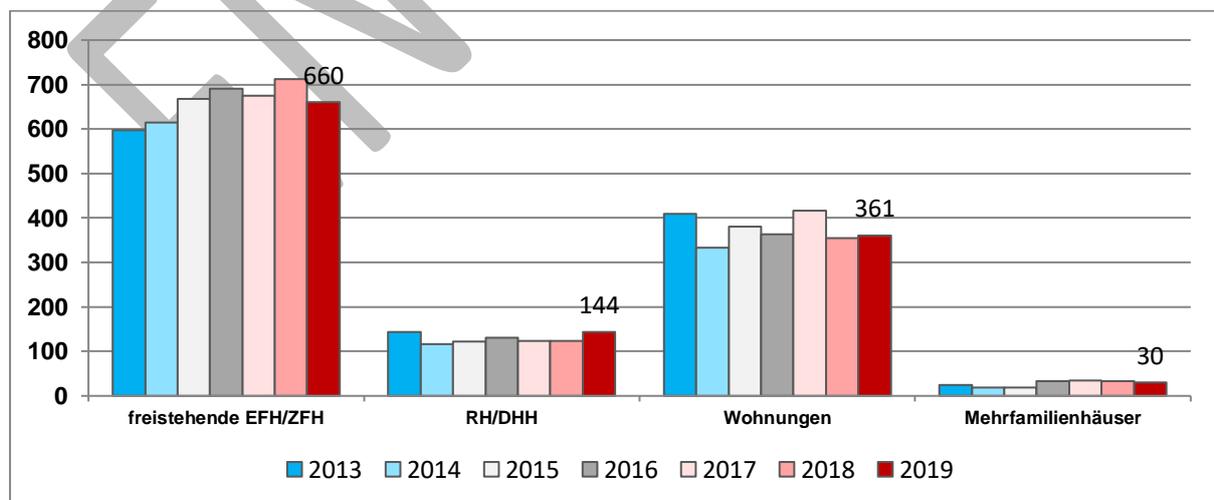
Die Stadt Schortens stellt aus dem Stadtgrundbesitz Grundstücke zur Schaffung von Eigenheimen/Wohnhäusern zum Verkauf. Grundlage hierfür ist die 2017 in Kraft getretene „Richtlinie für die Vergabe von Baugrundstücken“. Diese regelt, dass Grundstücke zunächst an BewerberInnen vergeben werden, die noch nicht EigentümerIn oder ErbbauberechtigteR eines Baugrundstücks sind und die beabsichtigen, ein Wohngebäude mit mindestens einer Wohnung zur Selbstnutzung zu errichten. Darüber hinaus legt die Richtlinie eine Bauverpflichtung fest. Die letzte Entscheidung über den Verkauf trifft der Rat bzw. der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens. Anträge, die den Bau von mehreren Eigenheimen, Reihenhäusern bzw. Mietwohnungsblocks beinhalten, sind gesondert in jedem Einzelfall unverzüglich nach Eingang des Antrages dem Verwaltungsausschuss zur Entscheidung vorzulegen

□ Immobilien

Verkaufszahlen bebauter Grundstücke werden im Grundstücksmarktbericht auf Landkreisebene ausgewiesen – im Bereich des Wohnens gibt es Informationen zu den Segmenten freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus, Reihenhaus/Doppelhaushälfte, Mehrfamilienhaus sowie Wohnungseigentum.

Das Gros der Kauffälle entfällt auf das freistehende Ein-/ Zweifamilienhaus – 2019 wurden in diesem Segment 660 Fälle registriert, dieser Wert zeigte sich im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig – zuvor war jedoch ein Anstieg der Verkaufszahlen zu erkennen. Relativ konstant war in den vergangenen Jahren die Zahl der Kauffälle RH/DHH. Auf einem leicht schwankenden Niveau von 330 bis 400 pro Jahr zeigt sich die Zahl der Kauffälle im Segment Wohnungseigentum³⁰ (vgl. Abb. 48).

**Abb. 48: Anzahl Kauffälle Landkreis Friesland
– ausgewählte Segment des Bereiches „Verkäufe bebauter Grundstücke“**

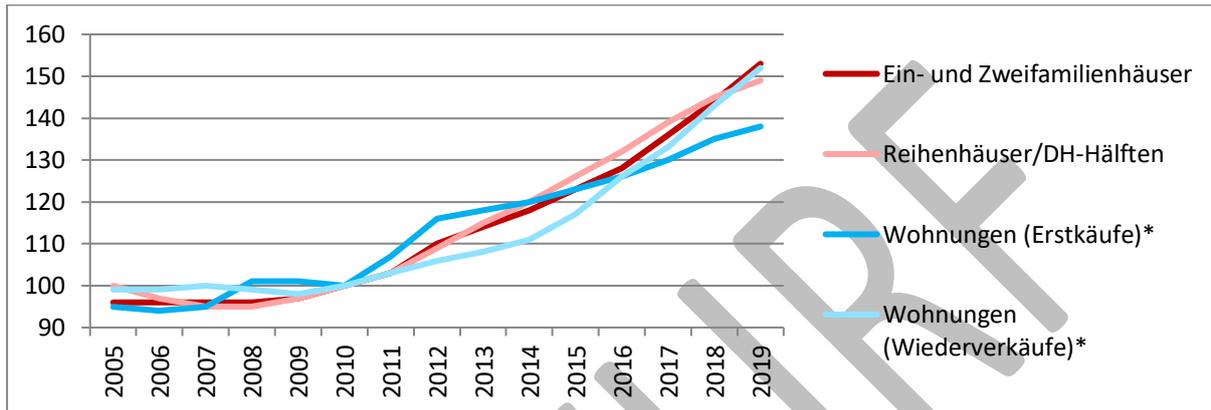


Quelle: Grundstücksmarktbericht 2020 des GAG Aurich. Darstellung: re.urban.

³⁰ Daten auf Ebene der Stadt Schortens stehen nicht zur Verfügung – eine relativ hohe Zahl an Verkäufen im Segment Wohnungen ist vermutlich auf hohe Verkaufszahlen in den touristischen Gemeinden Wangerland und Wangerooze zurückzuführen.

Das Preisniveau für den Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern ist in der Region Friesland und Ostfriesland³¹ in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen (vgl. Abb. 49) – gegenüber dem Jahr 2010 (Index = 100) steigerte sich das Preisniveau um ca. gut 50 %. Die gleiche Entwicklung war im Segment der Reihen- und Doppelhäuser zu verzeichnen und auch das Preisniveau für Eigentumswohnungen auf dem Festland (ohne Küstenorte) entwickelte sich insgesamt äquivalent.

Abb. 49: Preisentwicklung nach Segment in Friesland und Ostfriesland (Index 2010 = 100)



* ohne Inseln und Küste

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2020 des GAG Aurich. Darstellung: re.urban.

Der Grundstücksmarktbericht weist keine Daten zu Kaufpreisen in der Stadt Schortens, aber zu Kaufpreisen im Landkreis Friesland (ohne Insel) aus. Mit Blick auf das Einfamilienhaussegment zeigt ein Vergleich von Daten des Grundstücksmarktberichtes 2015 mit den aktuellen, dass das Preisniveau im Landkreis Friesland (ohne Insel) zuletzt deutlich gestiegen ist: Für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr 1946-1969 wurde 2014 ein durchschnittlicher Kaufpreis von 106.000 € gezahlt, EZFH aus dem Baujahr 2000 bis 2011 erzielten 2014 durchschnittlich 200.000 €. Fünf Jahre später (2019) lag der durchschnittliche Preis für EZFH der Baujahre 1950-1977 bei 163.000 €, EZFH mit Baujahr 1990-2016 erzielten 270.000 € (vgl. Abb. 50).

Abb. 50: Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im LK Friesland (ohne Wangerooge)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	111 (92)	1912 (1916)	129 (138)	740,-- (760,--)	98.000,-- (96.000,--)
Baujahr 1946 - 1969	168 (177)	1960 (1961)	126 (124)	870,-- (910,--)	106.000,-- (109.000,--)
Baujahr 1970 - 1984	112 (90)	1976 (1976)	130 (151)	1.080,-- (950,--)	136.000,-- (138.000,--)
Baujahr 1985 - 1999	67 (50)	1993 (1993)	139 (143)	1.250,-- (1.200,--)	169.000,-- (165.000,--)
Baujahr 2000 - 2011 (Baujahr 2000 - 2010)	22 (46)	2004 (2003)	131 (138)	1.450,-- (1.470,--)	200.000,-- (193.000,--)
Neubauteil Baujahr 2012 - 2014 (Baujahr 2011 - 2013)	4 (5)	2014 (2013)	103 (114)	1.970,-- (1.700,--)	195.000,-- (183.000,--)

verkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Kaufpreis [€]
Landkreis Friesland (ohne Wangerooge)					
Baujahr bis 1949	59 (61)	1912 (1914)	138 (140)	1.165 (893)	160.000 (129.000)
Baujahr 1950 bis 1977	137 (117)	1968 (1965)	126 (125)	1.277 (1.144)	163.000 (144.000)
Baujahr 1978 bis 1990	47 (42)	1982 (1981)	145 (147)	1.488 (1.312)	233.000 (200.000)
Baujahr 1991 bis 2016 (Baujahr 1991 bis 2015)	70 (56)	2002 (2000)	150 (142)	1.848 (1.608)	270.000 (250.000)
Baujahr ab 2017 (Baujahr ab 2016)	6 (6)	2018 (2017)	142 (112)	2.673 (2.127)	348.000 (216.000)

Quelle: Grundstücksmarktberichte 2015 und 2020 des GAG Aurich.

³¹ Das Gebiet, auf das sich der Grundstücksmarktbericht bezieht, umfasst die Landkreise Aurich, Friesland, Leer, Wittmund sowie die kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven (Friesland und Ost-friesland).

4.2.2 Mietübersicht

Für die Stadt Schortens und den Landkreis Friesland gibt es keinen Mietspiegel. Die Darstellung zum Mietniveau basiert auf:

- Mietübersichten im Grundstücksmarktbericht
- Kommunalprofil der NBank
- Auskunft der Wohnungsmarktexterten

□ Grundstücksmarktbericht

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich hat für den Landkreis Friesland anhand seiner Marktinformationen eine Mietübersicht mit Stand 2015³² erstellt (vgl. Abb. 40) – bei den Angaben handelt es sich um Durchschnittsmieten der über die angegebenen Merkmale (Wohnfläche, Ausstattung) definierten Mietobjekte.

Eine Wohnung bis 100 m² Wohnfläche mit mittlerer Ausstattung kostete in der Stadt Schortens 2015 zwischen 4,20 und 5,80 €/m² Nettokaltmiete, bei Neubaustandard 5,40 bis 7,00 €/m². Im Vergleich zu den Städten Varel und Jever sowie der Gemeinde Zetel ist das Mietniveau in der Stadt Schortens relativ geringer.

Abb. 51: Mietübersicht Landkreis Friesland

Mietübersicht für Wohnungen im Landkreis Friesland (Stand: 2015)
(für angegebene Städte und Gemeinden)

Varel			
Wohnfläche	einfache Ausstattung *	mittlere Ausstattung **	gute Ausstattung ***
bis 100 m ²	3,90 – 5,50 €/m ²	4,70 – 6,50 €/m ²	6,00 – 8,00 €/m ²
über 100 m ² #	3,80 – 4,80 €/m ²	4,50 – 6,00 €/m ²	6,00 – 7,50 €/m ²
Schortens			
Wohnfläche	einfache Ausstattung *	mittlere Ausstattung **	gute Ausstattung ***
bis 100 m ²	3,80 – 4,80 €/m ²	4,20 – 5,80 €/m ²	5,40 – 7,00 €/m ²
über 100 m ² #	3,60 – 4,30 €/m ²	4,00 – 5,10 €/m ²	5,00 – 6,00 €/m ²
Jever			
Wohnfläche	einfache Ausstattung *	mittlere Ausstattung **	gute Ausstattung ***
bis 100 m ²	3,80 – 5,20 €/m ²	4,30 – 6,00 €/m ²	6,20 – 7,50 €/m ²
über 100 m ² #	3,80 – 4,60 €/m ²	4,20 – 5,20 €/m ²	5,60 – 6,50 €/m ²
Zetel			
Wohnfläche	einfache Ausstattung *	mittlere Ausstattung **	gute Ausstattung ***
bis 100 m ²	3,70 – 4,80 €/m ²	4,50 – 6,00 €/m ²	5,50 – 8,00 €/m ²
über 100 m ² #	3,40 – 4,50 €/m ²	4,00 – 5,50 €/m ²	5,50 – 7,00 €/m ²

* Standard vor ca. 1970; ** Standard ca. 1980er Jahre; *** Neubaustandard (ab Bj. 2000)

i. d. R. freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Einordnung der Miete einer Wohnung bzw. eines Wohnhauses innerhalb der angegebenen Spannen ist abhängig von der Lage des Objektes (Lagequalität) und der Wohnungsgröße (Wohnfläche).

Quelle: Grundstücksmarktberichte 2020 des GAG Aurich.

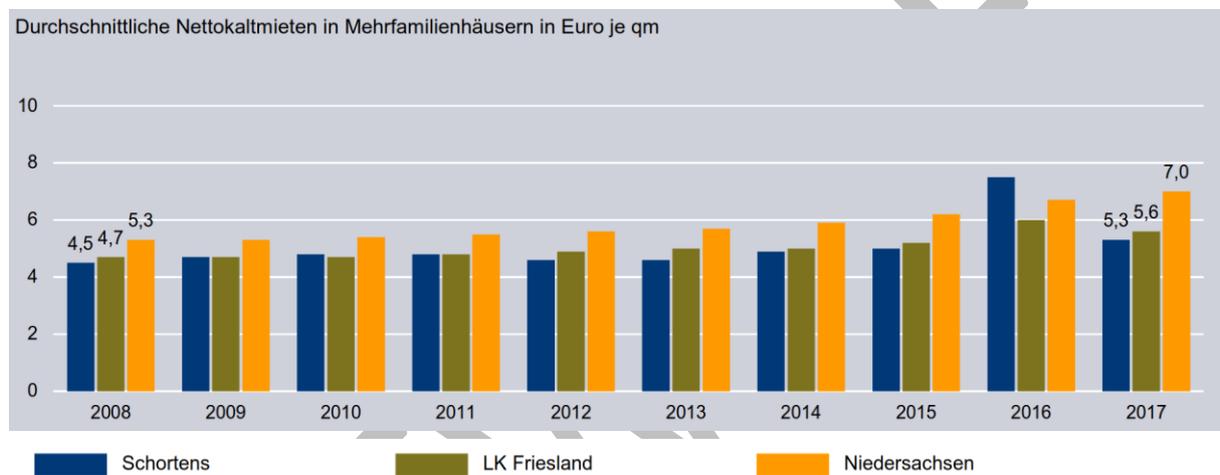
³² Mietübersichten stellen keinen Mietspiegel im Sinne der §§ 558 c und d des BGB dar. Die Mietübersichten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte berücksichtigten Marktinformationen über Bestandsmieten (z.B. Information über Mietkonditionen im Rahmen des Verkaufs einer Immobilie). Die Mietübersicht für den Landkreis Friesland wurden anhand von Neuabschlüssen und der Einschätzung des Gutachterausschusses zum jeweils angegebenen Erstellungsjahr erarbeitet.

□ NBank-Kommunalprofil³³

Die Darstellung der Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zwischen 2008 und 2017 und der Vergleich mit den Miethöhen im Landkreis und in Niedersachsen zeigen:

- Die Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Stadt Schortens liegen unter den Werten des Landkreises und des Landes Niedersachsen
- Zwischen 2008 und 2017 gab es einen leichten Anstieg der Mieten in diesem Segment um 0,80 €/m² (knapp 20%) – vor allem landesweit war ein deutlicherer Anstieg zu verzeichnen.

Abb. 52: Entwicklung der durchschnittlichen Marktmieten



Quelle: NBank Kommunalprofil 2019 für die Stadt Schortens.

□ Wohnungsmarktexperten

Nach Auskunft der interviewten Wohnungsmarkttakteure liegen die Mieten im Bestand aktuell bei 5 bis 6 €/m², Neubauwohnungen werden zu einem Mietzins von 7,5 bis 9 €/m² (nettokalt) angeboten.

4.2.3 Analyse des Mietwohnungsmarktes im Zusammenhang der „Mietpreisbremse“

Im Zusammenhang der Festlegung einer Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen („Mietpreisbremse“) wurden die niedersächsischen Wohnungsmärkte im Jahr 2015 von der NBank darauf hin analysiert, ob es sich um angespannte Wohnungsmärkte handelt.³⁴ Als angespannt wird die Wohnungsmarktlage einer Gemeinde dann bewertet, wenn die betrachteten (Teil-)Indikatoren mindestens eine um zehn Prozent schlechtere Ausprägung aufweisen als der Landesdurchschnitt.

³³ Das NBank-Kommunalprofil gibt einen Überblick über durchschnittliche Marktmieten in MFH bei Neuvermietung. Diese sind mit den Mietübersichten des GAG (s. oben), die Bestandsmieten abbilden, nicht vergleichbar.

³⁴https://www.ms.niedersachsen.de/download/102835/Analyse_zur_Mietbegrenzungsverordnung_in_Niedersachsen.pdf

Im Gesamtergebnis definiert die NBank 12 Städte in Niedersachsen als Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen zum jetzigen Zeitpunkt besonders gefährdet ist (mindestens drei der vier untersuchten Kriterien sind erfüllt).³⁵

Die Stadt Schortens gehörte nicht zu den Kommunen, der die NBank im Jahr 2015 anhand der untersuchten Indikatoren attestierte, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist. D.h. in der Stadt Schortens wiesen Kriterien wie die Höhe und Entwicklung der Wiedervermietungsmiete, die Mietbelastungsquote und die Veränderung des Wohnungsbestandes nicht auf eine angespannte Marktsituation hin.

Lediglich im Kriterium „Leerstand im Geschosswohnungsbau 2011“ (leer stehende Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen) wich der Schortenser Wert – wie in fast allen Kommunen des Weser-Ems-Gebietes – mehr als 10 % vom niedersächsischen Durchschnittswert ab: mit einer Leerstandsquote von unter 2,7 % im Geschosswohnungsbau (Zuordnung zur Kategorie 1,36 bis 2,7 %) verfügte die Stadt Schortens 2011 über einen vergleichsweise geringen Leerstand in diesem Segment, was auf eine relativ hohe Nachfrage schließen lässt.

4.2.4 Generationenwechsel

In 2.400 Haushalten der Stadt Schortens lebten im Jahr 2011 ausschließlich Senioren, d.h. in gut jedem vierten Haushalt (26,8 %) lebten ausschließlich Personen, die das 65. Lebensjahr vollendet hatten. Im regionalen Vergleich zeigt sich dieser Wert durchschnittlich (Landkreis Friesland: 25,9 %, Stadt Jever 25,7 %), im Vergleich zum Land Niedersachsen (22,2 %) war der Anteil der Seniorenhaushalte 2011 bereits relativ hoch.

Im regionalen Vergleich relativ hoch ist der Anteil der Seniorenhaushalte die im Eigentum leben – dieser lag 2011 bei 75 % (rund 1800 Haushalte). In der benachbarten Stadt Jever lag dieser Anteil bei 60 %, frieslandweit bei 70 %. Im Oberzentrum Wilhelmshaven lebten 2011 nur 34 % der Seniorenhaushalte im Eigentum.

Mehr als drei Viertel (78 %) der Schortenser Seniorenhaushalte lebten 2011 in Wohnungen mit einer Größe von mindestens 80 m² - gut jeder dritte Seniorenhaushalt (35 %) bewohnte mehr als 120 m² Wohnfläche.

Die Seniorenhaushalte – insbesondere jene, die in Eigentum leben – spielen für den Wohnungsmarkt insofern eine Rolle, als das

- ein Teil der alternden Bevölkerung ihre Eigenheime veräußern wird, um sich hinsichtlich ihrer Wohnsituation / Grundstückssituation zu verkleinern - diese Gruppe der Bevölkerung wird in Zukunft kleinere, altengerechte Wohneinheiten (Bungalows, Eigentumswohnungen, Mietwohnungen) nachfragen,

³⁵ Zwar wurde die Mietpreisbremse aufgrund eines Formfehlers (verspätete Veröffentlichung der Begründung) im Dezember 2019 außer Kraft gesetzt und mit einer Korrektur – die eine Neubewertung bzgl. der Frage, in welchen Kommunen künftig eine Mietpreisbremse angewendet werden soll, beinhaltet – wird nicht vor Mitte 2020 gerechnet – dennoch können die Ergebnisse der Untersuchung einen Hinweis auf die Wohnungsmarktlage der nds. Kommunen geben.

- mit dem Tod der Eigentümer immer häufiger eine Veräußerung der Immobilien durch die Erben einhergeht, denn diese haben entweder bereits selbst Eigentum gegründet oder sind an einen anderen Wohnort gebunden.
Es ist also damit zu rechnen, dass v.a. im Einfamilienhaussegment der Generationenwechsel weiter voranschreiten wird.

Der Prognose der NBank zufolge (vgl. Kap. 3.1.2) wird der Anteil der älteren Bevölkerung auch in Zukunft weiter zunehmen. Entsprechend wird auch die Zahl der Seniorenhaushalte wachsen.

Den interviewten Wohnungsmarktakeuren zufolge kommen aktuell (Sommer 2020) bereits vermehrt Immobilien auf den Markt, die in den 1960er/1970er Jahren errichtet wurden. Aktuell ist die Nachfrage auch nach Bestandsimmobilien so groß, dass alle Angebote vermarktet werden können. Nachfrager sind neben jungen Familien auch überregional Zuziehende (v.a. NRW) sowie Investoren, die die Immobilien erwerben und abreißen, um das Grundstück neu zu bebauen (zum Teil mit Doppel-/ Mehrfamilienhäusern). Doppelhaushälften und Reihenhäuser stellen auch für Kapitalanleger interessante Objekte dar.

4.2.5 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 am 03.04.2020 und 28.05.2020 gesichtet. Immobilien die auf mehreren Portalen angeboten wurden gehen nur 1fach in die Auswertung ein. Die Auswertung des Portals ebay-Kleinanzeigen umfasst jeweils die Angebote eines Monats.

□ Immobilienmarkt

Über die Immobilienportale wurden am 28.05.2020 insgesamt 37 Objekte angeboten – davon 27 Häuser und 10 Eigentumswohnungen. Ca. 70 % der Angebote wurden auf mehreren Portalen inseriert.

Bei 21 der 27 zum Kauf angebotenen Häuser handelte es sich um Einfamilienhäuser (freistehende EFH, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften). Zudem standen zwei Wohn- und Geschäftshäuser sowie drei 3-Familienhäuser zum Verkauf.

Bei den angebotenen EFH handelt es sich überwiegend (14 von 21) um Objekte aus den 1960er und 1970er Jahren, zwei Objekte wurden in den 1980er Jahren errichtet. Bei zwei Objekten handelt es sich um Neubauten.

Die Objekte haben mehrheitlich Wohnflächen von 100 bis 160 m².

Die Angebotspreise liegen bei den Objekten die vor 1980 erbaut wurden mehrheitlich zwischen 160.000 und 230.000 € - größere und neuere Objekte werden zu 280.000 bis 350.000 € angeboten. Bei den beiden Neubauobjekten handelt es sich um Doppelhaushälften – diese werden zu 2.000 bis 2.200 €/m² Wohnfläche angeboten.

Hinsichtlich der Lage der Objekte ist ein Schwerpunkt im Hauptort Schortens / Heidmühle auszumachen. Vier Objekte standen in Middelsfähr zum Verkauf, drei in Sillenstede (alle aus den 1960er/1970er Jahren).

Zwölf der insgesamt 27 Angebote „Hauskauf“ waren bereits Anfang April 2020 inseriert. Dabei handelt es sich vor allem um größere Objekte (3FH, WGH, große Wohnflächen).

13 Objekte vom Stichtag 03. April sind Ende Mai nicht mehr inseriert. Davon waren neun Objekte EFH aus den 1960 bis 1980er Jahren, die – je nach Größe – zu Angebotspreisen von 155.000 bis 240.000 vermittelt wurden.

Die 10 Eigentumswohnungen, die Ende Mai 2020 zum Verkauf standen waren – mit Ausnahme einer Wohnung, die 1972 errichtet wurde – neueren Baujahrs: zwei wurden Ende der 1990er errichtet, die übrigen in den vergangenen 3 Jahren (2017 bis 2020).

Die angebotenen Eigentumswohnungen sind mehrheitlich 80 bis 90 m² groß. Während die Angebotspreise bei den Objekten von Ende der 1990er Jahre bei ca. 1.850 €/m² liegen, werden Neubauprojekt zu Quadratmeterpreisen von 2.500 bis 3.200 € angeboten.

Ein Neubauprojekt im Grön Winkel, bei dem 51 Wohneinheiten entstehen werden inseriert zu Preisen ab 2.650 €/m² (den Wohnungsmarktexterten zufolge reichen die Preise bis 3.500 €/m²).

Mietwohnungsmarkt

Eine Abfrage von Mietangeboten in der Stadt Schortens über die Immobilienportale lieferte Anfang April 2020 lediglich 2 Ergebnisse, Ende Mai 2020 nur 7 (davon eine Wohnung, die bereits im April inseriert war – diese fließt nur einmal in die folgende Auswertung ein).

Bei den Inseraten handelte es sich ausschließlich um Wohnungsmietangebote – Häuser wurden nicht zur Miete angeboten.

Eine der angebotenen Wohnungen hatte eine Größe von 35 m², zwei Wohnungsgrößen lagen bei 55 m², vier zwischen 66 und 79 m² sowie eine bei 145 m². Bei sechs Wohnungen handelte es sich um 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, zwei waren 4-Zimmer-Wohnung.

Der Mietzins lag bei den meisten angebotenen Wohnungen zwischen 5,10 und 6,90 €/m² Netto-Kaltniete bzw. zuzüglich kalten Nebenkosten zwischen 6,50 und 8,20 €/m². Zu einem höheren Mietzins wurden die kleine Wohnung sowie eine möblierte Wohnung angeboten. Neubauprojekte wurden nicht inseriert – die Wohnungen lagen mehrheitlich in Mehrfamilienhäusern aus den 1950er bis 1970er Jahren.

Drei der angebotenen Wohnungen lagen hinsichtlich ihrer Angebotsmiete innerhalb der anerkannten Kosten für die Unterkunft für einen 4-Personen-Haushalt (Größe der Wohnungen: 66 bis 79 m²). Eine Wohnung mit 55 m² lag unterhalb der KdU für einen 2-Personen-Haushalt, eine weitere gleicher Größe unterhalb der KdU für einen 1-Personen-Haushalt.

Auf der Plattform ebay-Kleinanzeigen wurden in den Zeiträumen März 2020 (Auswertung am 30.04.) und Mai 2020 (Auswertung 28.05.) insgesamt 16 Wohnungen angeboten. Diese unterschieden sich hinsichtlich ihrer Größenstruktur von den auf den Immobilienportalen inserierten Wohnungen: acht (50 %) der auf ebay angebotenen Wohnungen hatten eine Größe von mehr als 80 m², davon fünf sogar 100 m² und mehr.

Die Preisangaben auf ebay-Kleinanzeigen variieren stark zwischen Netto- und Bruttokaltmieten sowie Warmmieten. In acht Fällen waren Nettokaltmieten angegeben – diese lagen mehrheitlich zwischen 4,90 und 6,80 €/m². Bruttokaltmieten konnten für acht Wohnungen abgeleitet werden, diese lagen mehrheitlich zwischen 5,40 und 7,20 €/m².

Acht (50 %) der auf ebay-Kleinanzeigen angebotenen Wohnungen wären durch Haushalte, für die die Kosten der Unterkunft übernommen werden (Empfänger von Mindestsicherungsleistungen), anmietbar. Dabi handelt es sich hierbei fast ausschließlich (7) um größere Wohnungen für 3- bis 5-Personenhaushalte.

Such-Inserate

Einen Eindruck über die aktuelle Nachfrage nach Wohnraum bietet eine Sichtung von Such-Inseraten auf dem Internetportal „ebay-Kleinanzeigen“: Im Mai 2020 wurden dort lediglich zwei Wohnungsgesuche eingestellt, im März keine. Gesucht wurden:

- eine zentral gelegene Erdgeschosswohnung für eine ältere Dame – ca. 50 m²
- eine Wohnung für 1 Person – ca. 500 €

4.3 Wohnraumangebot – preiswerter Wohnraum

4.3.1 Öffentlich geförderter Wohnraum

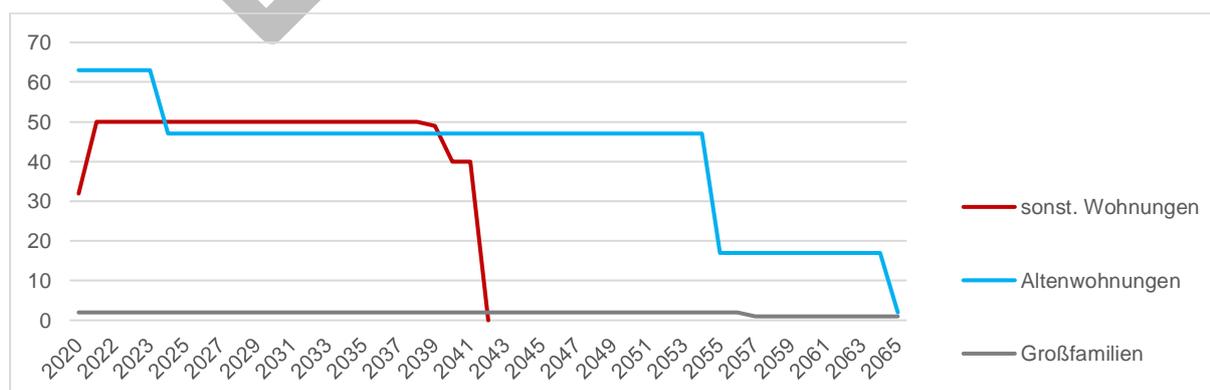
Wohnraum der mit Wohnraumfördermitteln errichtet wurde unterliegt entsprechenden Zweckbindungen, d.h. diese Wohnungen können ausschließlich durch einkommensschwächere Haushalte mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden. Wohnungen mit der Zweckbindung „Altenwohnen“ sind einkommensschwachen Personen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

Die Stadt Schortens registriert im Stadtgebiet aktuell 98 Wohnungen, die entsprechenden Zweckbestimmungen unterliegen. Für 64 dieser Wohnungen gilt die Zweckbestimmung „Altenwohnungen“, für zwei weitere der Zweckbestimmung „Großfamilie“ – die übrigen 32 sind „sonstige zweckgebundene Wohnungen“. Aktuell finden sich weitere 18 Wohnungen im Bau, die durch Wohnraumfördermittel gefördert werden und einer allgemeinen Zweckbindung unterliegen werden (vgl. Kap. 4.3.3).

Nach Information der Stadt Schortens läuft für 16 der „Altenwohnungen“ die Zweckbindung im Jahr 2023 aus - d.h. diese Wohnungen sind ab 2024 am Wohnungsmarkt frei vermietbar – ohne Mietbindung und ohne Wohnberechtigungsschein-Pflicht. Für 30 sowie 15 weitere Altenwohnungen ist bekannt, dass die Zweckbindung bis 2054 bzw. 2064 gilt (vgl. Abb. 53)

Die 32 bestehenden und 18 im Bau befindlichen „sonstigen zweckgebundenen Wohnungen“ unterliegen bis ca. 2040 einer Zweckbindung: 9 dieser Wohnungen wurden 2017/18 „Am Wohnpark“ errichtet – für sie gilt eine Zweckbindung bis 2039. Weitere Wohnungen die „Am Wohnpark“ errichtet wurden, werden frei vermietet – statt ihrer wurden 23 Wohnungen in Altbeständen der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mittelbar zweckgebunden. Die Zweckbindung der mittelbar belegten Wohnungen beginnt mit deren Neubelegung und endet nach Ablauf von 20 Jahren. Da die mittelbar belegten Wohnungen gemäß Richtlinie zur Wohnraumförderung spätestens ein Jahr nach der Bezugsfertigkeit der geförderten Einheit zur Verfügung stehen müssen, werden für die folgende Darstellung von Zweckbindungslaufzeiten bis 2041 ausgegangen. Ebenso werden die 18 im Bau befindlichen Wohnungen, deren Bezug für Herbst/Winter 2020 vorgesehen ist, einer Zweckbindung bis 2040/41 unterliegen.

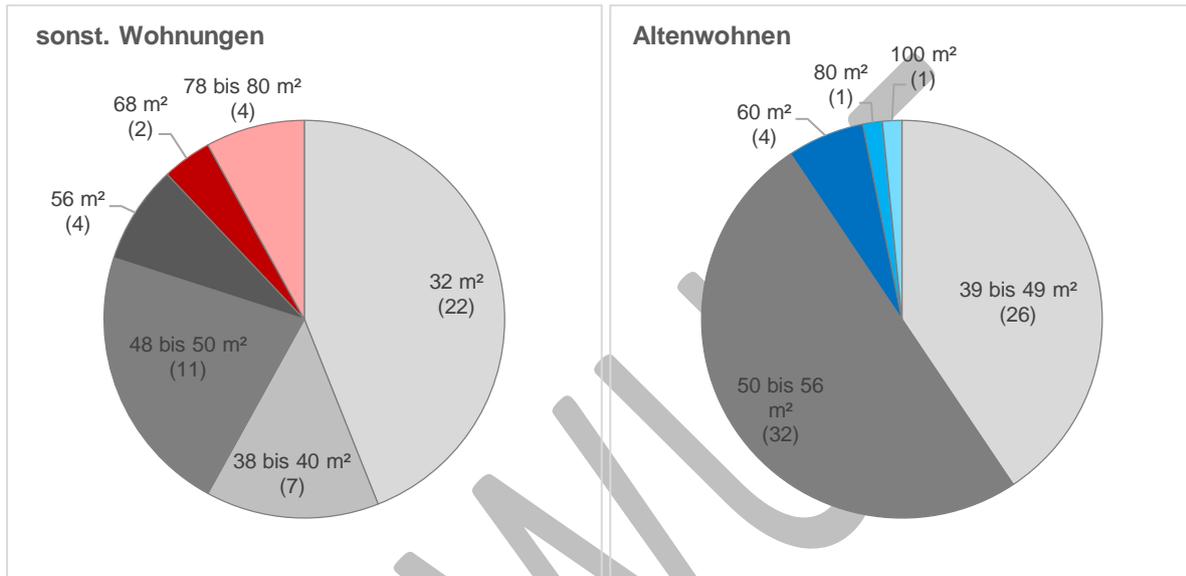
Abb. 53: Anzahl Wohnungen mit Zweckbindung in der Stadt Schortens



Quelle: Stadt Schortens. Darstellung: re.urban.

Zu den zweckgebundenen Wohnungen liegen der Stadt Schortens Informationen zur Größe, und tlw. zur Miethöhe vor. Mit Blick auf die Größen zeigt sich, dass es sich bei dem zweckgebundenen Wohnraum vor allem um kleine Wohnungen handelt (vgl. Abb. 54): 22 der 50 Sonstigen Wohnungen (44 %) sind gerademal 32 m² groß, weitere 18 (36 %) haben Größen von 38 bis 50 m². Die Altenwohnungen sind überwiegend (90 %) kleiner als 56 m² - 26 (40 %) sind kleiner als 50 m².

Abb. 54: Größe der Wohnungen mit Zweckbindung in der Stadt Schortens



Quelle: Stadt Schortens. Darstellung: re.urban.

Die Miete für die zweckgebundenen Altenwohnungen liegt mehrheitlich zwischen 5,70 und 7,40 €/m² inkl. Betriebskosten (Brutto-Kaltmiete). 62 der 64 Altenwohnungen wären auch für Mindestsicherungsempfänger, für welche die Kosten der Unterkunft bis zu einer bestimmten Höhe übernommen werden (vgl. Kap. 3.3.1) erschwinglich.

Die Brutto-Kaltmieten der 32 bestehenden sonstigen zweckgebundenen Wohnungen liegen zwischen 6,40 und 8,00 €/m². Alle Wohnungen mit weniger als 50 m² (30) sind für 1-Personen-Haushalte mit Bezug von Mindestsicherungsleistungen bezahlbar, die zwei Wohnungen mit 56 m² wären für einen 2-Personen-Haushalt mit Leistungsbezug bezahlbar.

Die Miete für die 18 im Bau befindlichen Wohnungen wird gemäß Wohnraumförderrichtlinie bei 5,60 €/m² nettokalt liegen, die kalten Betriebskosten belaufen sich nach Auskunft der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland auf 2 €/m² (inkl. Aufzug). Aufgrund der relativ geringen Wohnungsgrößen werden die Wohnungen auch für Mindestsicherungsempfänger anmietbar sein (die Bruttokaltmiete wird lediglich für 4 Wohnungen leicht (um ca. 10 €) über der KdU liegen).

4.3.2 Kommunaler Wohnungsbestand

Die Stadt Schortens ist im Eigentum von 24 Mietwohnungen, die sie gem. Nds. Personalvertretungsgesetz vorrangig ihren eigenen Beschäftigten zur Anmietung anbieten. 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.

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

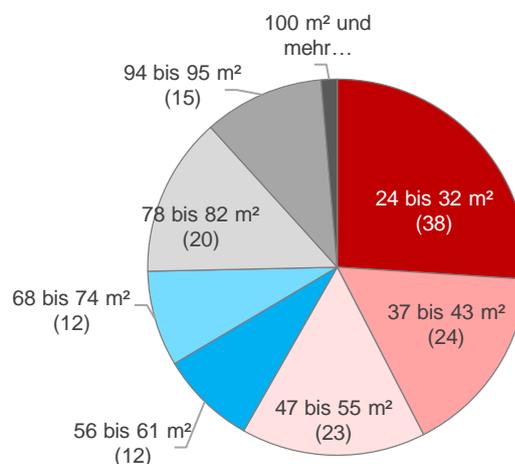
4.3.3 Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH

Ein Anbieter von bezahlbarem Wohnraum ist die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland GmbH. Hauptgesellschafter der 1935 gegründeten GmbH ist der Landkreis Friesland – zudem sind u.a. die Kommunen des Landkreises Gesellschafter.

Der Bestand der Wohnungsbau-Gesellschaft umfasst landkreisweit rund 1.300 Wohnungen. In der Stadt Schortens beläuft sich der Bestand auf 128 Wohnungen (Juni 2020) – 18 weitere werden aktuell errichtet und sind voraussichtlich im November 2020 bezugsfertig. Das Gros der Einheiten befindet sich im Hauptort, 19 Einheiten in Roffhausen und jeweils 6 in Silenstede und Middelsfähr.

Mehr als Hälfte (75) der Wohnungen (inkl. Neubau) sind 2-Zimmer-Wohnungen, zudem gibt es 28 3-Zimmer-Wohnungen und 27 4-Zimmer-Wohnungen. Unabhängig von der Zahl der Räume zeigt sich mit Blick auf die Wohnungsgrößen, dass das Portfolio der Wohnungsbau-Gesellschaft v.a. kleine Wohnungen umfasst: Mehr als ein Viertel der Wohnungen hat maximal 32 m², ein Drittel hat Größen zwischen 37 und 55 m² (vgl. Abb. 55).

Abb. 55: Größe der Wohnungen der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH



Quelle: Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH. Darstellung: re.urban.

Im Bestand liegen die Mieten der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mehrheitlich zwischen 4,20 €/m² und 5,30 €/m² (Nettokaltmiete). Die Wohnungen in den Neubauten „Am Wohnpark“ und „Höpkenmoor“ (Fertigstellung Nov. 2020) werden zu einem Mietzins von 5,60 €/m² (zweckgebundener Wohnraum) bzw. 6,25 €/m² (freie Vermietung) angeboten.

50 Wohnungen der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland unterliegen aktuell einer Zweckbindung (s. Kap. 4.3.1). Das Gros dieser Wohnungen wurde in den 1960er Jahren errichtet, aber auch aktuell wird durch die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland GmbH zweckgebundener Wohnraum geschaffen: 2017/18 errichtete die Wohnungsbaugesellschaft am „Wohnpark“ in Heidmühle ein Mehrfamilienhaus mit 18 Wohnungen. Da der Wohnungsbau durch zinslose Landesdarlehen gefördert wurde, werden 9 der 18 Wohnungen ausschließlich an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vermietet – zu einer Miete von 5,60 €/m² (Nettokaltmiete). Für die übrigen Wohnungen wird die anfängliche Miete mit 6,25 €/m² beziffert (Förderung im Rahmen der mittelbaren Belegung).

Diese Wohnungen haben Größen zwischen 32 und 80 m² - stehen somit Haushalten mit 1- bis 4-Personen zur Verfügung. Abhängig von der Höhe der kalten Nebenkosten sind die Wohnungen ggf. auch für Empfänger von Mindestsicherungsleistungen bezahlbar (vgl. Kap. 3.3.1 – Abb. 26).

Die Stadt Schortens ist Gesellschafter der Wohnungsbaugesellschaft. Für den Bau des Mehrfamilienhauses Wohnpark 1a/1b hat die Stadt ein Grundstück zur Verfügung gestellt und dadurch weitere Gesellschaftsanteile erhalten. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Wohnungsvergabe nach Vergabevorschlag der Stadt. Die NWZ berichtete im Mai 2017, dass der Stadt seinerzeit bereits eine Liste mit 50 Bewerbern vorlag. Für 14 der 18 Wohnungen waren Vorverträge bereits im September 2018 unterschrieben (Einzug zum 01.02.2019).

Ein baugleiches Objekt erstellte die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH 2020 auf den Flächen des Höpkenmoors in Schortens (Kolpingstraße). Auch hierfür kamen zinslose Landesdarlehen zum Einsatz. Da die Bedingungen für die mittelbare Belegung in der neuen Förderkulisse der Wohnraumförderung deutlich erschwert wurden, wurden alle 18 Wohnungen ausschließlich an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden, zunächst zu einer Nettokaltmiete von 5,60 €/m².

Mit der Vergabe der Wohnungen wurde im Mai/Juni 2020 begonnen. Zwar lag auch hier nach Auskunft der Wohnungsbaugesellschaft eine städtische Liste mit rund 65 Bewerbern vor – eine erste Abfrage zeigte jedoch, dass nur noch 20 % dieser Bewerber ein anhaltendes Interesse an den Wohnungen hatten. 3 Monate vor Bezugsfertigkeit waren 12 der 18 Wohnungen vermittelt – Schwierigkeiten in der Vermarktung machten u.a. zwei größere Wohnungen (für 3-Personenhaushalt mit WBS) und zwei sehr kleine Wohnungen (ca. 30 m²). Eine der 18 Wohnungen stand noch Mitte Dezember 2020 frei (33 m² - DG), konnte jedoch im Januar 2021 vermietet werden. Insgesamt gestaltete sich die Vermarktung damit weniger gut als bei den Wohnungen des ersten Projektes.

Im Januar 2021 berichtete die Wohnungsbau-Gesellschaft von Plänen für ein weiteres Objekt mit 10 Wohneinheiten für mittlere Einkommensgruppen (vgl. Fußnote auf Seite S. 76)

5 Aktuelle Wohnraumnachfrage aus Sicht Schortenser Wohnungsmarktakteure

Den Akteuren des Schortenser Wohnungsmarktes zufolge besteht in der Stadt Schortens vor allem eine Nachfrage nach Wohneigentum. Dabei ist Bauland für individuelles Bauen ebenso gefragt wie Bestands- und Neubauimmobilien jeglicher Art (Häuser, Eigentumswohnungen).

Die Nachfrage besteht durch Einheimische ebenso wie durch Zuzügler. Eine große Nachfragegruppe bilden (junge) Familien. Zudem fragen zunehmend ältere Personen (60+) Wohnraum nach. Dabei handelt es sich zum einen um ansässige Haushalte, die sich verkleinern wollen (Auszug aus Einfamilienhaus) sowie zum anderen um Haushalte, die von außerhalb zuziehen – v.a. aus anderen Regionen / Bundesländern (z.B. NRW) aber auch aus dem Umland.

Auf Grund dieser Nachfrage finden neu erschlossene Baugebiete aktuell sehr guten Absatz und auch Bestandsimmobilien werden zeitnah vermarktet.

Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase stellen zudem Kapitalanleger eine relevante Nachfragegruppe dar – für diese sind v.a. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von Interesse, in Einzelfällen aber auch Reihenhäuser oder Doppelhaushälften.

Sehr differenziert stellen die Wohnungsmarktakteure die Nachfrage der älteren Haushalte dar:

- Es werden Eigentumswohnungen nachgefragt, die barrierefrei zu erreichen sind (Aufzug). Dabei wird hinsichtlich der Ausstattung u.a. Wert gelegt auf ausreichend Abstellfläche im Außenbereich sowie auf Gäste-WC.
- In vielen Fällen reicht die Veräußerung der eigenen (zu groß gewordenen) Immobilien jedoch nicht aus, um neues Eigentum zu finanzieren. Diese Haushalte fragen v.a. barrierefreie Mietwohnungen mit 65 bis 90 qm nach.
- Ein großes Interesse besteht schließlich an Wohnangeboten für Senioren mit Gemeinschaftsangebot (z.B. Gemeinschaftsräume für gemeinsame Aktivitäten) sowie an betreutem Wohnen – geschätzt wird an diesen Angeboten v.a. das soziale Miteinander.

Mit Blick auf den Mietwohnungsmarkt formulieren die Wohnungsmarktakteure keine dominierende Nachfragegruppe: nachgefragt würden v.a. kleinere und mittlerer Wohnungsgrößen – durch Singles, junge Paare, Familien und ältere – darunter Berufsstarter, Alleinerziehende und Rentner ebenso wie Bundeswehrangehörige.

Zwar gäbe es keinen Leerstand – aus Sicht der Wohnungsmarktakteure fänden jedoch alle, die eine Mietwohnung suchen, in adäquater Zeit eine solche.

Nachfrage durch Leistungsempfänger

Als Träger der Grundsicherung übernimmt das Jobcenter Friesland für die Bedarfsgemeinschaften die Kosten für Unterkunft, soweit diese angemessen sind.

Seitens des Jobcenters Friesland wurde auf Anfrage zu den Bedarfen bzw. möglichen Engpässen darauf hingewiesen, dass der Landkreis Friesland in 2019 ein Konzept erstellen ließ³⁶, aus dem Angemessenheitsrichtwerte abgeleitet wurden, welche gewährleisten sollen, dass es den Leistungsberechtigten möglich ist, in einem bestimmten Vergleichsraum ausreichend Wohnraum des einfachen Standards anzumieten. Die Stadt Schortens bildet mit den Gemeinden Sande und Wangerland einen Vergleichsraum. Die Ermittlungen im Rahmen der Konzepterstellung hätten ergeben, dass unter Berücksichtigung der abgeleiteten Richtwerte im Vergleichsraum ausreichend Wohnraum zur Anmietung zur Verfügung steht. Einen Engpass gäbe es im Vergleichsraum bei objektiver Betrachtung nicht, ein Umzug innerhalb des Vergleichsraums sei den Leistungsberechtigten grundsätzlich zumutbar.

Gleichwohl führt das Jobcenter aus, dass die Nachfrage nach kleinem Wohnraum (1 Personenhaushalte bis 50qm) und nach mittlerem Wohnraum (3 Personenhaushalte zwischen 65qm und 75qm) in Schortens erfahrungsgemäß eher schlechter bedient werden kann. Ca. 30% der auf dem Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen dieser Größenordnung könnten entsprechend der Angemessenheitsrichtwerte angemietet werden (bei anderen Größenklassen liegt der Anteil bei ca. 48 %). Auch komme es aus subjektiven Gesichtspunkten immer wieder zu einer Umzugsentscheidung in eine andere Stadt/Gemeinde. Zum Beispiel sei in der kreisfreien Nachbarstadt Wilhelmshaven im Bereich des kleinen Wohnraums ein höheres Angebot des einfachen Standards vorhanden.

Nachfrage durch Soldaten/innen des BW-Standorts Upjever

Eine Nachfragergruppe des Schortenser Wohnungsmarktes bilden die am Bundeswehrstandort Upjever stationierten Soldaten. Im Zuge der Bundeswehrreform wurde der Standort Upjever hinsichtlich der Zahl der Bediensteten vergrößert. Auf dem Kasernengelände stehen Unterkunftsgebäude zur Verfügung und im Zuge der Neustrukturierung stellt eine Priorität der Neubau und die Modernisierung von Unterkunftsgebäuden dar (laut Pressebericht (NWZ, 07.03.2017) sollten sechs Gebäude mit jeweils 40 Einzelzimmern entstehen).

Die Bediensteten suchen jedoch regelmäßig auch Wohnraum außerhalb der Kaserne – zumal über 25jährige Soldaten keinen Anspruch auf Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften in der Kaserne haben. Unterstützt werden sie bei der Suche durch die Wohnungsfürsorge des Bundeswehrdienstleistungszentrums (BWDLZ) in Leer.

Nach Auskunft der Wohnungsfürsorge ist die Nachfrage durch die Soldaten sehr differenziert. So gäbe es sowohl Wochenendpendler, die eine kleine möblierte Wohnung suchen, als auch Singlehaushalte, die eine 2-Raum-Wohnung suchen oder Bedienstete, die mit der ge-

³⁶ „Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft“ des Landkreises Friesland, erstellt durch die Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

samten Familie umziehen und auf der Suche nach einem Reihenhaus zur Miete sind. Die Nachfrage nach Eigentum sei eher seltener, komme aber auch vor.

Aktuell hat die Bundeswehr im Raum Schortens/Jever das Besetzungsrecht für rund 70 Wohnungen, die durch die Wohnungsbaugesellschaft Friesland mit Einsatz von Bundesdarlehen hergestellt wurden. Die Zweckbindung vieler weiterer mit Bundesdarlehen errichteten Wohnungen sei jedoch ausgelaufen, so dass der Bund aktuell mit der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland eine Verlängerung von Besetzungsrechten verhandele.

Somit vermittelt die Wohnungsfürsorge auch Kontakte in den freien Mietwohnungsmarkt – dabei agiert sie als Vermittler/Unterstützer: es werden Recherchemöglichkeiten aufgezeigt und Kontakte zu Vermietern oder Maklern hergestellt. Häufig melden Vermieter freie Wohnungen beim BVDLZ.

Aktuell gäbe es aus Sicht der Wohnungsfürsorge keine Engpässe, die Nachfrage könne auch am freien Wohnungsmarkt im Raum Schortens/Jever bedient werden – wenn auch manchmal nicht exakt (statt gesuchter möblierter Wohnung wird ggf. kleine unmöblierte Wohnung vermittelt).

Eine Prognose hinsichtlich der Entwicklung der Nachfrage sei sehr schwierig – aktuell sei die Rede von 30 Soldaten aus dem Objektschutzregiment, die kurzfristig an den Standort Upjever versetzt werden sollen – ob diese aber als Wochenendpendler kommen, allein ihren Erstwohnsitz nach Schortens/Jever verlegen oder mit Familie kommen und was genau nachgefragt wird, ist nicht zu prognostizieren (weder Haushaltsart - noch Nachfrage).

Bundeswehrbedienstete haben – auf Grund ihres Verdienstes – in der Regel keinen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein.

6 Künftige Wohnraumnachfrage

6.1 Künftige Wohnraumnachfrage

□ 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 (vgl. Abb. 56).

Für die Stadt Schortens prognostiziert die NBank sowohl im **Ein- und Zweifamilienhaussegment** als auch im **Mehrfamilienhaussegment** noch einen geringen kurzfristigen Bedarf: für 2018³⁷ bis 2025 geht sie im EZFH-Segment von einem Neubaubedarf von insgesamt 16 Wohnungen aus³⁸, im MFH-Segment von 53 Wohnungen.

Für die Zeiträume 2026 bis 2033 und 2034 bis 2040 prognostiziert die NBank in beiden Teilsegmenten Wohnungsüberhänge – im Teilsegment EZFH in Höhe von 274 bzw. 347 Wohnungen, im Teilsegment MFH in Höhe von 32 bzw. 40 Wohnungen.

Abb. 56: Prognostizierter Wohnungsbedarf bzw. -überhang (rechnerisch) Stadt Schortens nach Segmenten



Quelle: NBank Basisdaten 2019 für die Stadt Schortens.

³⁷ Die Bedarfe/Überhänge beziehen auf den Zeitraum 31.12.2017 (oder 1.1.2018) bis 31.12.2040.

³⁸ Laut Baufertigstellungsstatistik wurden 2018 /19 bereits 34 Wohneinheiten im MFH-Segment fertiggestellt (vgl. Abb. 33).

□ 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.

So zeigt sich aktuell, dass für neu geschaffene Baugebiete eine sehr große Nachfrage nach Bauplätzen besteht. Den Wohnungsmarktakteuren zufolge findet zudem neu geschaffener Wohnraum (Eigentumswohnungen) Absatz und auch Bestandsimmobilien werden zeitnah vermarktet. Den Akteuren zufolge ist die Nachfrage sowohl nach Bauland als auch nach Immobilien derzeit größer als das Angebot.

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.

Vor dem Hintergrund sich verändernder Rahmenbedingungen (Anstieg/Rückgang Geburtenraten, nicht vorhersehbare Wanderungsbewegungen), die noch dazu durch bundespolitische Entscheidungen beeinflusst werden, zeigten sich Prognosen in der Vergangenheit nicht selten unsicher. So führten veränderte Rahmenbedingungen vor allem zwischen den Prognosen aus 2014/15 (Basisjahr 2013) und 2016/17 (Basisjahr 2015) zu deutlichen Verschiebungen: Ging die NBank im Rahmen ihrer Wohnungsmarktbeobachtung 2015 für den Landkreis Friesland noch von einer deutlich rückläufigen Bevölkerungsentwicklung (-15 %; 2013 bis 2035) aus, fiel die Prognose 2017 etwas moderater aus (2015 bis 2035: -10 %). Dieses verdeutlicht, wie unsicher Prognosen sind. Die aktuelle Prognose 2019 fällt in der Tendenz wiederum wie die vorherige aus: niedersachsenweit ist bis ca. 2022 mit Haushaltswachstum zu rechnen, danach wird ein langsames Abflachen erwartet.

6.2 Künftige Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum

6.2.1 Künftige Nachfrage durch Leistungsbezieher

Die Auswertung von Daten zu den Empfängern von Mindestsicherungsleistungen hat ergeben (vgl. Kap. 3.3.1):

- Die Zahl der Haushalte, die Leistungen nach SGB II beziehen, war in den vergangenen Jahren leicht rückläufig.

Die, in den vergangenen vier Jahren, relativ konstante Zahl der Arbeitslosen (vgl. Kap. 3.2.3) ließ zunächst keine weiteren gravierenden Veränderungen bei den SGB II- Leistungs-empfängern erwarten.

Zudem stagnierte bundesweiten Arbeitsmarktdaten zufolge³⁹ die Zahl der Langzeitarbeitslosen seit 2011.

Im Zuge der Corona-Pandemie ist aktuell jedoch wieder ein Anstieg der Arbeitslosenzahlen (vgl. Kap. 3.2.2) und somit der Zahl der SGB II-Empfänger zu verzeichnen.

- Leicht rückläufig ist auch die Zahl der SGB XII-Empfänger. Das BBSR geht – aktuellen Forschungsergebnissen zufolge⁴⁰ – jedoch davon aus, dass sich die Zahl der Senioren, die auf Transferleistungen für das Wohnen angewiesen sein werden, bis 2030 deutlich erhöhen wird.
- Die Zahl der Empfänger von Leistungen nach dem AsylbLG zeigt sich nach wie vor auf einem höheren Niveau als vor 2013. Die künftige Entwicklung dieser Zahl – die in einem engen Zusammenhang mit der aktuellen Flüchtlingspolitik steht – ist nicht einzuschätzen.⁴¹

Somit ist künftig von einem relativ konstanten Bedarf an Wohnungen für Leistungsempfänger auszugehen. Diese sind hinsichtlich des Mietzinses an die KdU-Richtlinie der Stadt Schortens gebunden.

Hinsichtlich der Art der Nachfrage lässt sich zusammenfassend folgendes darstellen:

- Zwei Drittel der unterstützten SGB-II-Bedarfsgemeinschaften sind 1- bis 2-Personen-Haushalte.
- Bei den SGB XII-Leistungsempfängern handelt es sich voraussichtlich überwiegend um 1- und 2-Personen-Haushalte (Empfängern von Grundsicherung sind zu einem Großteil Personen über 64 Jahre alt).
- Die durchschnittliche Größe der Haushalte mit AsylbLG-Regelleistung betrug 2012 rund 2,4 Personen (Landkreisebene)

Somit wird die Nachfrage durch Mindestsicherungsleistungsempfänger auch künftig eher von einem Bedarf an kleineren Wohnungen (50 bis 60 m² sowie ggf. bis 75 m²) geprägt sein.⁴²

Zudem fragen SGB XII-Empfänger aufgrund ihres Alters vermutlich vermehrt barrierearme Wohnungen nach.

³⁹ <http://www.iab.de/769/section.aspx/1063>

⁴⁰ Unter Berücksichtigung von Veränderungen beim Rentenniveau oder prekären Erwerbsbiographien ist bis zum Jahr 2030 [deutschlandweit] von einer Zunahme armutsgefährdeter älterer Menschen von 2,4 Mio. (2011) auf 3,9 Mio. auszugehen. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-info/2016/bbsr-info-2-2016-dl.pdf;jsessionid=5DA9EB5B27CF672726444565D832B528.live2053?__blob=publicationFile&v=3

⁴¹ Im Berichtsjahr 2015 wurden durch das Bundesamt für Migration 441.899 Asyl-Erstanträge entgegengenommen, 3mal mehr als im Jahr zuvor.

In der Regel werden die Flüchtlinge zunächst 3 Monate in einer zentralen Aufnahmeeinrichtung untergebracht – anschließend erfolgt eine Verteilung auf die Städte und Gemeinden. Die Zahl der Zuweisung orientiert sich u.a. an der jeweiligen Einwohnerzahl der Kommune – nicht aber an deren Wohnungsmarktsituation. Den Kommunen steht es offen, die Unterkunft der Flüchtlinge in Gemeinschaftsunterkünften oder dezentral zu organisieren.

Es ist davon auszugehen, dass die hohen Flüchtlingsströme einen zusätzlichen Nachfragedruck nach preisgünstigen Wohnraum auslösen.

⁴² Inwiefern im Zuge von Familiennachzügen ein Bedarf nach größeren Wohnungen für Flüchtlingsfamilien entsteht, ist derzeit nicht abzuschätzen.

6.2.2 Künftige Nachfrage durch weitere einkommensschwache Haushalte

Eine Quantifizierung weiterer Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen, die explizit auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, ist nicht möglich. Die Auswertung verschiedener Indikatoren zu einkommensschwachen Haushalten kann jedoch wie folgt zusammengefasst werden:

- Fast die Hälfte der Schortenser Haushalte (2018: 47,4 %) verfügt über ein Haushaltseinkommen unter 25.000 €/Jahr (Nds: 46,9 %, FRI: 49,5 %) ⁴³.
- In der Stadt Schortens gab es im Zensusjahr 2011 rund 2.400 Seniorenhaushalte (vgl. Kap. 4.2.4).
Einen Indikator, der die Gruppe der Senioren, die preiswerten Wohnraum nachfragen, näherungsweise abbildet, stellt die Art der Wohnnutzung der Seniorenhaushalte dar. Angenommen wird, dass ein Großteil der Seniorenhaushalte die zur Miete wohnen, hinsichtlich ihrer Einkommenssituation bisher nicht in der Lage war, Eigentum zu bilden – somit als einkommensschwächer zu kategorisieren ist. So fasst auch das BBSR zusammen, dass für ältere Wohneigentümer ein „deutlich geringeres Armutsrisiko als für Senioren, die zur Miete wohnen“ besteht. Unter Berücksichtigung von Veränderungen beim Rentenniveau oder prekären Erwerbsbiographien geht das BBSR einem aktuellen Forschungsergebnis ⁴⁴ zufolge von einer Zunahme armutsgefährdeter älterer Menschen aus.
In der Stadt Schortens ist der Anteil der Senioren-Haushalte, die zur Miete wohnen, zwar relativ gering (25 %), es ist jedoch damit zu rechnen, dass die Zahl der Senioren-Haushalte insgesamt sowie jener, die zur Miete wohnen im Zuge des demografischen Wandels weiter zunimmt.
- In Schortens lebten 2011 rund 650 Alleinerziehende, das entspricht 7,3 % aller Haushalte. Fast die Hälfte (48,4 %) der Haushalte Alleinerziehender wohnt zur Miete. Einer Studie der Bertelsmann Stiftung ⁴⁵ zufolge ist die Zahl der Kinder die in Ein-Eltern-Haushalten aufwachsen nach wie vor steigend – „Ein-Eltern-Familien sind die einzige Familienform, die Zuwachsraten verzeichnet“. Zudem legt die Studie offen, dass sich das Armutsrisiko für Alleinerziehende seit 2005 erhöht hat. Alleinerziehende befinden sich fünfmal so oft im Hartz IV-Bezug wie Paarfamilien.
- Am Arbeitsort Schortens befinden sich rund 200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Ausbildung – diese Zahl war in den vergangenen Jahren relativ konstant.

Somit ist auch künftig von einem Bedarf an bezahlbaren Wohnungen auszugehen.

Keine relevante Nachfragegruppe nach günstigem Wohnraum in Schortens stellen aus Sicht der Wohnungsmarktexperten die Studenten des benachbarten Hochschulstandortes Wilhelmshaven dar, da das Wohnungsangebot in Wilhelmshaven umfassend ist.

⁴³ Quelle: Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune.

⁴⁴ http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSRInfo/2016/bbsr-info-2-2016-dl.pdf;jsessionid=5DA9EB5B27CF672726444565D832B528.live2053?__blob=publicationFile&v=3

⁴⁵ https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Alleinerziehende_unter_Druck.pdf

□ **Armutsgefährdung**

Die Entwicklung von Armut stellt einen weiteren Indikator für die Einschätzung des Bedarfs nach preiswertem Wohnraum dar.

Das statistische Landesamt hat auf Basis der Daten bis 2018 Informationen zur Armutsgefährdung veröffentlicht. Als armutsgefährdet gilt, wer weniger als 60% des mittleren Einkommens des betrachteten Raums (hier: Niedersachsen) zur Verfügung hat (Betrachtungsebene ist der Haushalt). Die Armutsgefährdungsschwelle lag 2016 in Niedersachsen für einen Einpersonenhaushalt bei 1.016 Euro, für einen Haushalt mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern unter 14 Jahren bei 2.134 Euro. Bei Haushalten von Alleinerziehenden mit einem Kind unter 14 Jahren lag die Schwelle bei 1.321 Euro.

Besonders hohe Armutsgefährdungsquoten sind bei Menschen mit einem niedrigen Qualifikationsniveau und bei Menschen mit Migrationshintergrund /ausländischen Staatsangehörigen zu beobachten. Mit Blick auf die Familienzusammenhänge zeigte sich weiterhin ein hoher Anteil armutsgefährdeter Personen unter den Alleinerziehenden.⁴⁶

Abb. 57: Armutsgefährdungsquoten in Niedersachsen

T6 | Armutsgefährdungsquoten 2011 bis 2018 nach Anpassungsschichten und Statistischen Regionen (Regionalkonzept)

Anpassungsschicht / Statistische Region		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
		%							
Ostniedersachsen	LK Gifhorn, LK Helmstedt, LK Peine, LK Wolfenbüttel, KS Braunschweig, KS Salzgitter, KS Wolfsburg	15,5	16,6	18,1	18,1	17,5	15,6	17,2	17,0
Südniedersachsen	LK Göttingen, LK Goslar, LK Northeim	16,9	17,3	17,5	16,4	17,1	19,5	18,7	16,1
Statistische Region Braunschweig		16,1	16,9	17,9	17,5	17,4	17,4	18,1	16,7
Hannover, Lhst.	Landeshauptstadt Hannover	20,2	18,9	17,1	17,4	20,0	21,0	19,7	19,3
Hannover, Umland	Umland Hannover	14,5	15,0	14,9	14,6	17,2	17,5	16,5	15,4
Weser-Leine-Bergland	LK Hameln-Pyrmont, LK Hildesheim, LK Holzminden	14,5	13,3	15,1	14,4	13,8	15,1	14,5	13,3
Mittelniedersachsen	LK Diepholz, LK Nienburg (Weser), LK Schaumburg	15,1	13,4	15,3	15,0	14,7	16,9	15,6	14,7
Statistische Region Hannover		16,2	15,6	16,2	15,8	16,8	17,7	16,7	15,8
Nordniedersachsen	LK Cuxhaven, LK Harburg, LK Osterholz, LK Rotenburg (Wümme), LK Stade	14,4	14,2	14,0	14,0	14,9	15,3	15,3	14,3
Nordostniedersachsen	LK Celle, LK Lüchow-Dannenberg, LK Lüneburg, LK Heidekreis, LK Uelzen, LK Verden	15,0	15,6	17,1	15,7	15,4	14,6	15,1	13,5
Statistische Region Lüneburg		14,7	14,9	15,5	14,9	15,1	14,9	15,2	14,3
Ostfriesland-Nordseeküste	LK Aurich, LK Friesland, LK Leer, LK Wesermarsch, LK Wittmund, KS Emden, KS Wilhelmshaven	12,8	14,6	14,3	15,1	14,9	14,9	15,4	15,2
Oldenburger Raum	LK Ammerland, LK Cloppenburg, LK Oldenburg, KS Delmenhorst, KS Oldenburg	13,5	13,4	15,5	14,6	14,9	13,7	14,7	14,2
Westniedersachsen	LK Emsland, LK Grafschaft Bentheim, LK Osnabrück, LK Vechta, KS Osnabrück	13,0	12,4	13,1	12,7	13,7	14,0	12,8	12,4
Statistische Region Weser-Ems		13,2	13,4	14,1	13,8	14,4	14,2	14,1	13,7

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen – Fachbeitrag Armutsgefährdung in Niedersachsen im Jahr 2018.

⁴⁶ <https://www.statistik.niedersachsen.de/download/150083>

Für Niedersachsen insgesamt ergeben sich im Zeitraum 2010-2018 Armutsgefährdungsquoten zwischen 14,5 % (niedrigster Wert, 2010) und 16,0 % (höchster Wert, 2016).

Die Armutsgefährdung in der Region Ostfriesland-Nordseeküste, die den Landkreis Friesland umfasst, lag 2018 mit 15,2 % leicht über dem Landesdurchschnitt (15,0 %) (vgl. Abb. 57).

Auf Kreisebene werden keine Armutsgefährdungsquoten ausgewiesen; mithilfe von statistischen Modellen lassen sich jedoch Wahrscheinlichkeiten abschätzen. Einer Studie der Bertelsmann-Stiftung zum Thema Altersarmut⁴⁷ zufolge liegt die Armutsgefährdung sowohl der 50- bis 64jährigen als auch der ab 65-jährigen im Landkreis Friesland in etwa im landesweiten Durchschnitt (12,1 % bzw. 15,8 %).

ENTWURF

⁴⁷ Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): Demographie konkret – Altersarmut in Deutschland. Regionale Verteilung und Erklärungsansätze. Verlag Bertelsmann Stiftung 2015.

7 Handlungsempfehlungen für den Wohnungsmarkt der Stadt Schortens

7.1 Handlungsempfehlungen

7.1.1 Bauland für individuellen Wohnungsbau

Die Auswertung zur demografischen Entwicklung der Stadt Schortens zeigt, dass Wandergewinne v.a. bei Familien sowie den sogenannten Ruhesitzwanderern zu verzeichnen sind. Diese statistische Feststellung wurde durch die Expertengespräche bestätigt. Dabei sei der Zuzug v.a. älterer Personen zu einem großen Teil überregional geprägt (v. a. aus Nordrhein-Westfalen).

Sowohl die zuwandernden Familien als auch die Ruhesitzwanderer zeigen sich den Experten zufolge vor allem an Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau interessiert. Neu ausgewiesene Baugebiete würden zeitnah vermarktet, für einzelne Baugebiete berichten die Experten von einer mehrfachen Überzeichnung (z.B. 40 Bewerber für 13 Bauplätze). In den vergangenen Jahren zeigte sich die Zahl der Baufertigstellungen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser auf einem sehr hohen Niveau – jährlich wurden zwischen 40 und 60 Wohnungen in diesem Segment fertiggestellt.

In ihrem Kommunalprofil 2019 für die Stadt Schortens weist die NBank Werte der Baulandreserve aus, die aus der Baulandumfrage 2018 stammen (die alle zwei Jahre durchgeführt wird) und sich damit auf den 31.12.2017 beziehen. Seinerzeit reichte die Baulandreserve bis ins Jahr 2018 – seither wurden neue Baugebiete entwickelt, die aktuell hohe Nachfrage zeugt von einem Bedarf.

Vor dem Hintergrund junge Familien vor Ort zu halten, Umlandwanderung zu vermeiden und ggf. weiterhin Zuzug zu generieren wird empfohlen:

- ⇒ konstant ein moderates Angebot an Bauland für individuellen Wohnungsbau verfügbar zu machen / halten.

Mit Blick auf die relevante Ruhesitzwanderung sollte

- ⇒ das Baulandangebot hinsichtlich Größe / Lage auch an die Bedürfnisse älterer Haushalte angepasst werden (z.B. kleinere Grundstücke für Bungalows).

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.

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.

Im Zuge der Expertengespräche wurde darauf hingewiesen, dass neben der Ausweisung neuer Baugebiete auch eine vermehrte Hinterlandbebauung zur Schaffung neuer Grundstücke beitragen könnte. Eine solche Nachverdichtungsstrategie (zusätzliche Bebauung eines Grundstücks, Nutzung vorhandener Baulücken, die Aufstockung/Erweiterung eines Gebäudes, Ersatzbau) geht nicht selten mit Konflikten einher (v.a. nachbarschaftliche Unverträglichkeiten, Überformung gewachsener Gebietscharakter). Vor diesem Hintergrund sollten

- ⇒ Gebiete identifiziert werden, 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).

Hinsichtlich der Neuausweisung von Bauland wird relativierend darauf hingewiesen, dass die NBank im Rahmen ihrer Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bereits ab 2020 mit einem Rückgang der Haushaltszahl rechnet und somit bereits für 2025 einen Wohnungsüberhang im Ein- und Zweifamilienhaussegment prognostiziert. Dabei ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass die NBank-Prognose eine Fortschreibung vergangener Entwicklungen darstellt – d.h. möglicherweise werden auch Fehlentwicklungen der vergangenen Jahre fortgeschrieben. Mit der Schaffung eines Baulandangebotes könnte der Prognose in Teilen entgegen gewirkt werden. Insbesondere mit Blick auf die schon heute hohe Zahl älterer Bewohner in der Stadt Schortens sollte mit einem Angebot für Familien die Altersstruktur in der Stadt Schortens stabilisiert werden.

7.1.2 Situation älterer Einfamilienhausbestände

Die Datenauswertung hat ergeben, dass es in der Stadt Schortens eine relevante Zahl an Seniorenhaushalten gibt, die in Eigentum tlw. beträchtlicher Größe wohnen. Es ist davon auszugehen, dass sich einige Siedlungen aus den 1960/70er Jahren durch eine sehr homogene Bevölkerungsstruktur auszeichnen und diese Einfamilienhausbestände vermehrt auf den Markt kommen.

Nach Auskunft der Schortenser Wohnungsmarktakteure gibt es aktuell keine Probleme Einfamilienhausbestände zu vermarkten – vielmehr sei die Nachfrage so groß, dass die Preise in den vergangenen Jahren erheblich gestiegen sind und Objekte kurzfristig vermittelt würden. Während Einfamilienhäuser v.a. durch Familien erworben werden, seien Reihenhäuser oder Doppelhaushälften auch für Kapitalanleger von Interesse (Vermietung).

Zunehmend erwerben jedoch auch Investoren Einfamilienhäuser, um die Grundstücke nach Abriss des Altbestandes mit einem Neubau in verdichteter Bauweise (MFH) zu bebauen.

Es gilt zu beobachten, ob dieser Markt auch in den kommenden Jahren stabil ist und ob es hinsichtlich der genutzten Nachverdichtungsoptionen zu Nachbarschaftskonflikten kommt (z.B. durch Ausnutzung von Baurechten, die in der Nachbarschaft nicht angewandt wurden).

- ⇒ Kommt es vermehrt zu Nachbarschaftskonflikten, ist ggf. eine Anpassung von Bebauungsplänen erforderlich.

Ein wichtiger Aspekt im Umgang mit auf den Markt kommenden Einfamilienhausbeständen kann eine Weiternutzung der Bestände durch junge Familien sein. Jedoch sind die Kosten für erforderliche Umbauten und Modernisierungen oft sehr hoch, so dass eine Wiedernutzung von Bestandsimmobilien nicht attraktiv ist.

- ⇒ Ein Ansatz könnte die Neuauflage des kommunalen Förderprogramms „Jung kauft Alt“ sein. Das Programm zielt darauf, jungen Familien die Schaffung von Wohneigentum im Bestand zu erleichtern. Inhalt ist eine finanzielle Förderung junger Familien, die sich für den Erwerb einer Altimmoblie (z.B. Baujahr vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung vom 01.11.1977) entscheiden. Dieses Programm kam bereits in den 2010er Jahren in der Stadt Schortens zum Einsatz – es sollte beobachtet werden, ob sich ein erneuter/vermehrter Bedarf ergibt.

Schließlich besteht in der Verwertung der Altgrundstücke (ohne Gebäude) auch eine Chance, der Nachfrage nach Eigentumsgründung im EZFH-Segment (individueller Wohnungsbau) z.B. durch junge Familien oder Zuziehende zu begegnen.

- ⇒ Um Bestandserwerber zu unterstützen, könnte ein weiterer Ansatz in der Förderung des Abrisses von Bestandsgebäuden liegen mit dem Ziel der Mobilisierung von Flächen für eine Neubebauung in vergleichbarem Maßstab.

7.1.3 Wohnungsangebote für Senioren

Bereits heute ist der Anteil der über 60jährigen in der Stadt Schortens überdurchschnittlich hoch und der Prognose der NBank zufolge werden 2040 fast 40 % aller Schortenser 60 Jahre und älter sein. Neben der Alterung der ansässigen Bevölkerung ist dieses auch auf Wanderungsgewinne in den Altersgruppen der über 50jährigen (Ruhesitzwanderung) zurückzuführen.

Sowohl Ruhesitzwanderer als auch ältere Schortenser Haushalte, die sich verkleinern wollen (Verkauf des Einfamilienhauses) zeigen nach Auskunft der Wohnungsmarkexperten sehr unterschiedliche Präferenzen. Neben der Gründung neuen Eigentums in Form von Bungalows (vgl. Bauland für individuellen Wohnungsbau) oder in Form des Erwerbes einer Eigentumswohnung kommt dabei dem Mieten eine zunehmend stärkere Bedeutung zu:

Im Mehrfamilienhaussegment waren in den vergangenen Jahren hohe Baufertigstellungszahlen zu verzeichnen bzw. befinden sich aktuell vielfältige Projekte in der Umsetzung (Grön Winkel, Ecke Bahnhofstraße/Alte B210) – nach Auskunft der örtlichen Akteure wurden dabei vor allem Angebote im höherpreisigen Segment geschaffen.

Der NBank-Prognose zufolge wird es bereits ab 2025 einen Überhang an Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment geben.

- ⇒ Es gilt zu beobachten, ob die Nachfrage nach Eigentumswohnungen im höherwertigen Segment ungebrochen hoch ist, oder eine Marktsättigung eintritt.
(Nachfrage durch Käufer/Kapitalanleger sowie v.a. auch Nachfrage durch Mieter)

Vielfach zeigt sich, dass Senioren, die ihr Eigenheim veräußern um sich zu verkleinern, mit dem Verkauf nicht ausreichend Kapital erwirtschaften, um neues Eigentum zu gründen. Zumindest ein Teil der älteren Haushalte weicht vor diesem Hintergrund auf Mietangebote aus.

- ⇒ Nachgefragt werden barrierefreie (Miet-) Wohnungen mit einer Größe von 65 bis 90 qm - als wichtig werden Gäste-WCs und Abstellflächen (Schuppen) errichtet.

Für freifinanzierten (ohne Förderung errichteten) altengerechten Neubau liegt der Mietzins laut Wohnungsmarktakteuren aktuell bei ca. 8 bis 9 €/m² (nettokalt) und damit auf einem relativ hohen Niveau. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass die Armutsgefährdung älterer Menschen zunimmt

- ⇒ 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.

Den Wohnungsmarktexterten zufolge gibt es in Schortens bereits heute eine relevante Nachfrage nach betreuten Wohnangeboten oder Wohnangeboten mit Gemeinschaftsangebot. V.a. zugezogene Senioren verfügen selten über familiäre Strukturen in der Region und sind im Alter häufig auf die Hilfe Dritter angewiesen. Und auch die familiären Strukturen einheimischer Senioren werden zunehmend schwächer.

- ⇒ Zumindest in kleinem Umfang sollte die Entwicklung neuer Wohnformen (gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnformen, Wohnen inkl. Serviceangebot, etc.) verfolgt werden.

Für bestehende Wohnungsbestände könnte die Einrichtung ergänzender Serviceangebote (z.B. Nachbarschaftshilfe) angedacht werden.

- ⇒ Denkbar ist auch die Schaffung von Serviceangeboten im Bestand.

Andernorts sind hier insbesondere Wohnungsgenossenschaften / -baugesellschaften handelnde Akteure (z.B. Nachbarschaftshilfe des Bauvereins Leer eG, Nachbarschaftshilfe der Baugenossenschaft Freie Scholle eG Bielefeld). Ggf. wäre die Schaffung eines begleitenden Serviceangebotes durch einen Verein denkbar.

Die Schaffung neuer Angebote für Senioren begünstigt den Generationenwechsel im Einfamilienhaus-Segment: durch den Wechsel der Älteren in seniorengeeignete Angebote stehen frei werdende Einfamilienhäuser für (junge) Familien zur Verfügung.

7.1.4 Angebote für einkommensschwache Haushalte

Mit Blick auf die statistischen Daten zeigt sich, dass der Anteil der Bedarfsgemeinschaften, die Mindestsicherungsleistungen empfangen, in der Stadt Schortens relativ gering ist. Auch war die Zahl der Leistungsempfänger ebenso wie die Zahl der Arbeitslosen in den vergangenen Jahren rückläufig.⁴⁸

Nach Auskunft der Experten ist preiswerter Mietwohnraum durchaus verfügbar. Zwar kann die Nachfrage nach kleinem Wohnraum (bis 50qm) und mittlerem Wohnraum (65qm und 75qm) in Schortens erfahrungsgemäß eher schlechter bedient werden, ein Engpass für Leistungsempfänger wird jedoch nicht formuliert, zumal den Leistungsempfängern ein Umzug innerhalb des Vergleichsraumes Schortens/Sande/Wangerland zugemutet wird.

Andere Bevölkerungsgruppen, die keine Mindestsicherungsleistungen empfangen jedoch auf günstigen Wohnraum angewiesen sind (z.B. Studenten) sind in der Stadt Schortens eher schwach vertreten. Einkommensschwächere Haushalte werden künftig v.a. durch Alleinerziehende sowie Senioren geprägt sein (vgl. Kap. 6.2.2). Beschäftigte mit niedrigen Einkommen sind nicht selten im Gewerbegebiet TCN Roffhausen tätig (u.a. Callcenter) und wohnen z.T. in der benachbarten Stadt Wilhelmshaven, die im Bereich des kleinen Wohnraums ein höheres Angebot des einfachen Standards anbietet.

- ⇒ Gleichwohl gilt es auch künftig in der Stadt Schortens Wohnraum für einkommensschwache Haushalte sicherzustellen.

Der größte Teil der Wohnungsnachfrage wird dabei auch künftig im vorhandenen Bestand gedeckt werden. Die Hälfte aller Bestandswohnungen in der Stadt Schortens ist in den 1960er/70er Jahren entstanden.

- ⇒ Um auch in diesen Beständen ein qualitativ angemessenes Wohnraumangebot – v.a. auch für einkommensschwache Haushalte – zu gewährleisten, sollten die Wohnungsbestände kontinuierlich modernisiert werden (insbesondere energetische Modernisierung zur Senkung von Nebenkosten sowie Herstellung von zumindest Barrierearmut). Dabei sollten diese Modernisierungen nicht zu erheblichen Mieterhöhungen führen (z.B. Modernisierung unter Inanspruchnahme von Fördermitteln - vgl. Kap. 7.2).

Durch die Stadt Schortens kann dieses durch Beratungsangebote befördert werden (Beratung zu Förderprogrammen dritter Anbieter (NBank, KfW) – ggf. Akquise von Fördermitteln für die Bestandserneuerung (z.B. Städtebaufördermittel für Modernisierung)).

Der Bestand preiswerter (zweckgebundener) Wohnungen, die explizit für einkommensschwache Haushalte mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung gestellt werden, wurde in den vergangenen Jahren durch die Neubauprojekte der Wohnungsbau-Gesellschaft erwei-

⁴⁸ Im Zuge der Corona-Pandemie war aktuell jedoch wieder ein Anstieg der Arbeitslosenzahlen (vgl. Kap. 3.2.2) und somit der Zahl der SGB II-Empfänger zu verzeichnen. Diese Entwicklung gilt es weiter zu beobachten.

tert. Dabei zeigte sich, dass sich die Vermarktung des zweiten Objektes, dass ausschließlich Wohnraum für Haushalte mit WBS bereitstellt, schwieriger gestaltete, als die des ersten Projektes (50 % ohne WBS).

- ⇒ Vor diesem Hintergrund sollte hinsichtlich der Schaffung weiteren geförderten Mietwohnraums geprüft werden, ob eine Vermarktung zweckgebundener Wohnungen auch künftig als realistisch bewertet wird oder der Fokus stärker auf Haushalte mit mittleren Einkommen (nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG) gerichtet werden sollte⁴⁹. Auch hierfür ist der Einsatz von Wohnraumfördermitteln möglich (zinsfreie Darlehen – jedoch ohne Tilgungszuschuss).

Ggf. könnte aus wirtschaftlicher Sicht auch ein Mix aus gefördertem Wohnraum und freifinanziertem und -vermietbarem Wohnraum in Frage kommen – dieses würde auch zu einem empfohlenen Mix der Mieterschaft beitragen.

Es ist anzunehmen, dass künftig vor allem Senioren-Haushalte sowie Alleinerziehende günstigen Mietwohnraum nachfragen werden.

- ⇒ Diese Nachfrage wird sich voraussichtlich auf mittlere Wohnungsgrößen fokussieren (50 bis 75 qm). Für ältere Haushalte spielt zudem die Barrierefreiheit eine zentrale Rolle.

Die Beantragung eines Wohnberechtigungsscheins wird nicht selten durch Vorbehalte erschwert: v.a. ältere Haushalte scheuen den Weg zur Behörde und die Beantragung von Unterstützung, bzw. besteht keine Kenntnis über die Möglichkeit zur Beantragung eines WBS.

- ⇒ Denkbar ist eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit zur Bewerbung des Wohnberechtigungsschein z.B. in Zusammenarbeit mit Institutionen der Seniorenarbeit oder der Kirche

Der Einsatz von Wohnraumfördermitteln für private Investoren ist derzeit aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase ggf. nicht attraktiv, da sich die Investoren hiermit über Jahre an – aus ihrer Sicht unrentierliche – Mietobergrenzen binden. Auch ist es in der Regel so, dass private Bauträger es grundsätzlich nicht als ihre Aufgabe sehen, preiswerten Wohnraum zu schaffen (Renditeorientierung: Veräußerung von Beständen).

- ⇒ Vor diesem Hintergrund stellt eine Bodenvorratspolitik der Stadt Schortens ein mögliches ergänzendes Instrument hinsichtlich der Schaffung von preiswertem Wohnraum dar.

Bei der Vergabe städtischer Grundstücke besteht die Möglichkeit, die Vergabekriterien im

⁴⁹ Nach Fertigstellung der Entwurfsfassung des Wohnraumversorgungskonzeptes teilte die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mit, dass sie aktuell überlegt, ein weiteres Objekt in der Kolpingstraße zu errichten. Entstehen soll voraussichtlich ein kleineres Objekt mit 10 Wohneinheiten für Haushalte mit mittleren Einkommen.

Sinne der Zielsetzung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, zu definieren. Im Rahmen der Grundstückveräußerung sollte dann – z.B. über einen städtebaulichen Vertrag – eine Verpflichtung der Investoren zur Errichtung eines bestimmten Anteils an preisgebundenen Wohnungen (Quotierung) erfolgen (auch ohne Einsatz von Wohnraumfördermitteln).

7.1.5 Wohnungsmarktbeobachtung

Im Rahmen der Untersuchung wurde deutlich, dass der Bedarf an Wohnungen insbesondere hinsichtlich der qualitativen Kriterien (Größe, Art des Wohngebäudes, Preis) nur näherungsweise darstellbar ist. Als noch schwieriger erwies es sich, einen Überblick über das qualitative Wohnungsangebot zu erhalten. Eine Einschätzung aktueller Bedarfe und Fehlentwicklungen rein über statistisches Material ist nicht möglich.

Darüber hinaus ist bekannt, wie groß die Unsicherheiten im Umgang mit Prognosen sind – nicht vorhersagbare Ereignisse, wie z.B. eine starke Zuwanderung oder auch wirtschaftliche Entwicklungen, beeinflussen Vorausberechnungen erheblich. Vor diesem Hintergrund wird es als wichtig erachtet, die tatsächlichen Entwicklungen der kommenden Jahre vor Ort fortlaufend zu beobachten und mit den prognostizierten Werten zu spiegeln, um wohnungsmarktpolitische Entscheidungen auf Grundlage aktueller Entwicklungen zu treffen.

- ⇒ Daher empfiehlt es sich, eine laufende Marktbeobachtung zu etablieren, die kontinuierlich unterschiedliche Variablen des Schortenser Wohnungsmarktes auswertet, wie z.B. die Situation unterschiedlicher Nachfragergruppen, die Bauaktivität aber auch Expertenerfahrungen zur Bedarfsdeckung und zur Nachfrage allgemein sowie nach zweckgebundenem Wohnraum.

Aufgabe eines solchen Monitorings sollte es sein, quantitative und qualitative Indikatoren zu beobachten/auszuwerten – mit dem Ziel einer Abschätzung der aktuellen Nachfrage / Bedarfe nicht nur hinsichtlich preiswerten Wohnraums sondern auch anderer Qualitäten.

7.2 Nutzung von Fördermitteln zur Schaffung / Sicherung preiswerter Angebote

☐ Neubau

Das Land Niedersachsen unterstützt Investoren derzeit (Stand Juni 2020⁵⁰) beim Neubau von Mietwohnungen mit Darlehen der Wohnraumförderung. Die Förderung ist gemäß Richtlinie zur Durchführung der Wohnraumförderung an bestimmte Voraussetzungen geknüpft. So besteht bei gefördertem Wohnraum die Zweckbestimmung, dass dieser nur an Haushalte vermietet werden darf, deren Gesamteinkommen bestimmte Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 NWoFG bzw. § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG nicht übersteigen. Diese Zweckbestimmung gilt 35 bzw. 30 Jahre. Zudem richtet sich die Zulässigkeit der Größe der Wohnung nach der Anzahl der darin lebenden Haushaltsmitglieder. Folgende Wohnungsgrößen gelten als angemessen:

- Alleinlebende - bis zu 50 m²
- zwei Haushaltsmitglieder - bis zu 60 m²
- drei Haushaltsmitglieder - bis zu 75 m²
- vier Haushaltsmitglieder - bis zu 85 m²
- jedes weitere Haushaltsmitglied - bis zu 10 m² zusätzlich.

Schließlich regelt die Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung, dass die Miete ab Bezugsfertigkeit für die Dauer von drei Jahren festgeschrieben ist⁵¹. Für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG beträgt die maximale Miete in einer Kommune der Mietstufe I demnach 5,60 Euro je m² Wohnfläche/Monat (Nettokaltmiete). 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 m² Wohnfläche/Monat.

Bei Neubau bildet eine Rahmenbedingung für die Beantragung von Wohnraumförderung der Bedarfsnachweis durch das Wohnraumversorgungskonzept.

Die Allgemeine Mietwohnraumförderung ist wie folgt ausgestaltet:

Wohnraum für Berechtigte geringer Einkommen nach § 3 Abs. 2 NWoFG	Wohnraum für Berechtigte mittlerer Einkommen nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG
Darlehenshöhe bis zu 75 % der Gesamtkosten (Mietstufe I: Gesamtkosten mx. 3.420 €/m ²)	
zinslose Darlehen 35 Jahre, danach marktübliche Verzinsung	zinslose Darlehen 30 Jahre, danach marktübliche Verzinsung

⁵⁰ Die Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen unterliegt laufenden Anpassungen – so wurde das Förderprogramm für Mietwohnungsneubau erst im Januar 2016 auf Gebiete der Mietstufe 1 und 2 ausgeweitet, im Jahr 2017 wurde das Programm um einen Tilgungsnachlass erweitert. Vor diesem Hintergrund empfiehlt sich eine Prüfung der aktuellen Bedingungen zum Zeitpunkt der geplanten Nutzung der Programme.

⁵¹ 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)

jährliche Tilgung 1,5 % , nach 35 Jahren 2,5 %	jährliche Tilgung 1,5 % , nach 30 Jahren 2,5 %
Gewährung Tilgungsnachlass: 30 % des Ursprungsbetrags nach 20 Jahren	
Verwaltungskosten jährlich 0,5 % der Darlehenssumme (nach Tilgung der Hälfte 0,25 %)	
Bearbeitungsentgelt einmalig 1%	

Inwiefern die geförderten Wohnungen für Empfänger von Mindestsicherungsleistungen erschwinglich wären, zeigt die folgende Tabelle. Wie in Kap. 3.3.1 dargestellt werden die Kosten der Unterkunft für diese Mieter bis zu einer bestimmten Höhe übernommen. Für einen 1-Personen-Haushalt werden 368 € Brutto-Kaltniete akzeptiert. Möchte dieser Haushalt eine mit Wohnraumfördermitteln geförderte Wohnung anmieten, für die die max. Netto-Kaltniete von 5,60 €/m² zu zahlen ist und die Nebenkosten würden – gem. Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft für den Landkreis Friesland – für einen 1-Personen-Haushalt bei 2,21 €/m² liegen, dürfte die Wohnung max. 47,1 m² groß sein, um innerhalb der akzeptierten Kosten der Unterkunft zu bleiben.

Abb. 58: Maximal finanzierbare Wohnungsgrößen für KdU-Haushalte

Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
akzeptierte Kosten der Unterkunft Brutto-Kaltniete in €	368,00	438,10	495,75	508,65	647,90
max. Netto-Kaltniete für zweckgebundenen Wohnraum für Berechtigte geringer Einkommen nach § 3 Abs. 2 NWoFG in €/m ²	5,60	5,60	5,60	5,60	5,60
durchschnittliche kalte Betriebskosten ⁵² in €/m ²	2,21	1,50	1,42	1,42	1,40
max. finanzierbare Wohnungsgröße = KdU / (Netto-Kaltniete + BK)	47,1 m ²	61,7 m ²	70,6 m ²	72,5 m ²	92,6 m ²
angemessene Wohnungsgröße gem. NWoFG in m ²	bis zu 50 m ²	bis zu 60 m ²	bis zu 75 m ²	bis zu 85 m ²	bis zu 95 m ²

Während die maximal finanzierbare Wohnungsgrößen der 1- bis 3-Personen-Haushalte gem. NWoFG als für die jeweilige Haushaltsgröße angemessen gelten, könnte ein 4-Personen-Haushalt sich bei Einhaltung der KdU lediglich eine geförderte Wohnung (Netto-Kaltniete 5,60 € sowie Betriebskosten i.H.v. 1,42 €) von 72,5 m² leisten – angemessen wäre eine Wohnungsgröße von 75 bis 85 m².

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 Betriebskosten).

⁵² gem. „Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft“ des Landkreises Friesland, Analyse & Konzepte immo.consult GmbH (2019)

□ **Modernisierung**

Das Land Niedersachsen hat zudem verschiedene Förderprogramme zur Modernisierung von Mietwohnraum aufgelegt⁵³. Beispielhaft zu nennen sind

- das Programm „Energetische Modernisierung von Mietwohnungen“, das allen Investoren für die energetische Modernisierung älterer Mietwohnungen (Fertigstellung bis zum 01.01.1995) zur Verfügung steht
- das Programm „Modernisierung von Mietwohnraum“, das Investoren unterstützt, die Mietwohnungen modernisieren oder energetisch modernisieren wollen, die vor dem 01.02.2002 fertiggestellt worden sind.

Die groben Eckpunkte zu diesem Programm:

- Gefördert werden Modernisierungsmaßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts des Wohnraums sowie energetische Modernisierungen auf Grundlage der EnEV
- Die Förderung umfasst ein zinsloses Darlehen für bis zu 75 % der verursachten Kosten sowie einen Tilgungsnachlass von 30 % des Darlehensursprungsbetrages.
- Für die fertiggestellten Wohnungen gilt, dass sie ausschließlich an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden dürfen (diese Zweckbindung gilt 35 Jahre). Die zulässige Nettokaltmiete beträgt 5,60 €/m²/Monat (bzw. 7,00 €/m²/Monat).

Hinweis: Stand Juni 2020 - Die Ausgestaltung der Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen unterliegt laufenden Anpassungen, es empfiehlt sich eine Prüfung der aktuellen Bedingungen zum Zeitpunkt der geplanten Nutzung der Programme

– siehe dazu: <https://www.nbank.de/Privatpersonen/Wohnraum/index.jsp>

⁵³ Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit der Modernisierungsförderung im Rahmen der Städtebauförderung (nachrangig einzusetzen)