



## **Modellhaftes Wohnungsmarktkonzept in Verbindung mit einem Konzept zur energetischen Quartierssanierung auf den Inseln Föhr und Amrum**

Bericht | Hamburg | 2017

**GEWOS**  
**Institut für Stadt-, Regional-  
und Wohnforschung GmbH**

Telefon	+49(0)40 – 69712-0
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Jost de Jager Daniel Hofmann Carolin Wandzik
Bankverbindung	Deutsche Bank IBAN: DE19 2107 0020 0034 4085 00 BIC: DEUTDEHH210
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536



**Bildnachweis Deckblatt**

Bild Insel Amrum: Stefan Bierfreund@pixelio.de

Bild Insel Föhr: © Föhr Tourismus GmbH / Fotograf: Achim Kuhn-Osius

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis.....</b>	<b>1</b>
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>4</b>
<b>Kurzfassung .....</b>	<b>7</b>
<b>1 Hintergrund und Aufgabenstellung des Wohnungsmarktkonzeptes .....</b>	<b>13</b>
1.1 Besonderheiten der Insellage .....	13
1.2 Aufbau des Wohnungsmarktkonzeptes .....	14
1.3 Methodik.....	19
<b>2 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes .....</b>	<b>25</b>
2.1 Insel- und Siedlungsstruktur.....	25
2.2 Versorgungsinfrastruktur.....	26
2.3 Wirtschaft und Arbeitsmarkt .....	30
<b>3 Wohnungsangebot.....</b>	<b>38</b>
3.1 Struktur des Wohnungsbestandes .....	38
3.1.1 Wohnungsbestand für touristische Zwecke .....	42
3.1.2 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand .....	43
3.2 Bautätigkeit .....	45
3.3 Mietenniveau und Wohnkostenbelastung .....	47
<b>4 Wohnungsnachfrage .....</b>	<b>53</b>
4.1 Bevölkerungsentwicklung.....	53
4.1.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung .....	57
4.1.2 Wanderungen.....	59
4.2 Bevölkerungs- und Altersstruktur .....	64
4.3 Wohnwünsche, Bewertung der Wohnsituation und Umzugsabsichten.....	69
<b>5 Analyse preisgünstiger Wohnraum.....</b>	<b>77</b>
5.1 Berechnung der Nachfrage.....	79
5.2 Berechnung des Angebots.....	80
5.3 Bilanzierung von Angebot und Nachfrage.....	81
<b>6 Wohnungsmarktprognose und -bilanz .....</b>	<b>83</b>
6.1 Bevölkerungsprognose .....	86

6.2	Haushaltsprognose .....	89
6.3	Wohnungsmarktbilanz.....	91
6.4	Flächenbedarfsabschätzung .....	97
6.5	Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung auf Infrastrukturangebote (Tragfähigkeitsanalyse).....	99
6.5.1	Gesundheit und Pflege.....	99
6.5.2	Brandschutz- und Rettungswesen .....	100
6.5.3	Kinderbetreuung und Bildung.....	103
<b>7</b>	<b>Potenzialbereiche für energetische Quartierssanierung .....</b>	<b>106</b>
7.1	Auswahlindikatoren .....	106
7.2	Auswahl potenzieller Quartiere .....	108
7.3	Detailuntersuchung und Vollerhebung der Quartiere .....	112
7.4	Modellrechnungen zur energetischen Situation im Wohnungsbestand .....	114
7.5	Bewertung der Ergebnisse.....	118
<b>8</b>	<b>Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes und Leitziele .....</b>	<b>121</b>
8.1	Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes .....	121
8.2	Leitziele für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung.....	123
<b>9</b>	<b>Steuerungsinstrumente.....</b>	<b>124</b>
9.1	Planungsrechtliche Instrumente .....	124
9.2	Städtebauliche Satzungen .....	126
9.3	Städtebauliche Verträge.....	128
<b>10</b>	<b>Handlungsempfehlungen .....</b>	<b>133</b>
10.1	Handlungsfelder .....	133
10.1.1	Planung und Steuerung .....	133
10.1.2	Wohnungsneubau .....	141
10.1.3	Preisgünstiges Wohnen .....	145
10.1.4	Bestandsanpassung und -aktivierung .....	148
10.1.5	Zielgruppen mit besonderem Handlungsbedarf.....	154
10.2	Umsetzungsempfehlungen .....	159
<b>11</b>	<b>Ergebnistransfer .....</b>	<b>161</b>
11.1	Ermittlung des Wohnungsangebots für die Dauerwohnbevölkerung .....	162
11.2	Ermittlung der Abgangsquote aufgrund von Umwandlung von Dauerwohnen zu Ferienwohnungen .....	164

11.3	Ermittlung der Potenzialbereiche für eine energetische Sanierung .....	166
11.3.1	Auswahl der Gemeinden .....	167
11.3.1	Auswahl der Quartiere .....	170
11.3.2	Umfassende Bestandserhebung in den Quartieren .....	171
11.3.3	Berechnung der energetischen Einsparpotenziale .....	173
<b>12</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>176</b>
<b>13</b>	<b>Anhang: Haushaltsfragebogen .....</b>	<b>177</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Leistungsbausteine .....	15
Abb. 2	Lage der Nordfriesischen Inseln .....	25
Abb. 3	Medizinische Versorgungseinrichtungen .....	29
Abb. 4	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte auf Föhr und Amrum .....	30
Abb. 5	Beschäftigungsstruktur Föhr-Amrum .....	32
Abb. 6	Einnahmen durch Vermietung von Ferienwohnungen .....	33
Abb. 7	Entwicklung der Übernachtungen von 2009 bis 2014 .....	33
Abb. 8	Entwicklung der Arbeitslosigkeit auf Föhr und Amrum.....	35
Abb. 9	Gebäude- und Wohnungsbestand Föhr und Amrum 2014 .....	39
Abb. 10	Wohnungsbestand differenziert nach Baualtersklassen .....	40
Abb. 11	Wohnungsbestand differenziert nach Größenklassen .....	41
Abb. 12	Öffentlich geförderter Wohnungsbestand .....	44
Abb. 13	Baugenehmigungen und -fertigstellungen Föhr .....	46
Abb. 14	Baugenehmigungen und -fertigstellungen Amrum.....	47
Abb. 15	Bestandsmieten differenziert nach Wohnungsgrößenklassen .....	48
Abb. 16	Durchschnittliche Wohnkostenbelastung .....	50
Abb. 17	Durchschnittliche Wohnkostenbelastung nach Haushaltstyp.....	51
Abb. 18	Einwohnerentwicklung auf Föhr und Amrum 2000 bis 2014 (Hauptwohnsitze) .....	54
Abb. 19	Einwohnerentwicklung der Gemeinden 2000 bis 2014 .....	55
Abb. 20	Anteil Zweitwohnsitzbevölkerung in den Gemeinden 2015.....	56
Abb. 21	Entwicklung der Zweitwohnsitzbevölkerung 2005 bis 2015 .....	57
Abb. 22	Natürliche Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2014 .....	59
Abb. 23	Zu- und Fortzüge auf den Inseln Föhr und Amrum .....	60
Abb. 24	Wanderungsbewegungen zwischen den Inseln und dem Kreis Nordfriesland.....	61
Abb. 25	Überregionale Wanderungen 2012 bis 2014 .....	63
Abb. 26	Wanderungssalden der Inseln Föhr-Amrum nach Altersklassen .....	63
Abb. 27	Veränderung der Altersstruktur auf Föhr von 2005 bis 2015 (Hauptwohnsitzbevölkerung).....	65

Abb. 28	Veränderung der Altersstruktur auf Amrum von 2005 bis 2015 (Hauptwohnsitzbevölkerung).....	65
Abb. 29	Altersstruktur der Haushaltsvorstände im Einfamilienhausbestand .....	66
Abb. 30	Schwerpunktgebiete des Generationenwechsels in Einfamilienhäusern ..	67
Abb. 31	Einwohnerentwicklung der über 65-Jährigen 2000 bis 2014 .....	68
Abb. 32	Einwohnerentwicklung der unter 18-Jährigen 2000 bis 2014 .....	69
Abb. 33	Zufriedenheit mit der Wohnsituation .....	70
Abb. 34	Gründe für die Unzufriedenheit .....	71
Abb. 35	Zufriedenheit differenziert nach Wohnform .....	72
Abb. 36	Umzugsplanungen differenziert nach Haushaltstypen .....	73
Abb. 37	Umzugsgründe differenziert nach Zielort .....	74
Abb. 38	Verbesserungswünsche .....	75
Abb. 39	Obergrenzen zur Bilanzierung des preisgünstigen Wohnraums .....	78
Abb. 40	Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum .....	79
Abb. 41	Angebot an preisgünstigem Wohnraum .....	80
Abb. 42	Bilanzierung des preisgünstigen Marktsegmentes .....	82
Abb. 43	Bevölkerungsprognose Föhr .....	86
Abb. 44	Bevölkerungsprognose Amrum .....	87
Abb. 45	Altersstrukturelle Veränderung Föhr Basisvariante (Erstwohnsitzbevölkerung) .....	88
Abb. 46	Altersstrukturelle Veränderung Amrum Basisvariante (Erstwohnsitzbevölkerung) .....	88
Abb. 47	Haushaltsprognose Föhr .....	90
Abb. 48	Haushaltsprognose Amrum .....	90
Abb. 49	Wohnungsmarktbilanz Föhr .....	95
Abb. 50	Wohnungsmarktbilanz Amrum .....	96
Abb. 51	Flächenbedarf bis 2030 .....	98
Abb. 52	Prognose der Zahl der Pflegefälle auf den Inseln Föhr und Amrum .....	100
Abb. 53	Vorausschätzung der Mitgliederzahlen in den Einsatzabteilungen der Freiwilligen Feuerwehren auf den Inseln Föhr und Amrum .....	101
Abb. 54	Eintreffzeit einer Staffel in der Einsatzperiode (werktags tagsüber) .....	102
Abb. 55	Vorausschätzung der Anzahl der Alarmierungen in Wyk auf Föhr .....	102

Abb. 56	Entwicklung des Versorgungsbedarfes auf den Inseln Föhr und Amrum (Elementarbereich).....	103
Abb. 57	Prognose der Schülerzahlen.....	104
Abb. 58	Auswahl der Gemeinden.....	109
Abb. 59	Quartiere auf Föhr.....	111
Abb. 60	Quartiere auf Amrum.....	112
Abb. 61	Einsparpotenziale im Ein- und Zweifamilienhaussegment.....	116
Abb. 62	Einsparpotenziale im Mehrfamilienhaussegment.....	116
Abb. 63	Ergebnisse der energetischen Untersuchung in den Quartieren .....	119
Abb. 64	Auswahlmatrix zur Bewertung der Gemeinden auf Föhr und Amrum.....	170
Abb. 65	Erhebungsbogen.....	172
Abb. 66	Energiekennwerte Basisszenario (Einfamilienhaussegment) .....	174
Abb. 67	Energiekennwerte Szenario ENEV 2009 (Einfamilienhaussegment).....	175

## Kurzfassung

### **Herausforderung: Verdrängung von Dauerwohnraum**

Die Inseln Föhr und Amrum haben sich aufgrund ihrer naturräumlichen Lage zu einer der attraktivsten Fremdenverkehrsregionen Norddeutschlands etabliert. Damit einhergehend hat sich der Tourismus für die Insulaner zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor entwickelt. Durch die hohe Nachfrage nach touristischem Wohnen<sup>1</sup> wurde in der Vergangenheit zunehmend Dauerwohnraum insbesondere zu Ferienwohnungen umgewandelt. Zudem besteht eine hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen<sup>2</sup>, die als Wochenend- oder Ferienwohnung genutzt werden. In der Folge gehen diese Wohnungen für das Dauerwohnen verloren, sodass sich der Wohnungsmarkt zunehmend angespannt hat.

### **Erstellung eines Wohnungsmarktkon- zeptes**

Vor diesem Hintergrund wurde GEWOS beauftragt, ein modellhaftes Wohnungsmarktkonzept in Verbindung mit einem Konzept zur energetischen Quartierssanierung auf den Inseln Föhr und Amrum zu erstellen. Das zentrale Ziel ist, die aktuelle und zukünftige Wohnungsmarktsituation zu beschreiben und zu bewerten. Auf Basis dieser konzeptionellen Grundlage können den zukünftigen Herausforderungen offensiv begegnet und der Wohnungsmarkt bedarfsgerecht gesteuert werden.

### **Datengrundlage**

Für die Analyse der Wohnungsmarktsituation auf den Inseln Föhr und Amrum wurde auf eine Vielzahl von Datenquellen aus den Jahren 2014 und 2015 zurückgegriffen (vgl. Kapitel 1.3.). Neben einer umfangreichen Sekundärdatenanalyse wurden ergänzend Zusatzerhebungen durchgeführt (Expertengespräche, Datenabfrage der Wohnungswirtschaft, Haushaltsbefragung, Pendlerbefragung).

### **Struktur des Woh- nungsbestandes**

Insgesamt gibt es auf den Inseln Föhr und Amrum 8.025 Wohnungen (2014). Während auf Föhr zwei Drittel aller Wohnungen dem Ein- und Zweifamilienhaussegment zuzuordnen sind, trifft dies auf Amrum nur auf 49 % der Wohnungen zu. Rund zwei Drittel aller Wohnungen sind vor 1980 entstanden. Diese Bestände weisen häufig einen hohen Modernisierungsbedarf auf (vgl. Kapitel 3.1).

<sup>1</sup> Touristisches Wohnen beinhaltet das temporäre Wohnen Ortsfremder in Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen und -häusern.

<sup>2</sup> Zweitwohnungen meint das temporäre Wohnen Ortsfremder in ausschließlich eigen genutzten Zweitwohnungen.

**Kaum Wohnungs-  
leerstand**

Der hohe Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt spiegelt sich zudem in der geringen Leerstandsquote wider. Aufgrund der zunehmenden Anspannung des Wohnungsmarktes, bedingt durch die hohe Konkurrenz zwischen Dauerwohnen und touristischer Wohnnutzung, bestanden im Jahr 2015 nahezu keine Wohnungsleerstände mehr. Dies hat zur Folge, dass die Wohnraumversorgung, ein Wohnungswechsel oder Modernisierungsarbeiten am Bestand zunehmend erschwert werden, da keine Ausweichangebote zur Verfügung stehen.

**Hoher Bestand an  
Ferienwohnungen**

Von den 8.025 Wohnungen werden nach Angaben des Zensus 2011 rund 23 % als Ferienwohnung genutzt (Föhr 22 %, Amrum 27 %). Dabei ist davon auszugehen, dass es einen nicht unerheblichen Graubereich gibt, der weder in der Statistik noch im Gastgeberverzeichnis erfasst ist. Nach Recherchen von GEWOS wurden rund doppelt so viele Ferienwohnungen ermittelt, wie von den Touristikbüros der beiden Inseln gelistet werden. Darüber hinaus werden pro Jahr rund 20 bis 30 Einfamilienhäuser zu Ferienwohnungen umgewandelt, was sukzessive zu einer Verknappung des Wohnungsangebots führt (vgl. Kapitel 3.1.1).

**Öffentlich geförderte  
Wohnungen**

Auf Föhr und Amrum wurden im Jahr 2016 insgesamt 166 Wohnungen öffentlich gefördert. Dies entspricht 7,2 % des Mietwohnungsbestands auf der Insel Föhr und 8,2 % auf Amrum. Aufgrund geringer Neubautätigkeit und auslaufender Bindungen wird sich in den nächsten Jahren der öffentlich geförderte Wohnungsbestand weiter verringern. Ohne Neubau werden im Jahr 2030 nur noch 93 Wohnungen eine Belegungsbindung aufweisen (vgl. Kapitel 3.1.2).

**Hohes  
Mietpreisniveau**

Auf beiden Inseln sind die Bestandsmieten relativ hoch (Föhr: 8,50 Euro/qm, Amrum: 9,92 Euro/qm). Die durchschnittliche Angebotsmiete liegt mit 9,76 Euro sogar mehr als drei Euro über dem Durchschnitt des Landes Schleswig-Holstein mit 6,44 Euro/qm. Diese vergleichsweise hohen Mieten sind u.a. auf die Verknappung des Wohnungsangebotes für die Dauerwohnbevölkerung zurückzuführen. Diese Entwicklung führt zu einer hohen Wohnkostenbelastung, von der insbesondere Senioren- und Singlehaushalte betroffen sind (vgl. Kapitel 3.3).

**Leichter Bevölkerungsrückgang**

Im Zeitraum vom 2000 bis 2014 ist die Einwohnerzahl auf beiden Inseln – mit einigen Schwankungen – leicht rückläufig gewesen. Im Jahr 2000 lebten auf Föhr noch rund 8.650 Personen (mit Hauptsitz). 14 Jahre später zählten noch 8.290 Personen zur Bevölkerung der Insel Föhr. Auf der Nachbarinsel Amrum sank die Einwohner im gleich Zeitraum von rund 2.330 auf 2.250 Personen. Diese Entwicklung liegt sowohl in einer negativen natürlichen Bevölkerungsbilanz als auch in einer negativen Wanderungsbilanz begründet (vgl. Kapitel 4.1).

**Trend zur demografischen Alterung**

Neben vielen anderen Regionen in Deutschland zeichnen sich auch auf Föhr und Amrum die Auswirkungen der demografischen Alterung ab. In dem Zeitraum von 2005 bis 2015 ist ein deutlicher Anstieg von Personen im Alter von 65 Jahren und mehr festzustellen. Auf Föhr hat sich der Anteil dieser Altersgruppe von 21 auf 27 % erhöht und auf Amrum von 20 auf 26 % (vgl. Kapitel 4.2).

**Hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum**

Die Bereitstellung von bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungsangeboten für alle Bevölkerungsschichten hat eine große Bedeutung für die Kommunen. Vor diesem Hintergrund wurde eine Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum durchgeführt. Die Ableitung des preisgünstigen Segments sowie der Nachfrage basiert auf dem Wohnraumförderungsgesetz von Schleswig-Holstein. Im Ergebnis zeigt sich, dass insgesamt 440 Wohnungen im preisgünstigen Segment fehlen. Dabei bestehen in allen Wohnungsgrößenklassen Nachfrageüberhänge. Vor allem für Ein- und Zweipersonenhaushalte (Wohnungen bis 50 bzw. 60 m<sup>2</sup>) fehlen preisgünstige Wohnungen (vgl. Kapitel 5).

**Weitere Einwohnerrückgänge bis 2030**

Um verlässliche Aussagen über die zukünftig zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung auf den Inseln zu erhalten, wurde eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2030 erstellt. Diese Prognose basiert in einem ersten Schritt auf einer von GEWOS errechneten Bevölkerungsprognose in unterschiedlichen Varianten. Demnach wird in der Basisvariante die Bevölkerung auf Föhr um 7 % bis zum Jahr 2030 zurückgehen. Für Amrum wird ein Bevölkerungsrückgang um knapp 3 % prognostiziert. Demgegenüber wird in einer oberen Prognosevariante von einer höheren arbeitsplatzbedingten Zuwanderung (durch die Realisierung von Tourismusprojekten) ausgegangen, sodass die Bevölkerungsrückgänge geringer ausfallen (vgl. Kapitel 6.1).

**Auch Rückgang der Haushalte bis 2030**

Da letztlich nicht einzelne Einwohner, sondern Haushalte Wohnungen nachfragen, wurde in einem nächsten Schritt eine Haushaltsprognose berechnet, um die Entwicklung der Wohnungsnachfrage abzubilden. Danach wohnen im Jahr 2015 auf Föhr rund 4.790 und Amrum 1.550 Haushalte. Bis zum Jahr 2030 wird sich die Zahl der Haushalte in der Basisvariante auf Föhr um 5 % und auf Amrum um 1 % verringern (vgl. Kapitel 6.2).

**Nachfrageüberhang im Jahr 2015**

Im Ausgangsjahr der Prognose 2015 war der Wohnungsmarkt auf den Inseln bereits deutlich angespannt. Für Föhr wurde ein Nachfrageüberhang von 140 Wohnungen und für Amrum von 40 Wohnungen ermittelt (vgl. Kapitel 6.3).

**Neubaubedarf von 540 Wohnungen bis 2030**

Bis zum Jahr 2030 ergibt sich für die Gemeinden des Amts Föhr-Amrum insgesamt ein Neubaubedarf von rund 540 Wohnungen in der Basisvariante (Föhr: 360 Wohnungen, Amrum: 180 Wohnungen).

**Ersatzbedarf zentrale Komponente**

Der Neubaubedarf ist überwiegend auf den Ersatzbedarf zurückzuführen. Dabei macht die Umnutzung von Dauerwohnraum zu touristischen Wohnzwecken einen großen Teil aus. Demzufolge ist es von großer Bedeutung, die Umwandlung von Dauerwohnraum durch die Anwendung von planungsrechtlichen Instrumenten zu verhindern.

**Potenzialbereiche für eine energetische Quartierssanierung**

Als ergänzende Analyse wurden Potenzialbereiche für eine energetische Quartierssanierung auf den Inseln Föhr und Amrum identifiziert. Hierbei wurde ein mehrstufiges Verfahren angewendet. Im Ergebnis wurden folgende fünf Quartiere bzw. Gemeinden für eine Detailuntersuchung ausgewählt: Berliner Ring in Wyk auf Föhr, Quartier Fehrstieg in Wyk auf Föhr, Gemeinde Utersum inklusive Kurklinik, Gemeinde Norddorf auf Amrum und Gemeinde Wittdün auf Amrum. Nach einer Vollerhebung des Gebäudebestands zeigt sich, dass hohe Einsparpotenziale aufgrund des Wohnungsbestands und des Modernisierungsstands in Utersum und den Quartieren in Wyk auf Föhr erreicht werden können (vgl. Kapitel 7).

**Auf Basis von Leitzielen Ableitung von Handlungsempfehlungen**

Aufbauend auf den Analyseergebnissen wurden durch GEWOS folgende strategische Leit- und Entwicklungsziele für den Wohnungsmarkt der Inseln Föhr und Amrum formuliert (vgl. Kapitel 8.2):

- Sicherung von Dauerwohnen durch konsequente Umsetzung des rechtlichen Instrumentariums
- Neubau von familiengerechten Wohnungsangeboten für die einheimische Bevölkerung
- Schaffung und Sicherung von preisgünstigem Wohnraum
- Schaffung von attraktiven (barrierearmen) Wohnungsangeboten
- Ermöglichung des Verbleibs und des erforderlichen Zuzugs auf den Inseln
- Unterstützung der Bestandsmodernisierung und Nachverdichtung

Für die Erreichung der Ziele wurden konkrete Handlungsempfehlungen formuliert und eine Vielzahl an Instrumenten beschrieben (vgl. Kapitel 9 und 10).

**Anwendung der planungsrechtlichen Instrumente**

Durch die Entwicklung der Inseln zu einer attraktiven Tourismusdestination ist die Nachfrage nach Ferienwohnungen und Zweitwohnungen stark angestiegen. Um diese Nachfrage zu befriedigen, wurden seit vielen Jahren Dauerwohnraum zu Ferienwohnungen umgewandelt. Im Zuge dessen hat sich der Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt stark erhöht. Darüber hinaus erhöht sich der Druck auf dem Wohnungsmarkt durch die Saisonarbeitskräfte. Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, Dauerwohnraum durch eine konsequente Ausschöpfung der planungsrechtlichen Instrumente zu sichern. Dazu gehört auch die Anwendung von städtebaulichen Satzungen sowie von städtebauliche Verträgen (vgl. Kapitel 9). Darüber hinaus sollten die Gemeinden auch Verbesserungen im Bereich der sozialen, medizinischen und verkehrlichen Infrastruktur anstreben, um einen attraktiven Wohnort für die Heimbevölkerung sowie für temporär oder dauerhaft auf den Inseln lebende Fachkräfte anzubieten.

**Verbindlichkeit durch politischen Beschluss**

Für die Umsetzung wird dem Amt Föhr-Amrum und deren Gemeinden empfohlen, das modellhafte Wohnungsmarktkonzept durch einen politischen Beschluss abzusichern. Hierdurch erhält das Konzept eine hohe Verbindlichkeit und den notwendigen Rückhalt in der Lokalpolitik.

**Erstellung eines Wohnraumentwicklungskonzepts**

Die Wohnungsmarktbilanz hat gezeigt, dass auf beiden Inseln ein hoher Neubaubedarf besteht. Für die Deckung des Wohnungsbedarfs ist es notwendig, vorhandene Flächenpotenziale so schnell wie möglich zu identifizieren und mobilisieren. Für die gezielte Steuerung dieses Prozesses empfiehlt GEWOS die Erstellung eines Wohnraumentwicklungskonzepts. In diesem Konzept sollten die Standorte für Nachverdichtung und Neubaugebiete nach Entwicklungsschwerpunkten in Abstimmung mit der Verwaltung und Politik erarbeitet werden (vgl. Kapitel 10.2).

**Aufbau eines Wohnungsmarktmonitorings**

Zur fortlaufenden Beobachtung der Wohnungsmarktentwicklung ist ein Wohnungsmarktmonitoring für beide Inseln sinnvoll. Dabei sollten vor allem die Nachfrage- und Angebotsentwicklung, die Umnutzungsquote von Dauerwohnen zu touristischen Wohnzwecken, die Preisentwicklung in den Segmenten des Wohnungsmarkts, die Versorgungsqualität der Haushalte und die Flächenpotenziale analysiert werden. Darüber hinaus sollte die tatsächliche Entwicklung der Einwohner- und Haushaltsentwicklung mit der erstellten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose in den verschiedenen Varianten abgeglichen werden.

**Modellcharakter des Konzepts**

Das Wohnungsmarktkonzept ist als modellhaftes Konzept angelegt, sodass das methodische Vorgehen auf andere touristisch geprägte Regionen übertragbar ist (vgl. Kapitel 11). Dies bezieht sich insbesondere auf folgende Aspekte:

- Ermittlung des Wohnungsangebots für die Dauerwohnbevölkerung
- Ermittlung der Abgangsquote aufgrund von Umwandlung von Dauerwohnen zu Ferienwohnungen
- Ermittlung der Potenzialbereiche für eine energetische Sanierung

## 1 Hintergrund und Aufgabenstellung des Wohnungsmarktkonzeptes

### 1.1 Besonderheiten der Insellage

#### **Isolierter Wohnungsmarkt**

Der Wohnungsmarkt der Inseln Amrum und Föhr weist Besonderheiten auf und unterscheidet sich maßgeblich von den Wohnungsmärkten in den übrigen Regionen in Deutschland und Schleswig-Holstein. Dies liegt zum einen darin begründet, dass die Inseln zu den beliebtesten Tourismusregionen Deutschlands und neben Sylt zu den bedeutendsten Tourismusgebieten an der schleswig-holsteinischen Westküste gehören. Zum anderen stellt die Insellage eine besondere Herausforderung dar. Im Gegensatz zu vielen Gemeinden auf dem Festland existieren Verflechtungen mit dem Umland aufgrund der eingeschränkten Fährverbindung kaum. Darüber hinaus konkurrieren auch die Wohnungsmärkte der Inseln nicht mit den Märkten des Festlands, sodass die Wohnungsmärkte der Inseln weitestgehend isoliert zu betrachten sind.

#### **Dauerwohnen versus touristische Wohnnutzung**

Die attraktive naturräumliche Lage führte dazu, dass sich die Inseln zu einer hoch attraktiven Fremdenverkehrsregion entwickelt haben. Damit einhergehend hat sich die Nachfrage nach touristischen Wohnformen zunehmend erhöht. Dazu gehören Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen und -häuser. Neben diesen touristischen Wohnformen spielen auch Wohnungen eine große Rolle, die als Zweitwohnsitz genutzt werden. Durch die zunehmende Umwandlung von Dauerwohnraum zu Ferien- und Zweitwohnungen wurde der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren stark geprägt. Somit steht das Wohnungsangebot auf den Inseln nicht allein der einheimischen Bevölkerung zur Verfügung, sondern konkurriert in erheblichem Maße mit touristischen Wohnnutzungen. Nach Angaben des Zensus 2011 lag der Anteil der Ferienwohnungen bei rund 23 % aller Wohnungen. Die Untersuchungen und eigenen Erhebungen (vgl. Kapitel 3.1) zum Ferienwohnungsbestand haben jedoch gezeigt, dass der Anteil deutlich höher sein muss. Zudem werden jährlich weitere Dauerwohnungen zu Ferienwohnungen umgewandelt, sodass der Anteil an Ferienwohnungen sukzessive zunimmt (vgl. Kapitel 3.1.1). Die Nutzung von Zweitwohnungen und die Umwandlung zu Ferienwohnungen führen letztlich zu einer Verknappung des Wohnungsangebots für Insulaner, wodurch sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt spürbar angespannt hat. Dabei kann die Umwandlung von Dauerwohnraum zu Ferienwohnungen nicht ohne weiteres

durch Neubau kompensiert werden, da einerseits die Flächen begrenzt sind und andererseits die Preise im Neubau deutlich höher sind als im Bestand.

**Anstieg der Kaufpreise**

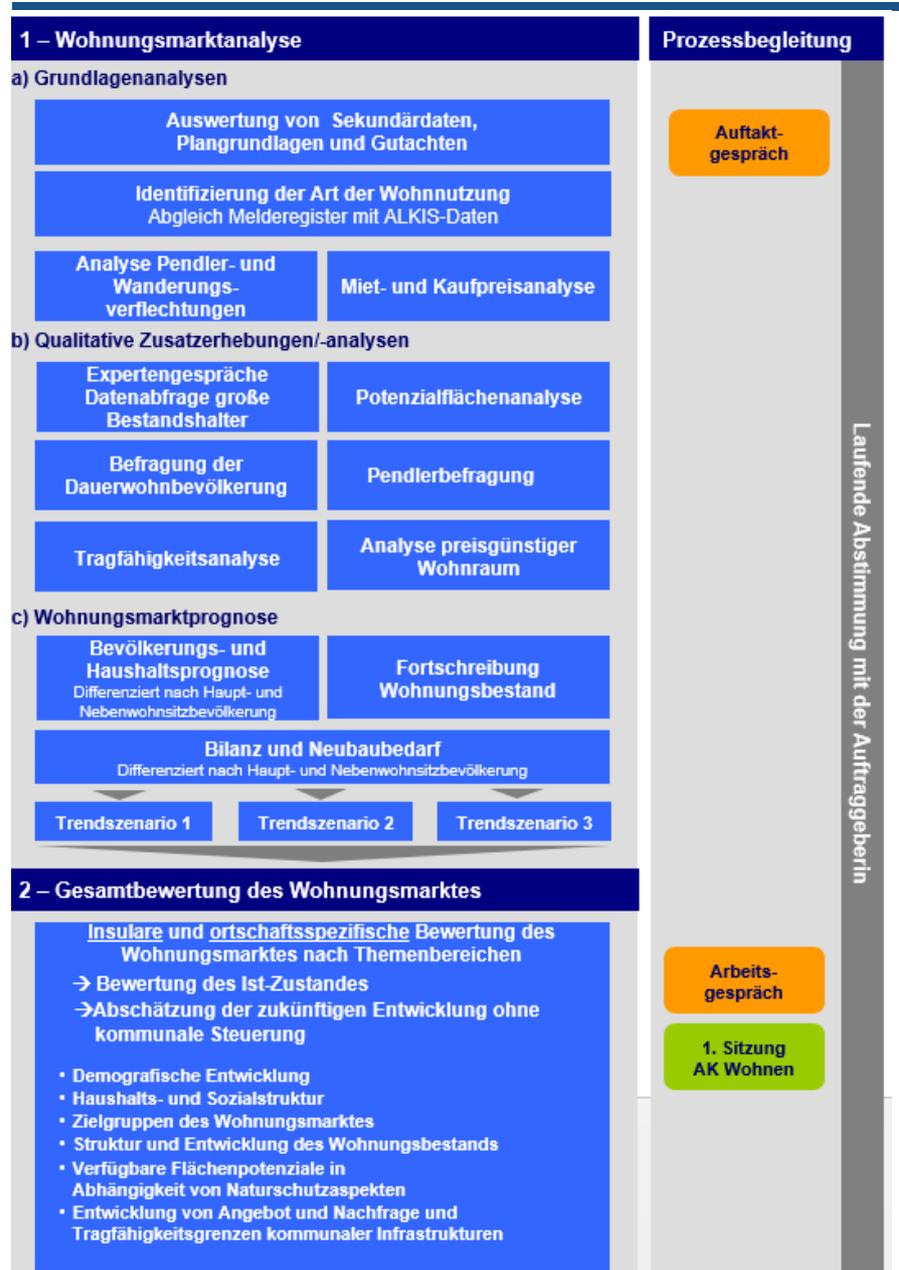
Neben der Verknappung des Angebots an Wohnungen zum Dauerwohnen ist aufgrund der Insellage das Angebot an Flächenpotenzialen eingeschränkt. Zudem erschweren die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie die Ziele der Landes- und Regionalplanung das Ausweisen von Flächen. Aufgrund der zunehmenden Konkurrenz zwischen touristischer Wohnnutzung und Dauerwohnen in Verbindung mit einer zurückhaltenden Neubautätigkeit aufgrund fehlender Flächenreserven ist das Miet- und Kaufpreisniveau in den vergangenen Jahren stark angestiegen (vgl. Kapitel 3.3).

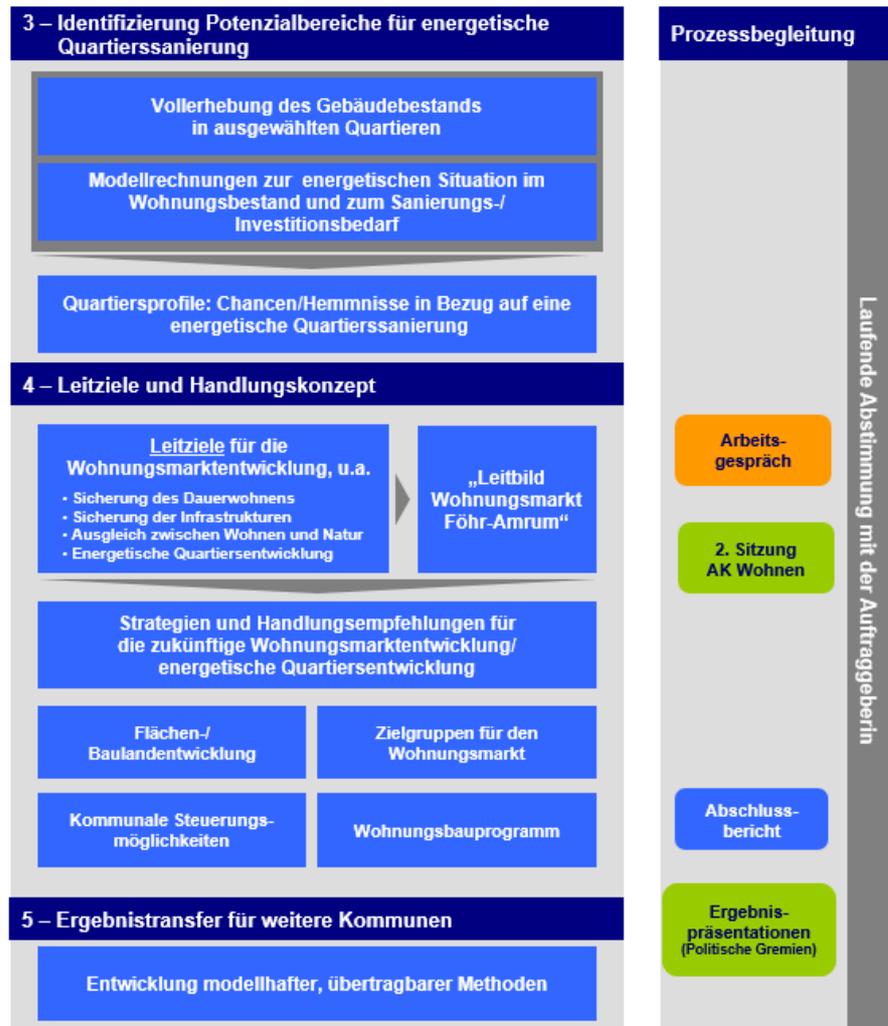
**1.2 Aufbau des Wohnungsmarktkonzeptes**

**Offensiver Umgang mit den Herausforderungen**

Die Gemeinden des Amts Föhr-Amrum möchten dem aktuellen Wohnungsmarktgeschehen und den zukünftigen Herausforderungen offensiv begegnen und hat GEWOS damit beauftragt, ein modellhaftes Wohnungsmarktkonzept in Verbindung mit einem Konzept zur energetischen Quartierssanierung auf den Inseln Föhr und Amrum zu erstellen. Ziel ist die Beschreibung und Bewertung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation auf den Inseln. Es soll eine fundierte konzeptionelle Grundlage für eine bedarfsgerechte Steuerung des Wohnungsmarktes geschaffen werden. Das Wohnungsmarktkonzept ist insgesamt in fünf aufeinander aufbauende Leistungsbausteine gegliedert (vgl. Abb. 1).

**Abb. 1 Leistungsbausteine**





**Wohnungsmarkt-analyse**

In der Analysephase erfolgte eine detaillierte Beschreibung, Bewertung und Charakterisierung des Wohnungsmarkts auf den Inseln Föhr und Amrum. Im Kern erfolgte eine Untersuchung mit einer anschließenden Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage des Wohnungsmarktes (vgl. Kapitel 6). Entsprechend der übergeordneten Aufgabenstellung liegt dabei der Schwerpunkt auf dem Segment des Dauerwohnraumes. Die beiden anderen Wohnarten – das „eigengenutzte Zweitwohnen“ und das „touristische Wohnen“ – stehen aber natürlich in engen Wechselwirkungen, sodass diese in ihren Charakteristika und insbesondere, bezogen auf die zu beobachtenden Verdrängungsprozesse des Dauerwohnens, beleuchtet werden. Eine wesentliche Voraussetzung für die Bewertung des Wohnungsmarktes ist eine detaillierte, ortsspezifische Bestandsaufnahme und -analyse des Wohnungsmarktes. Konkret wird ein Mengengerüst der Wohnnutzungen auf kleinräumiger Ebene erstellt und

die Entwicklung der einzelnen Wohnformen auf den Inseln dargestellt.

Einen weiteren Fokus stellt die Ermittlung des preisgünstigen Wohnraums dar. Dies ist von Relevanz, da ein ausreichendes Angebot an preisgünstigem und gefördertem Wohnraum eine wesentliche Bedingung für die erfolgreiche Wohnraumversorgung darstellt (vgl. Kapitel 5).

Um Aussagen zur zukünftigen Entwicklung auf den Inseln treffen zu können, wurde zudem eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2030 für Föhr und Amrum erstellt. Aufbauend auf einer Bevölkerungsprognose wurde durch GEWOS eine Haushaltsprognose erstellt, um die zukünftige Nachfrageentwicklung auf den Inseln abzubilden. Anschließend wurde die Nachfrageentwicklung der Bestandsentwicklung (Angebot) gegenübergestellt. Durch eine abschließende Bilanzierung ergeben sich Angebots- bzw. Nachfrageüberhänge differenziert nach den verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarktes. Darauf aufbauend wurden die Neubaubedarfe quantifiziert (vgl. Kapitel 6).

**Gesamtbewertung  
des Wohnungs-  
markts**

Neben der Wohnungsmarktanalyse wird im zweiten Baustein eine Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes auf den Inseln Föhr und Amrum durchgeführt. Hierbei wird u.a. im Einzelnen auf die demografische Entwicklung, auf die Entwicklung der Haushalts- und Sozialstruktur sowie auf die Struktur und Entwicklung des Wohnungsbestands eingegangen. Im Ergebnis liegt eine Detailanalyse der Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes, des Wohnungsangebotes und der Wohnungsnachfrage vor (vgl. Kapitel 2 und 3).

**Identifizierung von  
Potenzialbereichen  
für eine energetische  
Quartierssanierung**

Die Identifizierung von Potenzialbereichen für eine energetische Quartierssanierung bildet den dritten wesentlichen Baustein im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes. In einem mehrstufigen Verfahren wurden potenziell geeignete Quartiere durch GEWOS identifiziert. Dabei wurden in einem ersten Schritt die Gemeinden anhand von Kriterien untersucht, um anschließend geeignete Quartiere zu ermitteln. Da statistische Daten zum Wohnungsbestand auf kleinräumiger Ebene nicht vorliegen bzw. wichtige Informationen statistisch nicht erfasst werden, wurde eine vollständige Erhebung des Wohnungsbestandes innerhalb der Quartiere durchgeführt. Darauf aufbauend erfolgte eine Modellrechnung für Energieeinsparungen im Wohnungsbestand in den ausgewählten Quartieren. Abschließend wurden Quartiere identifiziert, die für eine

tiefere energetische Untersuchung besonders gut geeignet sind (vgl. Kapitel 7).

**Handlungskonzept**

Alle gewonnenen Informationen sind abschließend in eine Gesamtbewertung des Marktes eingeflossen. Aufbauend auf dieser Gesamtbewertung schloss sich die Konzeptphase an. In dieser wurden zunächst die relevanten räumlichen und thematischen Handlungsfelder für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung identifiziert und entsprechende Ziele festgelegt. Zur Erreichung dieser Ziele wurden schließlich Handlungsempfehlungen erarbeitet (vgl. Kapitel 9 und 10).

**Prozessbegleitung**

Ein weiteres zentrales Element des Gutachtens war die Einbeziehung lokaler Akteure und Experten. Hierfür wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, die im Prozessverlauf zweimal tagte. Teilnehmer der Arbeitsgruppe waren Vertreter des Amtes Föhr-Amrum sowie von Wohnungsunternehmen und weiteren lokalen Akteuren. In der ersten Arbeitsgruppensitzung wurden Rahmenbedingungen, die Analyseergebnisse und die Wohnungsmarktprognose für die Inseln Föhr und Amrum vorgestellt. In der zweiten Sitzung wurden weitere Analyseergebnisse zum preisgünstigen Wohnen und zur energetischen Modellrechnung präsentiert. Darüber hinaus wurden wohnungspolitische Ziele sowie die Handlungsempfehlungen diskutiert.

**Ergebnistransfer für weitere Kommunen**

Das Wohnungsmarktkonzept wurde als gefördertes Modellprojekt so angelegt, dass übertragbare Ergebnisse für Kommunen mit ähnlichen Strukturen und Handlungserfordernissen in Schleswig-Holstein erzielt wurden. Um eine Übertragbarkeit der angewandten Methodik und der erzielten Ergebnisse zu gewährleisten, wurde durch GEWOS das Vorgehen in einem separaten Kapitel detailliert erläutert (vgl. Kapitel 10).

### 1.3 Methodik

#### **Datengrundlage**

Für die Untersuchung der Wohnungsmarktsituation auf den Inseln Föhr und Amrum wurde auf eine Vielzahl von Datenquellen aus den Jahren 2014 und 2015 zurückgegriffen. Die einzelnen Datenquellen werden nachfolgend im Rahmen der Erläuterung der Leitungsbausteine näher ausgeführt. In Ergänzung zu dieser Sekundärdatenanalyse wurden durch GEWOS eigene Erhebungen im Jahr 2015 durchgeführt.

#### **Leistungsbaustein 1: Wohnungsmarktanalyse**

Der 1. Leistungsbaustein Wohnungsmarktanalyse setzt sich aus der Grundlagenanalyse, Befragungen und thematischen Vertiefungen sowie der Wohnungsmarktprognose zusammen. Dabei wird auf unterschiedliche Datenquellen und Erhebungsmethoden zurückgegriffen, die im Folgenden erläutert werden.

##### **a) Grundlagenanalyse**

Die Grundlagenanalyse untersucht im Wesentlichen das Wohnungsangebot und die Wohnungsnachfrage auf den Inseln Föhr und Amrum. Darüber hinaus erfolgen eine Darstellung der Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts sowie eine Untersuchung der wirtschaftlichen Situation auf den Inseln. Dabei wurden überwiegend Daten des Statistikamts Nord, des Zensus 2011 sowie Daten der Bundesagentur für Arbeit herangezogen.

##### **Erfassung von Ferienwohnungen**

Da die statistisch erfassten Daten zum Ferienwohnungsbestand bereits einige Jahre alt sind, wurde durch GEWOS der Ferienwohnungsbestand recherchiert. Während der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden jährlich durch das Statistikamt erfasst wird, gibt es zu Ferienwohnungen lediglich zusammengefasste Informationen im Zensus 2011. Zudem werden im Gastgeberverzeichnis der Touristikbüros Ferienwohnungsinserate von Vermietern erfasst. Diese Daten haben jedoch keine statistisch belastbare Qualität und bilden nur eine Teilmenge des Angebots ab. Aus diesem Grund hat GEWOS vertiefende Recherchen auf verschiedenen Internet-Portalen durchgeführt, auf denen Ferienwohnungen angeboten werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch hier nicht eine vollständige Abdeckung des Ferienwohnungsbestands erreicht werden kann, da zum einen die Informationen in den Inseraten nicht immer vollständig sind (Anzahl Wohneinheiten, genaue Adresse etc.) und zum anderen die Vermieter nicht verpflichtet sind, Angaben zu ihren Wohnungen zu machen.

**Identifizierung von Haupt-/Zweitwohnutzung**

Insbesondere in touristisch geprägten Regionen kommt der Zweitwohnutzung eine besondere Bedeutung zu. Dies liegt darin begründet, dass eine Zweitwohnung oftmals von Auswärtigen als Wochenend- und/oder Ferienwohnung genutzt wird und somit dem Wohnungsmarkt als Dauerwohnung nicht mehr zur Verfügung steht. Da diese Daten durch das Statistikamt Nord nicht erfasst werden, wurde zusätzlich eine Auswertung des Einwohnermelderegisters, differenziert nach Haupt- und Nebenwohnsitz, für drei unterschiedliche Stichtage (30.07.2005, 2010, 2015) durchgeführt. Dabei wurde ein Abgleich der Adressen und des registrierten Wohnsitzes (Haupt- oder Zweitwohnsitz) vorgenommen, um Ummeldungen, beispielsweise von Zweit- zu Hauptwohnsitz, zu ermitteln.

**Erfassung der Umwandlung von Dauerwohnraum zu Ferienwohnungen**

Der Wohnungsmarkt auf den Inseln Föhr und Amrum ist stark durch den Tourismus und insbesondere durch die Umwandlung von Wohnungen für das Dauerwohnen zu Ferienwohnungen geprägt. Diese Entwicklung hat maßgeblichen Einfluss auf das Wohnungsangebot und den Neubaubedarf. Um verlässliche Aussagen zu den Wohnungsabgängen durch Umwandlung treffen zu können, ist eine belastbare Datenbasis notwendig. Zur Ermittlung der Abgangsquote wurde auf die Erhebung des Ferienwohnungsbestands und das Einwohnermelderegister zurückgegriffen. Dabei wurde auf Basis des Einwohnermelderegisters geprüft, welche Wohnungen (Adressen) bewohnt und/oder als Ferienwohnungen genutzt werden. Um Veränderungen bzw. Umwandlungen überprüfen zu können, wurden die oben genannten Stichtage verwendet.

**b) Qualitative Zusatzerhebungen**

Da viele notwendige Informationen zur Analyse und Bewertung des Wohnungsmarkts nicht statistisch erfasst werden, wurden ergänzend Befragungen durchgeführt, die nachfolgend erläutert werden.

**Expertengespräche**

Neben der quantitativ statistischen Datenerhebung sind qualitative Daten bei der Wohnungsmarktanalyse von besonderer Bedeutung. Aus diesem Grund hat GEWOS Interviews mit lokalen und regionalen Experten durchgeführt, um Experteninformationen sowie Stimmungsbilder zu den Wohnungsmärkten zu ermitteln. Bei der Auswahl der Experten wurde verstärkt darauf geachtet, die Segmente Dauerwohnen, Zweitwohnen und touristisches Wohnen ausreichend abzudecken. Konkret wurden die größeren Bestandshalter (GEWOBA Nord, Üus Aaran, Föhreinander eG, Wohnungsbau-Genossenschaft Eiderstedt), das Bau- und Planungsamt des Amts Föhr-Amrum und Maklerbüros befragt.

**Datenabfrage  
Wohnungswirtschaft** Eine weitere wichtige Datenquelle bei der Analyse des Wohnungsmarkts stellen die Bestandsdaten der Wohnungsunternehmen dar. Dabei wurden im Oktober 2015 die größeren Bestandshalter auf den Inseln kontaktiert und um Teilnahme gebeten. Den Unternehmen wurde eine Abfragemaske zugesandt, in der zu jeder Wohnung Informationen zur Miethöhe, Wohnungsgröße und Baualter abgefragt wurden. In Hinblick auf die energetische Quartierssanierung standen zudem Aspekte zur Energetik, wie beispielsweise Modernisierungsstand, Art der Heizungsanlage oder geplante Modernisierungen im Fokus.

**Haushaltsbefragung** Darüber hinaus wurde eine Vollbefragung aller privaten Haushalte mit Hauptwohnsitz auf den Inseln Föhr und Amrum im Zeitraum vom 13.11.2015 bis 30.11.2015 durchgeführt. Dabei wurden insgesamt rund 6.100 Haushalte auf Föhr und Amrum angeschrieben. Hierdurch konnten zusätzliche quantitative und vor allem qualitative Ergebnisse gewonnen werden, die statistisch nicht erfasst werden. Im Rahmen der Befragung wurden folgende Themenbereiche schriftlich abgefragt:

- Haushaltsstruktur
- Wohndauer in der Wohnung und auf der Insel
- Aktuelle Zukunfts-/Umzugsplanungen
- Einkommenssituation im Verhältnis zu den aktuellen Wohnkosten (Miete Zinsbelastung, Nebenkosten)
- Vermietung von Ferienwohnungen
- Wohnsituation (Wohnungsgröße, Gebäudetyp, Ausstattungsmerkmale)
- Wohnpräferenzen
- Planung von energetischen Sanierungsmaßnahmen

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung wurden auf Ebene der Inseln aufbereitet. Sofern möglich wurde auch eine Auswertung auf Ebene der einzelnen Gemeinden vorgenommen. Allerdings waren die Rückläufe in den kleineren Gemeinden zu gering, um bei komplexeren Auswertungen belastbare Ergebnisse zu erzielen. Wichtige Erkenntnisse konnten insbesondere hinsichtlich der Umzugsabsichten und der Wohnkostenbelastung abgeleitet werden.

- Pendlerbefragung** Da es sich bei den Pendlern um eine potenzielle Nachfragegruppe handelt, wurde eine Pendlerbefragung im Oktober 2015 durchgeführt. Die Befragung erfolgte auf den Fähren der Wyker Dampfschiffreederei von Dagebüll nach Wyk auf Föhr und am Abend von der Insel zum Festland zu den üblichen Pendlerzeiten.
- c) Wohnungsmarktprognose** Für eine Abschätzung des künftigen quantitativen und qualitativen Nachfragepotenzials und der entsprechenden Wohnungsmarktbilanz ist eine Wohnungsmarktprognose für zwei Szenarien berechnet worden. Dabei wurde zunächst auf Basis der Einwohnermeldedaten (Basisjahr 2015) eine Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030 berechnet. Darauf aufbauend wurde die Nachfrageentwicklung in Form einer Haushaltsprognose dem Wohnungsbestand gegenübergestellt. Durch die Bilanzierung von Angebot und Nachfrage wurde anschließend der Neubaubedarf quantifiziert.

## 2. Gesamtbewertung des Wohnungsmarkts

Alle gewonnenen Informationen sind abschließend in eine Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes eingeflossen. In diesem Zusammenhang wurden u.a. die demografische Entwicklung, die Haushalts- und Sozialstruktur und die Struktur und Entwicklung des Wohnungsbestands untersucht und bewertet. Diese Auswertung dient als Basis für die Identifizierung der Herausforderungen und Handlungsbedarfe.

## 3. Identifizierung Potenzialbereich für energetische Quartiersentwicklung

Im Rahmen des energetischen Quartierskonzepts wurden Quartiere ausgewählt, die für eine tieferegreifende Analyse herangezogen werden sollen. Zur Identifizierung der Quartiere wurde ein mehrstufiges Analyseverfahren durchgeführt.

In einem ersten Schritt wurden die Gemeinden des Amtes Föhr-Amrum auf ihren Gebäudebestand, Energieversorgung, Siedlungsstruktur und auf das Vorhandensein größerer Wohnungsbestandshalter untersucht und bewertet. Dabei wurden die Gemeinden ausgewählt, in denen ein hoher Anteil an Wohnungen älterer Baualterklassen, eine kompakte Siedlungsstruktur und eine ineffiziente Energieversorgung sowie größere Bestandshalter vorhanden sind.

Im zweiten Schritt erfolgten eine Detailbetrachtung der Gemeinden und die Auswahl von fünf Quartieren unter Berücksichtigung von

Expertengesprächen, Bestandsdaten der Wohnungswirtschaft, Anteil der Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze sowie dem Gebäudetyp.

Anschließend wurden im dritten Schritt eine Begehung und die Vollerhebung des Gebäudebestands durchgeführt. Dabei wurden der Gebäudetyp und die Anzahl der Wohneinheiten sowie das Baualter des Gebäudes erfasst. Ein weiterer wesentlicher Aspekt war die Ermittlung des Modernisierungsstands der Gebäude. Insgesamt wurden drei Modernisierungsstufen unterschieden:

- nicht modernisiert (keine Maßnahmen umgesetzt)
- teilmodernisiert (eine Maßnahme umgesetzt: Fenster, Fassade oder Dach)
- vollmodernisiert (mehr als eine Maßnahme umgesetzt)

Zudem wurde ermittelt, ob sich Ferienwohnungen in den Gebäuden befinden.

Im vierten Schritt erfolgte die Auswertung der Erhebungsdaten und die Berechnung potenzieller Einsparungsmöglichkeiten durch energetische Modernisierung. Als Berechnungsgrundlage wurden die baualters- und gebäudespezifischen Energiekennzahlen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen GmbH (ARGE-SH 2012) herangezogen. Dabei wurde zwischen einem Basisszenario und dem Szenario „EnEV 2009“ (Energieeinsparverordnung für Gebäude) unterschieden. Das Basisszenario sieht gebäudespezifische und wirtschaftlich sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen vor. Das Szenario „EnEV 2009“ sieht Maßnahmen vor, die einen Jahres-Primärenergiebedarf von 140 Prozent der errechneten Werte für ein entsprechendes Referenzgebäude nach EnEV2009 nicht überschreiten. Dabei sind nach Aussage der Experten der ARGE-SH für die EnEV 2014 gegenüber der EnEV 2009 für den Gebäudebestand keine wesentlichen Anforderungsveränderungen vorgesehen, so dass die Energieverbrauchswerte für aktuelle und zeitgemäße Berechnungen herangezogen werden können.

Abschließend erfolgte eine Bewertung der Ergebnisse und die Auswahl der Quartiere.

#### **4. Leitziele und Handlungskonzept**

Aufbauend auf den vorangegangenen Analysen und den herausgearbeiteten Handlungsbedarfen wurden die relevanten Ziele und Anforderungen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung identifiziert und formuliert. Die erarbeiteten Handlungsfelder wurden mit entsprechenden Teilzielen unterlegt. Zur Erreichung dieser Ziele wurden abschließend Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge entwickelt.

#### **5. Ergebnistransfer für weitere Kommunen**

Das Wohnungsmarktkonzept ist als modellhaftes Konzept angelegt. Das bedeutet, dass es so konzipiert ist, dass es hinsichtlich der Struktur, der Methodik und vor allem der Ergebnisse auf andere Stadt-Umland-Bereiche im ländlichen Raum übertragbar ist. Um eine Übertragbarkeit zu gewährleisten, erfolgte abschließend eine detaillierte Beschreibung des Vorgehens und der angewandten Methodik.

## 2 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

### 2.1 Insel- und Siedlungsstruktur

#### Teil der Nordfriesischen Inseln

Föhr und Amrum gehören zu den Nordfriesischen Inseln und liegen vor der Westküste Schleswig-Holsteins, südlich von Sylt und nördlich der Halligen (vgl. Abb. 2). Naturräumlich sind die Inseln vom Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer umgeben. Administrativ sind Föhr und Amrum dem Amt Föhr-Amrum und dem Kreis Nordfriesland zugehörig.

Abb. 2 Lage der Nordfriesischen Inseln



Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Google Maps

**13.299 Einwohner mit Haupt- und Zweitwohnsitz auf Föhr und Amrum**

Die Insel Föhr umfasst insgesamt zwölf Gemeinden und hat 10.185 Einwohner mit Haupt- und Zweitwohnsitz. Damit ist Föhr die bevölkerungsreichste und mit einer Fläche von rund 83 Quadratkilometern die flächengrößte deutsche Insel ohne Landverbindung. Die einzige Stadt Wyk auf Föhr liegt im Südosten der Insel und hat rund 5.150 Einwohner. Als Unterzentrum übernimmt Wyk auf Föhr zentrale Aufgaben im Sinne der Regionalplanung. Die übrigen elf Gemeinden verteilen sich über die Insel, wobei der Norden aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung dünner besiedelt ist. Die Größe der Dörfer ist sehr unterschiedlich. Mit 78 Einwohnern ist Witsum die kleinste Siedlung. Demgegenüber waren in Nieblum 881 Einwohner im Jahr 2015 gemeldet (Amt Föhr-Amrum 2015).

Amrum ist im Vergleich zur Nachbarinsel Föhr mit rund 20,5 Quadratkilometern und 3.114 Einwohnern wesentlich kleiner. Die größte der drei Inselgemeinden ist Nebel mit rund 1.290 Einwohnern gefolgt von Wittdün auf Amrum mit 1.040 Einwohnern und Norddorf auf Amrum mit 790 Einwohnern (alle Angaben jeweils inklusive Zweitwohnsitze) (Amt Föhr-Amrum 2015).

**2.2 Versorgungsinfrastruktur**

**Versorgungseinrichtungen als wichtiger Standortfaktor**

Neben einem attraktiven Wohnraumangebot kommt der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur bei der Wahl des Wohnstandortes eine besondere Bedeutung zu. Dabei ist neben einer guten Erreichbarkeit das Angebot an Einrichtungen des täglichen Bedarfs, aber auch die medizinische Versorgung von besonderer Bedeutung. Darüber hinaus ist für Familien die Ausstattung an Kinderbetreuungseinrichtungen und schulischen Angeboten bei der Wahl des Wohnstandorts wichtig. Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden die Verkehrsanbindung und Versorgungseinrichtungen auf den beiden Inseln dargestellt.

**Fährverbindung mit dem Festland**

Die Inseln sind über eine Fährverbindung mit dem Festland verbunden. Die Wyker Dampfschiffreederei verbindet den Hafen in Dagebüll auf dem Festland mit dem Hafen in Wyk auf Föhr und dem Hafen Wittdün auf Amrum. Die Fahrzeiten zwischen Dagebüll und Wyk auf Föhr liegen bei rund 50 Minuten. Zudem besteht eine Fährverbindung zwischen Wyk auf Föhr und Wittdün auf Amrum. Die Fahr-

zeit liegt bei rund 55 Minuten. Aufgrund der Fährzeiten sind Pendelbeziehungen zwischen Föhr und dem Festland wie auch Amrum nur sehr eingeschränkt möglich.

**Gemeinden mit Linienbussen erschlossen**

Die Inselgemeinden sind über Busverbindungen miteinander verbunden. Auf der Insel Föhr werden zwei Buslinien als Ringverbindung eingesetzt. Die Buslinien verkehren mit und gegen den Uhrzeigersinn. Durch die beiden Buslinien sind alle Dörfer der Insel an das Busnetz angeschlossen. Auf Amrum verbindet eine Buslinie die drei Inselgemeinden miteinander. Die Fahrzeiten orientieren sich dabei an der Tourismussaison. Während in der Nebensaison die Gemeinden im Stundentakt angefahren werden, verkehren die Busse in der Hauptsaison alle dreißig Minuten.

**Sechs Kinderbetreuungseinrichtungen und...**

Insgesamt gibt es auf den Inseln sechs Kinderbetreuungseinrichtungen. Davon befinden sich ein Kindergarten in Nebel auf Amrum, drei in Wyk auf Föhr sowie jeweils ein Kindergarten in Midlum und Süderende.

**...sechs allgemeinbildende Schulen**

Neben den Kinderbetreuungsangeboten gibt es eine Schule auf Amrum und fünf auf Föhr. In Wyk auf Föhr befindet sich mit der Eilun Feer Skuul die einzige Schule mit gymnasialer Oberstufe. Zudem befinden sich in Wyk auf Föhr eine Grundschule mit Förderschule und eine Dänische Schule. Zwei weitere Grundschulen befinden sich in Süderende und in Midlum. Darüber hinaus befinden sich eine Musikschule und eine Volkshochschule in Wyk auf Föhr.

**Inselklinik Föhr-Amrum von zentraler Bedeutung**

Für die medizinische Versorgung auf Föhr und Amrum ist die „Inselklinik Föhr-Amrum“ von zentraler Bedeutung. Die Klinik befindet sich in Wyk auf Föhr (vgl. Abb. 3) und verfügt über die Abteilungen Innere Medizin und Chirurgie. Eine Fachärztin für Frauenheilkunde mit Praxis in Wyk auf Föhr ist zusätzlich Belegärztin an der Inselklinik. Ende 2015 wurde die Entbindungsstation des Klinikums geschlossen. Seitdem gibt es auf keiner nordfriesischen Insel eine Entbindungsstation mehr. Die Schließung wurde durch die Klinikleitung damit begründet, dass durch die Insellage erschwerte medizinische Versorgungsbedingungen und die von Fachverbänden geforderten Qualitätsstandards nicht erfüllt werden können. Dadurch ergibt sich für den Klinikträger ein deutlich erhöhtes Haftungsrisiko. Aufgrund dessen müssen werdende Mütter auf Kliniken auf dem Festland ausweichen, wie beispielsweise Husum oder Flensburg.

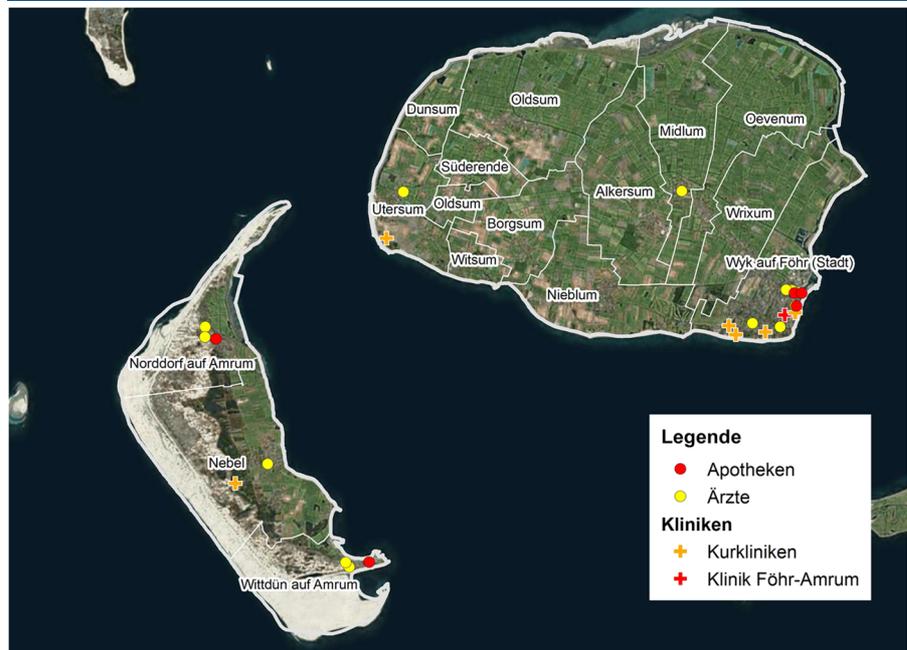
**Rehabilitations- und Kurstandort**

Seit den 1950er Jahren hat sich Föhr aufgrund der attraktiven naturräumlichen Lage zunehmend zu einem Kur- und Rehabilitationsstandort entwickelt (vgl. Abb. 3). Im Zuge dessen entstanden bis heute fünf Kliniken in Wyk auf Föhr, wie beispielsweise die Reha-Klinik am Meer, Nordseeklinik Sonneneck oder das Nordseesatorium Marienhof. Darüber hinaus befindet sich in Utersum im Westen der Insel das Rehabilitationszentrum Utersum und auf Amrum die Fachklinik Satteldüne. Die genannten Kliniken sind hauptsächlich auf Rehabilitations- und Vorsorgekuren ausgerichtet und dienen nicht der allgemeinen Patientenversorgung wie bei einem konventionellen Krankenhaus.

**Ausreichende Ärzteversorgung und...**

Auf den Inseln Föhr und Amrum sind vor allem Allgemeinmediziner in zentralen Orten ansässig. Auf Föhr befinden sich vier der sechs Arztpraxen in Wyk auf Föhr und jeweils eine Praxis in Midlum und in Utersum. Auf Amrum befinden sich zwei Praxen der Allgemeinmedizin in Nebel und Wittdün auf Amrum. Zudem befinden sich sechs Zahnärzte auf Föhr und zwei auf Amrum. Weitere Fachärzte in den Bereichen Chirurgie, Gynäkologie, Innere Medizin und Orthopädie sind in der Inselklinik Föhr tätig. Es werden jedoch nicht alle fachmedizinischen Bereiche auf der Insel abgedeckt. So fehlt es beispielsweise an augenärztlichen und dermatologischen Praxen. Hierfür müssen entweder Angebote auf dem Festland oder auf Sylt in Anspruch genommen werden.

**Abb. 3 Medizinische Versorgungseinrichtungen**



Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Google Maps

**...Apotheken**

Im Gegensatz zur ärztlichen Versorgung konzentriert sich das Angebot an Apotheken auf Föhr ausschließlich in Wyk auf Föhr. Insgesamt gibt es hier drei Apotheken. Auf der Nachbarinsel gibt es sowohl im nördlich gelegenen Norddorf auf Amrum als auch im südlich gelegenen Wittdün auf Amrum jeweils eine Apotheke.

**Medizinische Versorgung durch Tourismus geprägt**

Auch bei der medizinischen Versorgung wird der starke Einfluss des Tourismus deutlich. Dies zeigt sich einerseits an dem großen Angebot an Kur- und Rehabilitationskliniken auf den Inseln. Andererseits verfügen viele ansässige Ärzte über die Zusatzqualifikation Balneologie und Medizinische Klimatologie und sind als Kur- bzw. Badearzt tätig. Dabei ist zu beachten, dass ein großer Teil der ärztlichen und klinischen Versorgung ausschließlich der Behandlung von Kur- und Rehabilitationspatienten gilt und nicht der allgemeinen medizinischen Versorgung.

### 2.3 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

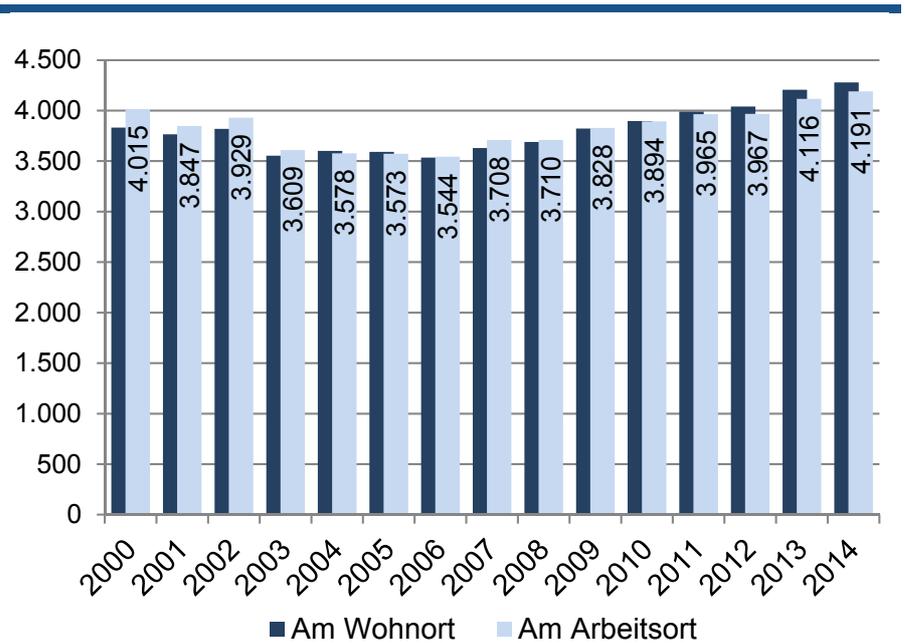
#### Rund 4.280 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

In den vergangenen Jahren verzeichneten die Inseln einen deutlichen Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort. In dem Zeitraum von 2006 bis 2014 ist die Zahl der Beschäftigten insgesamt um 647 auf rund 4.200 gestiegen (vgl. Abb. 4). Das entspricht einem Anstieg von rund 17 %. Dabei haben sich die Beschäftigungszahlen auf Föhr mit einem Anstieg von 21 % auf rund 3.090 etwas positiver entwickelt als auf Amrum mit 110 bzw. 11 % auf rund 1.100 Beschäftigte.

Wyk auf Föhr ist nicht nur die einwohnerreichste Stadt des Amts Föhr-Amrum, sondern stellt gleichzeitig das Arbeitsplatzzentrum dar. Rund 68 % aller Beschäftigten der Insel Föhr, das entspricht rund 2.100 Personen, sind in Wyk auf Föhr tätig. Darauf folgen Utersum mit 195, Oevenum mit 187 und Nieblum mit 155 Beschäftigten.

Auf Amrum besteht bezüglich des Arbeitsplatzangebots kein so großes Gefälle zwischen den Gemeinden. Norddorf auf Amrum stellt mit 410 bzw. 37 % vor Nebel mit 389 (35 %) und Wittdün auf Amrum mit 310 (28 %) Beschäftigten am Arbeitsort den bedeutendsten Arbeitsstandort der Insel dar.

**Abb. 4 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte auf Föhr und Amrum**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2015

**83 % der Beschäftigten im Dienstleistungssektor tätig**

Die Beschäftigungsstruktur auf Föhr und Amrum ist durch den Dienstleistungssektor geprägt. Rund 83 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind im Dienstleistungsbereich tätig. Größter Teilbereich des Dienstleistungssektors ist das Gesundheits- und Sozialwesen mit rund 960 Arbeitnehmern (vgl. Abb. 5). Der Großteil der Beschäftigten davon ist in den Kur- und Rehabilitationskliniken sowie dem Inselkrankenhaus tätig. Zudem ist das Gastgewerbe für den Arbeitsmarkt von besonderer Bedeutung. Insgesamt sind rund 840 Personen bzw. 20 % aller Beschäftigten in diesem Bereich tätig. Darüber hinaus sind die Wirtschaftsbereiche sonstige Dienstleistungen (17 %)<sup>3</sup>, Einzelhandel (11 %) und öffentliche Verwaltung von großer Bedeutung.

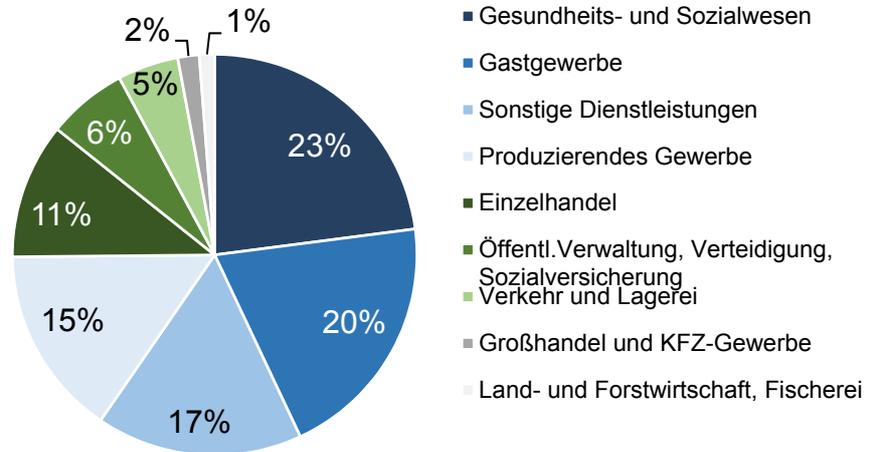
**Große Bedeutung des Gastgewerbes und...**

Wie die Beschäftigungszahlen belegen, kommt dem Gastgewerbe eine hohe Bedeutung zu. Von den 840 Beschäftigten arbeiten insgesamt 43 % im Beherbergungsgewerbe und 57 % in der Gastronomie. Durch die hohe Bedeutung des Kur- und Tourismusbetriebs auf den Inseln profitieren viele Bereiche der insularen Wirtschaft, die statistisch nicht dem Tourismus zugeordnet sind, wie beispielsweise Einzelhandel, Zulieferungs- und Handwerksbetriebe sowie Gastronomie.

---

<sup>3</sup> Sonstige Dienstleistungen umfassen in dieser Darstellung die Bereiche Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungs-Dienstleistungen, Grundstücks- und Wohnungswesen, Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen sowie sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen.

**Abb. 5 Beschäftigungsstruktur Föhr-Amrum**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2015

**...der privaten Vermietung von Ferienwohnungen**

Die Bedeutung des Tourismus zeigt sich aber auch vor allem darin, dass viele private Haushalte auf Föhr und Amrum Ferienwohnungen vermieten. Viele private Haushalte vermieten Wohnungen/Unterkünfte an Touristen, um das Einkommen aus der hauptberuflichen Tätigkeit aufzubessern. Jeder fünfte Haushalt vermietet eine oder mehrere Ferienwohnungen/-häuser. Dabei sind insbesondere die Haushalte, die Wohneigentum besitzen, in der Vermietung tätig. Insgesamt vermieten rund 35 % der Eigentümerhaushalte Unterkünfte an Touristen (vgl. Abb. 6). Bei der differenzierten Betrachtung der Insel zeigt sich, dass die Ferienhausvermietung auf Amrum nochmals einen deutlich höheren Stellenwert einnimmt als auf Föhr. Auf Amrum vermietet mehr als jeder zweite Eigentümerhaushalt eine Ferienwohnung. Auf Föhr ist es immerhin knapp ein Drittel. Dabei beschränkt sich die Ferienhausvermietung keineswegs nur auf Haushalte, die über hohe Einkommen verfügen. Insgesamt sind durchschnittlich über alle Einkommensklassen hinweg rund ein Drittel der Haushalte in der Vermietung von Ferienwohnungen tätig.

**Abb. 6 Einnahmen durch Vermietung von Ferienwohnungen**

Zeilenprozente	Ja, einen Teil meiner /s Wohnung/ Hauses	Ja, eine/mehrere Ferienwohnungen	Ja, ein oder mehrere Ferienhäuser	Nein
<b>Zur Miete</b>	0,8%	2,0%	0,5%	96,7%
<b>Im Eigentum</b>	11,0%	21,3%	2,7%	64,9%
<b>Gesamt</b>	<b>6,8%</b>	<b>13,3%</b>	<b>1,8%</b>	<b>78,1%</b>

EIGENTÜMER Zeilenprozente	Ja, einen Teil meiner Wohnung	Ja, eine/mehrere Ferienwohnungen	Ja, ein oder mehrere Ferienhäuser	Nein
<b>Föhr</b>	9,7%	17,1%	2,1%	71,1%
<b>Amrum</b>	15,4%	35,4%	4,6%	44,6%

Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung 2015

**Rückläufige Gäste- und Übernachtungszahlen**

Trotz der positiven Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind in dem Zeitraum von 2009 bis 2014 die Gäste- und Übernachtungszahlen rückläufig. Während auf Amrum die Anzahl der Gäste weitestgehend konstant geblieben ist, verzeichnete Föhr einen Rückgang um 3,3 %. Analog dazu haben sich auch die Übernachtungszahlen auf den Inseln entwickelt (vgl. Abb. 7). Während auf Amrum die Zahl der Übernachtungen nahezu konstant geblieben ist, wurde auf Föhr ein Rückgang von 107.800 Übernachtungen bzw. 5,7 % verzeichnet.

**Abb. 7 Entwicklung der Übernachtungen von 2009 bis 2014**



Quelle: Föhr Tourismus GmbH 2015

**Pendeln nur auf den Inseln uneingeschränkt möglich**

Aufgrund der Insellage und der eingeschränkten Fährverbindungen ist ein Pendeln zwischen Föhr und dem Festland nur sehr eingeschränkt möglich. Aufgrund dessen finden Pendelbeziehungen überwiegend zwischen den Inselgemeinden statt. Dabei weist Wyk auf Föhr aufgrund der wichtigen Stellung als Unterzentrum die höchsten Pendelbewegungen inselweit auf. Insgesamt pendeln 947 Personen ein und 503 Personen aus. Das entspricht einem Pendlersaldo von 444 Personen. Da das Arbeitsplatzangebot in den kleinen Inselgemeinden begrenzt ist, sind viele der Bewohner außerhalb ihres Wohnorts beschäftigt. Demzufolge weisen die meisten Inselgemeinden auf Föhr einen negativen Pendlersaldo auf, nicht zuletzt, weil ein Großteil der Beschäftigten in Wyk auf Föhr tätig ist.

Auf der Nachbarinsel Amrum konzentrieren sich die Pendlerströme auf Norddorf auf Amrum. Während Wittdün auf Amrum und Nebel jeweils einen negativen Pendlersaldo aufweisen, ist Norddorf auf Amrum die einzige Gemeinde der Insel, die mit 204 Einpendlern gegenüber 81 Auspendlern einen positiven Pendlersaldo aufweisen kann.

**Wenig Pendlerbewegungen mit dem Festland**

Zur Ermittlung der Pendlerverflechtung zwischen den Inseln und dem Festland wurde durch GEWOS eine Pendlerbefragung vor Ort durchgeführt. Dabei wurde deutlich, dass nur rund 100 Personen täglich vom Festland auf die Inseln pendeln. Da es sich bei Einpendlern um potenzielle Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt handelt, wurden die Personen zu ihren Umzugsabsichten befragt. Auffällig war, dass keiner der befragten Pendler in den nächsten Jahren plant, auf die Inseln zu ziehen.

**Steigende Arbeitslosigkeit**

Trotz des Anstiegs der Beschäftigung ist in den vergangenen Jahren auf beiden Inseln ein deutlicher Anstieg der Arbeitslosigkeit verzeichnet worden. Während im Zeitraum zwischen 2008 und 2012 die Zahl der Arbeitslosen noch rückläufig war, wird ab 2012 bis 2014 (Stichtag 30.06.) ein deutlicher Anstieg verzeichnet (vgl. Abb. 8). Auf Föhr hat sich die Arbeitslosigkeit in dieser Zeit von 94 auf 232 Personen um das 2,5-fache erhöht. Damit lag die Arbeitslosenquote<sup>4</sup>

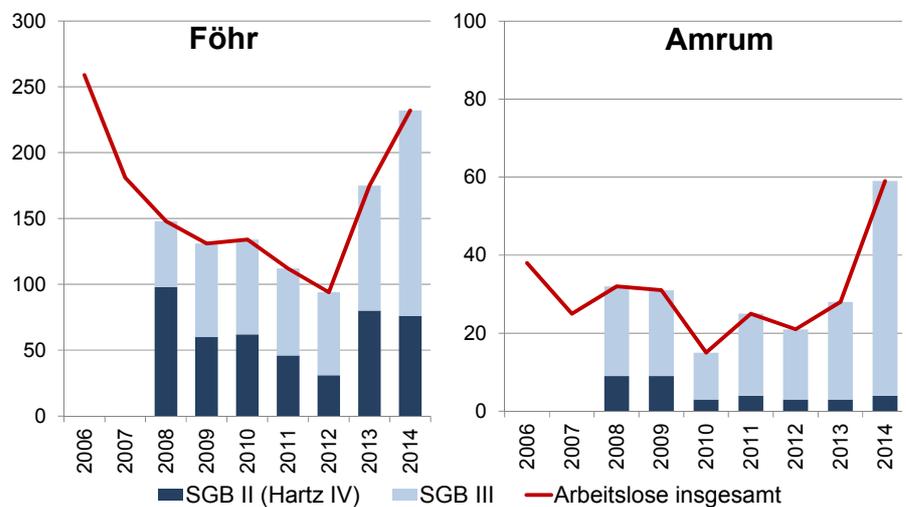
<sup>4</sup> In der amtlichen Statistik werden Personen, die an Maßnahmen der aktiven Arbeitsmarktpolitik (Weiterbildung, Umschulung etc.) teilnehmen, krank sind, sich in Kur befinden oder eine besondere Leistung der Arbeitslosenversicherung empfangen (Kurzarbeiter-, Schlechtwettergeld), aus der Arbeitslosenstatistik herausgerechnet. Die errechnete Quote wurde nicht durch die oben angeführten Fälle bereinigt und ist demnach tendenziell etwas höher als die der amtlichen Statistik.

für Föhr bei rund 6,4 % und liegt somit immer noch rund 2,1 Prozentpunkte unterhalb der Werte für den Kreis Nordfriesland. Auf Amrum wurde ein Anstieg der Arbeitslosigkeit bereits zwei Jahre früher verzeichnet. Seit dem Jahr 2010 hat sich die Zahl der arbeitslos gemeldeten Personen bis zum Jahr 2014 um das Vierfache erhöht. Trotz des starken Anstiegs beläuft sich die Arbeitslosenquote auf lediglich rund 5,1 %.

**Starker Anstieg der Arbeitslosen im Alter über 55 Jahre**

Auffällig ist zudem die deutliche Zunahme der Arbeitslosigkeit bei den über 55-Jährigen. Allein in den letzten fünf Jahren ist die Zahl der arbeitslos gemeldeten über 55-Jährigen um 41 % angestiegen (Bezug 30.06.2014). Bei der Interpretation der Daten ist jedoch zu berücksichtigen, dass aus der Statistik nicht hervorgeht, ob es sich hierbei um eine freiwillige Arbeitslosigkeit handelt. So werden Personen, die ihren Ruhestand vorziehen, auch als Arbeitslose in der Statistik erfasst. Somit ist der Anstieg der Arbeitslosen über 55 Jahre nicht ohne weiteres als problematisch zu bewerten.

**Abb. 8 Entwicklung der Arbeitslosigkeit auf Föhr und Amrum**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2015 (Stichtag 30.06.2014)

**Untersuchung der Effekte durch Saisonarbeit**

In touristisch geprägten Regionen ist die Wirtschaft stark saisonabhängig. So besteht während der Hauptsaison, auf Föhr und Amrum zwischen 1. März (Föhr ab 1. April) und 31. Oktober, ein erhöhter Bedarf an Arbeitskräften im Gastgewerbe. Dieser zusätzliche Arbeitskräftebedarf wird in der Regel durch Saisonarbeitskräfte gedeckt. Da die Saisonarbeit in der Beschäftigungsstatistik nicht separat erfasst wird, wurde durch GEWOS eine tieferegehende Analyse

zur Ermittlung des Umfangs der Saisonarbeit und der damit verbundenen erhöhten Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt durchgeführt. Hierfür wurden die Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an zwei unterschiedlichen Stichtagen, jeweils einmal innerhalb und außerhalb der Saison, untersucht.

**Erhöhte Nachfrage  
in der Saison von  
rund 480 Arbeitskräften**

Dabei wurde deutlich, dass außerhalb der Saison auf Föhr ein Beschäftigungsrückgang von 13 % und auf Amrum sogar um rund 24 % zu verzeichnen ist. Um zu ermitteln, ob es sich bei den Saisonarbeitern um Insulaner oder um Auswärtige handelt, wurden zudem die Arbeitslosenzahlen an den gleichen Stichtagen untersucht. Der Abgleich hat ergeben, dass die erhöhte Beschäftigungszahl in der Saison auf Amrum fast ausschließlich aus auswärtigen Saisonarbeitern resultiert. Im Gegensatz dazu liegt der Anteil der auswärtigen Saisonarbeitskräfte auf Föhr nur bei rund 56 %. Dementsprechend lebt knapp die Hälfte der Saisonarbeitskräfte auf Föhr auch auf den Inseln. Insgesamt leben während der Saison auf den Inseln knapp 500 Personen mehr und Fragen entsprechend Wohnraum nach.

## Zusammenfassung

### Insel und Siedlungsstruktur

- Die Insel Föhr umfasst insgesamt 12 Gemeinden und hatte im Jahr 2015 10.185 Einwohner mit Haupt- und Zweitwohnsitz
- Die einzige Stadt Wyk auf Föhr fungiert als Unterzentrum
- Amrum hatte im Jahr 2015 3.114 Einwohner, die sich auf drei Gemeinden verteilen

### Infrastruktur

- Attraktive Fremdenverkehrsregion aufgrund der Insellage
- Fährverbindung mit dem Festland
- Inselgemeinden durch Busverbindung angebunden
- Ausreichend Kinderbetreuungseinrichtungen
- Allgemeinbildende Schulen auf beiden Inseln
- Schule mit gymnasialer Oberstufe in Wyk auf Föhr
- Inseln sind Kur- und Rehabilitationsstandort
- Krankenversorgung durch Inselklinik in Wyk auf Föhr gewährleistet
- Zahlreiche Kurkliniken
- Allgemeinmedizinische Versorgung gewährleistet
- Fachmedizinische Versorgung mit wenigen Ausnahmen vorhanden

### Wirtschaft und Arbeitsmarkt

- Tourismus ist wirtschaftliche Basis
- Großteil der Beschäftigten in den Bereich Gesundheits- und Sozialwesen sowie Gastgewerbe beschäftigt
- Anzahl der Gäste leicht rückläufig
- Zahl der Übernachtungen auf Amrum konstant und auf Föhr leicht rückläufig
- Kontinuierlicher Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in dem Zeitraum von 2006 bis 2014
- Deutlicher Anstieg der Arbeitslosigkeit auf beiden Inseln von 2012 bis 2014
- Insellage schränkt Pendlerströme ein
- Erhöhte Nachfrage in den Sommermonaten durch Saisonkräfte

### 3 Wohnungsangebot

#### Charakterisierung des Wohnungsmarkts

Nachdem im vorangegangenen Kapitel die allgemeinen Rahmenbedingungen ausführlich erläutert und die positiven oder negativen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt der Inseln beschrieben wurden, wird im folgenden Kapitel das aktuelle Wohnungsangebot charakterisiert. Dabei wird ein besonderer Fokus auf die Konkurrenzsituation zwischen Dauerwohnen und touristischem Wohnen bzw. Zweitwohnen gelegt.

#### 3.1 Struktur des Wohnungsbestandes

##### 4.671 Wohngebäude...

In den Gemeinden des Amts Föhr-Amrum gab es nach Angaben des Statistikamts Nord im Jahr 2014 rund 4.670 Wohngebäude. Davon befinden sich rund 3.780 Wohngebäude auf Föhr und 890 auf Amrum (vgl. Abb. 9). Der Gebäudebestand ist auf beiden Inseln überwiegend durch Ein- (73 %) und Zweifamilienhäuser (17 %) geprägt. Somit sind rund 90 % aller Wohngebäude dem Ein- und Zweifamilienhaussegment zuzuordnen. Beim Vergleich der Inseln fällt auf, dass auf Amrum der Anteil an Mehrfamilienhäusern mit 15 % gegenüber 9 % auf Föhr deutlich höher ausfällt. Insbesondere Wittdün auf Amrum weist mit 25 % den höchsten Anteil an Mehrfamilienhäusern auf. Auf der Insel Föhr hat Wyk auf Föhr mit 12 % den höchsten Anteil an Gebäuden im Geschosswohnungsbau.

##### ...mit 8.025 Wohnungen

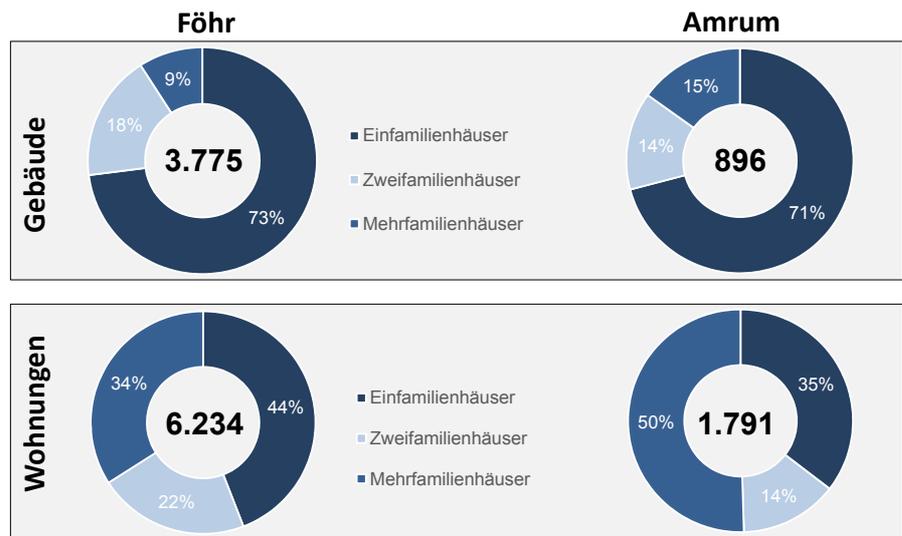
Insgesamt gibt es auf den Inseln Föhr und Amrum 8.025 Wohnungen. Analog zum Gebäudebestand entfällt der Großteil der Wohnungen mit 6.234 auf die Insel Föhr. Rund zwei Drittel aller Föhrer Wohnungen sind dem Ein- und Zweifamilienhaussegment zuzuordnen. Bei der kleinräumigen Betrachtung auf Gemeindeebene zeigt sich, dass insbesondere Dunsum (84 %), Oldsum (84 %) und Niebulum (81 %) durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Wohnungen in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt sind. Im Gegensatz zur Insel Föhr gibt es auf Amrum mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (51 %) als im Einfamilienhaussegment (49 %).

##### Mietwohnungsquote bei rund 37 %

Von den 8.025 Wohnungen entfallen jeweils rund 37 % auf das Mietwohnungs- und Eigentumssegment. Rund ein Viertel der Wohnungen werden als Ferien- oder Zweitwohnungen genutzt. Aufgrund des hohen Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern kommt

auch der Vermietung in diesem Segment eine wichtige Bedeutung zu. Insgesamt werden rund 27 % aller Ein- und Zweifamilienhäuser vermietet.

**Abb. 9 Gebäude- und Wohnungsbestand Föhr und Amrum 2014**



Quelle: Statistikamt Nord 2015

**Starke Prägung durch Kleineigentümer**

Die Eigentümerstruktur ist durch einen sehr hohen Anteil an Privateigentümern geprägt. Insgesamt befinden sich rund 93 % der Wohnungen im Besitz von Privatpersonen und Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) (Zensus 2011). Die restlichen 7 % verteilen sich auf privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und die öffentliche Hand.

Beim Vergleich der Inseln zeigen sich nur geringe Unterschiede. Auf Amrum ist der Anteil an Wohnungen im Besitz von Privateigentümern und WEG geringer (Amrum 89 %, Föhr 94 %), aber dafür der Anteil der Wohnungsgenossenschaften am Wohnungsbestand größer (Amrum 4 %, Föhr 1 %).

**Hoher Anteil von Nachkriegsbauten**

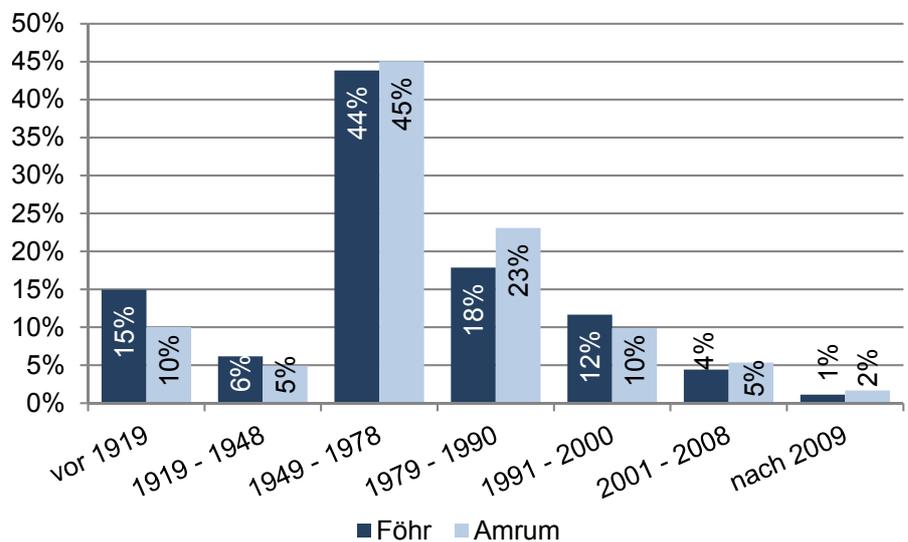
Der Wohnungsbestand auf den Inseln Föhr und Amrum ist wie auch in vielen anderen Regionen in Deutschland durch einen hohen Anteil an Wohnungen aus den Nachkriegsjahren geprägt. Auf den Inseln ist die hohe Neubautätigkeit in den 1950er und 1960er jedoch nicht auf die starke Kriegszerstörung, sondern auf eine erhöhte Zuwanderung nach Kriegsende und insbesondere auf den wirtschaftlichen Aufschwung durch den Tourismus zurückzuführen. Insgesamt entfallen rund 44 % aller Wohnungen auf den Inseln auf die

Baujahre zwischen 1950 und 1978 (vgl. Abb. 10). Weitere 20 % entfallen auf die Baujahre vor 1950. Somit sind rund zwei Drittel vor 1980 entstanden. Diese Bestände weisen häufig einen hohen Modernisierungsbedarf auf und sind teils durch nicht zeitgemäße Grundrisse gekennzeichnet.



Quelle: GEWOS

**Abb. 10 Wohnungsbestand differenziert nach Baualterklassen**



Quelle: Statistisches Bundesamt (o.J.): Zensus 2011

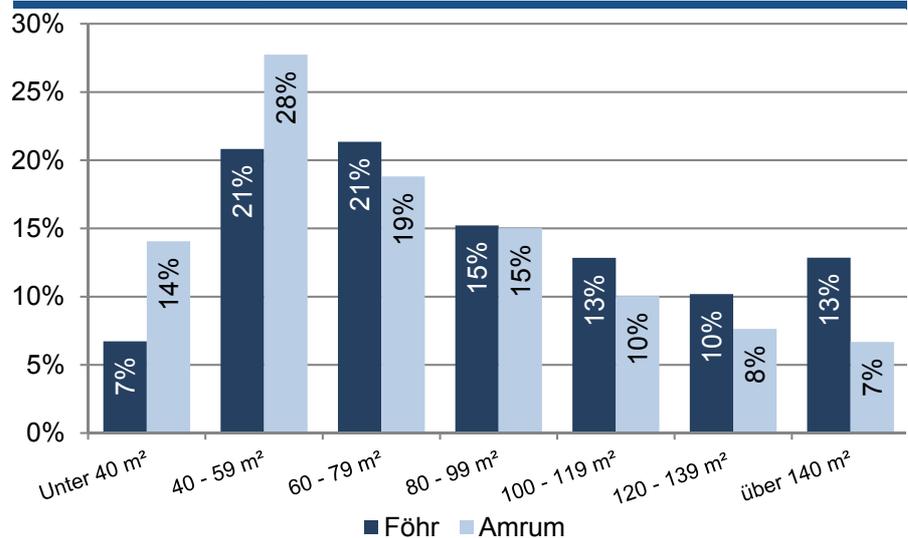
**Mehr kleinere Wohnungen auf Amrum**

Die Analyse des Wohnungsbestands nach Wohnungsgrößen zeigt beim Vergleich der Inseln deutliche Unterschiede. Der Wohnungsbestand auf Amrum ist gegenüber Föhr durch einen deutlich höheren Anteil an kleinen Wohnungen geprägt (vgl. Abb. 11). Der Anteil der Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> ist mit 14 % auf Amrum doppelt so hoch wie auf Föhr. Auch bei Wohnungen zwischen 40 und 60 m<sup>2</sup> ist der

Anteil am gesamten Wohnungsbestand auf Amrum mit 28 % gegenüber 21 % deutlich höher. Im Gegenzug weist der Föhrer Wohnungsbestand rund ein Drittel an Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf. Diese Unterschiede sind auf die unterschiedliche Gebäudestruktur auf den Inseln zurückzuführen.

Der geringe Anteil an kleinen Wohnungen auf Föhr ist für die Wohnraumversorgung kleiner Haushalte eine besondere Herausforderung. Häufig finden Einpersonenhaushalte nur schwierig eine angemessene Wohnung oder müssen auf größere und entsprechend teurere Wohnungen ausweichen. Im Gegensatz dazu ist der Anteil größerer Wohnungen auf Amrum deutlich geringer

**Abb. 11 Wohnungsbestand differenziert nach Größenklassen**



Quelle: Statistisches Bundesamt (o.J.): Zensus 2011

### Keine Wohnungsleerstände

Aufgrund der hohen Konkurrenz zwischen Dauerwohnen und touristischem Wohnen besteht ein hoher Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt. Im Laufe der Jahre hat sich, insbesondere aufgrund der Umwandlung von Dauerwohnen zu Ferienwohnungen, der Wohnungsmarkt zunehmend angespannt. Wohnungsleerstände werden statistisch nur durch den Zensus 2011 erfasst. Während im Jahr 2011 ein Leerstand von 2,5 % inselweit verzeichnet wurde, stehen im Jahr 2015 praktisch keine Wohnungen leer. Leerstehende Wohnungen werden aufgrund der hohen Nachfrage meist direkt weitervermietet oder als Ferienwohnung angeboten.

### 3.1.1 Wohnungsbestand für touristische Zwecke

#### **Mehr als 4.000 Ferienwohnungen**

Im Gegensatz zum konventionellen Wohnungsbestand werden Ferienwohnungen nicht durch das Statistische Landesamt erfasst. Die einzige statistische Bestandserfassung erfolgte beim Zensus 2011. Demnach gab es im Jahr 2011 rund 1.830 Ferienwohnungen auf den Inseln. Das entspricht 23 % des gesamten Wohnungsbestands in diesem Jahr. Zudem werden im Gastgeberverzeichnis der Touristikbüros Ferienwohnungsinserate von Vermietern gelistet. Diese Daten haben jedoch keine statistisch belastbare Qualität und bilden nur eine Teilmenge des Angebots ab. Danach gäbe es insgesamt 2.450 Ferienwohnungen auf den Inseln (Föhr: 1.290; Amrum: 1.160). Ergänzend wurden durch GEWOS vertiefende Recherchen auf verschiedenen Internet-Portalen, auf denen Ferienwohnungen angeboten werden, durchgeführt. Dabei konnten rund 1.600 weitere Ferienwohnungen erfasst werden, sodass sich der Bestand auf rund 4.000 Wohnungen beläuft. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch durch die zusätzliche Recherche nicht alle Wohnungen ermittelt wurden und der tatsächliche Bestand noch größer ausfällt. Zudem ist zu vermuten, dass Ferienwohnungen auch „unter der Hand“ vermietet werden, ohne dass ein Inserat geschaltet wird.

#### **Nicht alle Wohnungen Teil des statistisch erfassten Wohnungsbestands**

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass häufig durch Umbauten von beispielsweise Dachböden, Garagen und Keller Wohnungen zur Ferienvermietung geschaffen wurden. In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass Ferienwohnungen oftmals unterschiedlich definiert werden und somit über unterschiedliche Ausstattungsmerkmale verfügen<sup>5</sup>. Dementsprechend ist nicht davon auszugehen, dass alle rund 4.000 Ferienwohnungen eine Teilmenge des statistisch erfassten Wohnungsbestands darstellen.

#### **Großer Graubereich**

Die Bestandserfassung im Segment des touristischen Wohnens hat gezeigt, welchen großen Stellenwert die Vermietung von Ferienwohnungen auf Föhr und Amrum einnimmt. Auch wenn es sich hierbei um eine statistische Erfassung handelt, wird deutlich, dass ein Großteil des vorhandenen Wohnraums an Touristen vermietet wird. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es keinerlei Informationen

<sup>5</sup> „Ferien- oder Freizeitwohnung (Eine Wohnung, in der Personen lediglich ihre Freizeit verbringen (z.B. am Wochenende, während des Urlaubs, der Ferien usw.), wird als Freizeitwohnung oder auch Ferienwohnung bezeichnet. Sie kann vom Eigentümer selbst genutzt oder von einem privaten Eigentümer dauerhaft an eine dritte Person zu Freizeitnutzung vermietet (oder kostenlos überlassen) werden (zur Abgrenzung siehe auch: „Gewerbliche Nutzung“). Als Hauptwohnsitz genutzte Wohnungen sind niemals Freizeit- und Ferienwohnungen.“ (Statistisches Bundesamt (o.J.): Zensus 2011).

über die Dauer der Nutzung gibt. Grundsätzlich sind verschiedene Vermarktungsstrategien möglich. So können die Wohnungen dauerhaft oder zeitlich befristet als Ferienwohnung vermietet werden. Zudem ist eine Vermietung der Wohnung über mehrere Monate an Saisonarbeiter, Angestellte mit befristeten Arbeitsverträgen oder als Übergangswohnung denkbar. Somit kann nicht eindeutig geklärt werden, ob diese Wohnungen dem Wohnungsmarkt dauerhaft entzogen werden. Wie bereits angesprochen, ist zudem davon auszugehen, dass viele Wohnungen nicht über die üblichen Vertriebswege – wie dem Gastgeberverzeichnis, Ferienhausportalen im Internet etc. – vermarktet werden. So ist damit zu rechnen, dass es zusätzlich zu den 4.000 ermittelten Ferienwohnungen, einen nicht unerheblichen Graubereich von nicht erfassten Wohnungen gibt.

### 3.1.2 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand

#### **Objektförderung zur Sicherung der Wohnraumversorgung**

Insbesondere Haushalte, die sich aus finanziellen Gründen oder aufgrund ihrer sozialen Lage nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können, sind auf die Unterstützung der öffentlichen Hand angewiesen. Neben der Subjektförderung, der finanziellen Unterstützung zur Erhöhung der Wohnkaufkraft (Wohngeld, Kosten der Unterkunft etc.) sind öffentlich geförderte Wohnungen (Objektförderung) ein Instrument zur Sicherung der Wohnraumversorgung.

#### **166 öffentlich geförderte Wohnungen**

Im Jahr 2016 wurden auf beiden Inseln insgesamt 166 Wohnungen öffentlich gefördert. Davon entfällt der Großteil mit 103 Wohnungen auf die Insel Föhr. Das entspricht ca. 7,2 % des Mietwohnungsbestandes.

Auf Amrum befinden sich insgesamt 63 geförderte Wohnungen, wobei sich der Großteil in Wittdün auf Amrum konzentriert. Das entspricht etwa 8,2 % des Mietwohnungsbestandes der Insel (vgl. Abb. 12).

#### **Neubauaktivität gering**

Die Neubauaktivität im geförderten Mietwohnungssegment ist in den letzten Jahren gering ausgefallen. Während in den 1990er Jahren 54 Wohnungen und somit rund 34 % des heutigen geförderten Wohnungsbestands errichtet wurden, sind seit 2000 lediglich 26 neue Wohnungen entstanden.

Im Dezember 2016 wurden in Wittdün auf Amrum durch die Wohnungsgenossenschaft Üus Aaran weitere 16 öffentlich geförderte

Wohnungen (von insgesamt 32 Wohnungen) bezogen. Dadurch erhöht sich der öffentlich geförderte Wohnungsbestand auf Amrum um 34 % (vgl. Abb. 12).

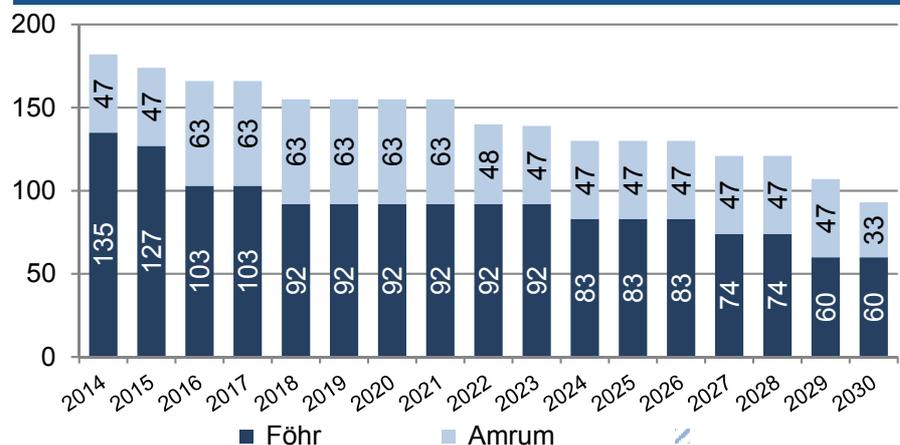
**Sinkende Anzahl gebundener Wohnungen auf Föhr**

Demgegenüber werden auf Föhr zunehmend Wohnungen aus der Belegungsbindung fallen. Bereits von 2014 bis 2016 sind 32 Belegungsbindungen auf Föhr ausgelaufen, sodass sich der Bestand von 135 auf 103 Wohnungen reduziert hat. Dieser Trend wird sich bis 2030 sukzessive weiter fortsetzen, sofern die auslaufenden Bindungen nicht kompensiert werden. Ohne die Schaffung neuer geförderter Wohnungen wird sich der Wohnungsbestand um weitere 43 Wohnungen bzw. um 41 % bis zum Jahr 2030 verringern (vgl. Abb. 12).

**Zinsvergünstigte Förderprogramme derzeit unattraktiv**

Aufgrund des momentan niedrigen Zinsniveaus auf dem Kreditmarkt hat die Förderung in Form von zinsvergünstigten Darlehen derzeit an Attraktivität verloren. Darüber hinaus erschweren die strengen energetischen Vorgaben beim Wohnungsneubau und die erhöhten Bau- und Grundstückskosten die Realisierung von gefördertem Wohnraum.

**Abb. 12 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand**



Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein 2015

**Moderate Auswirkungen**

Der Auslauf von gebundenem Wohnraum bedeutet allerdings nicht, dass es automatisch zu deutlichen Mietpreissteigerungen und Verdrängungsprozessen in diesen Beständen kommt. Zum einen bleiben die Mietverhältnisse bestehen und auch die Mieterhöhungsspielräume sind in vielen Fällen vergleichsweise gering. Zum anderen befinden sich die Bestände, die von Bindungsende in den kommenden Jahren betroffen sind, im Besitz von Bestandhaltern, wie

beispielsweise GEWOBA, die eher preisgünstige Angebote bereitstellen und eine moderate Mietpreispolitik verfolgen.

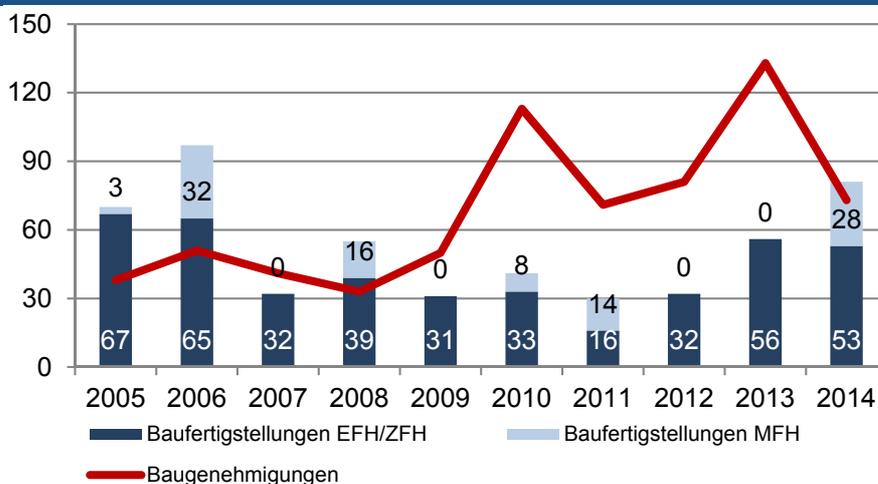
### 3.2 Bautätigkeit

#### **Steigende Neubautätigkeit ab 2011 auf Föhr**

Ein wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Bautätigkeit, die sich in der Zahl der Baugenehmigungen und der Baufertigstellungen niederschlägt. Auf Föhr wurden in den Jahren 2005 und 2006 überproportional viele Wohnungen fertiggestellt (vgl. Abb. 13). In den Folgejahren ist ein deutlicher Rückgang der Neubautätigkeit zu verzeichnen. Ursächlich für diese Entwicklung sind Vorzieheffekte, die durch den Wegfall der Eigenheimzulage zu Beginn des Jahres 2006 und die Erhöhung der Mehrwertsteuer Anfang des Jahres 2007 resultierten. Mit Ausnahme des Jahres 2008 wurde in den Folgejahren nur eine moderate Bautätigkeit von durchschnittlich 30 bis 40 Wohnungen pro Jahr verzeichnet. Im Gegensatz dazu wurde in diesem Zeitraum eine deutliche Zunahme der Baugenehmigungen verzeichnet, die aber erst ab dem Jahr 2013 in höheren Baufertigstellungen mündete. Im Jahr 2014 wurden insgesamt 56 Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment und 28 Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment fertiggestellt.

Wie schon bei der Betrachtung des Wohnungsbestands deutlich wurde, stellt das Ein- und Zweifamilienhaus die dominierende Wohnform auf Föhr dar. Diese spiegelt sich auch in der Bautätigkeit wider. Rund 81 % der fertiggestellten Wohnungen entfallen auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment.

**Abb. 13 Baugenehmigungen und -fertigstellungen Föhr**



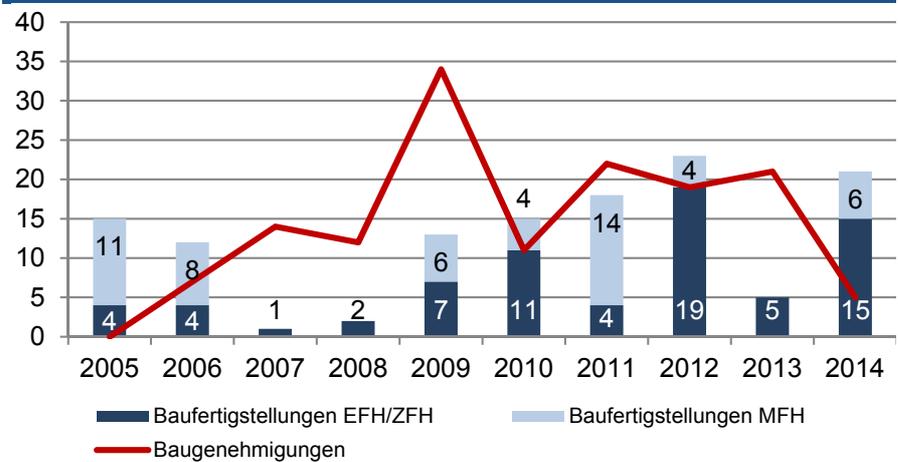
Quelle: Statistikamt Nord 2015

**Steigende Neubautätigkeit ab 2009 auf Amrum**

Auf Amrum ist für die Jahre 2005 und 2006 eine ähnliche Entwicklung wie auf Föhr zu verzeichnen (vgl. Abb. 14). In den Folgejahren 2007 und 2008 blieb die Neubautätigkeit weitestgehend aus und beschränkte sich auf 1 bis 2 Wohnungen pro Jahr. Erst ab dem Jahr 2009 wurden wieder deutliche Anstiege verzeichnet. Im Zeitraum von 2009 bis 2012 wurden durchschnittlich rund 22 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Für das Jahr 2013 verzeichnet die Statistik einen starken Einbruch der Neubautätigkeit. Ursächlich für diesen deutlichen Rückgang könnten vorgenommene statistische Bereinigungen sein.

Im Gegensatz zur Nachbarinsel Föhr fällt der Anteil an Baufertigstellungen im Mehrfamilienhaussegment auf Amrum mit 42 % gegenüber 19 % deutlich höher aus.

**Abb. 14 Baugenehmigungen und -fertigstellungen Amrum**



Quelle: Statistikamt Nord 2015

**Keine Differenzierung zwischen Art der Wohnnutzung möglich**

Bei der Interpretation der vorliegenden Daten zur Neubautätigkeit ist zu berücksichtigen, dass bei der Erfassung der Baugenehmigungen und -fertigstellungen durch das Statistikamt keine Differenzierung der Wohnnutzung vorgenommen wird. Somit geht aus den Daten nicht hervor, welche der genehmigten oder fertiggestellten Wohnungen letztlich als Ferien-, Zweit- oder Dauerwohnung genutzt werden. Aufgrund des ermittelten Wohnungsangebots in Kapitel 4.1 ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Fertigstellungen dem touristischen Wohnen zugeführt wird.

**3.3 Mietenniveau und Wohnkostenbelastung**

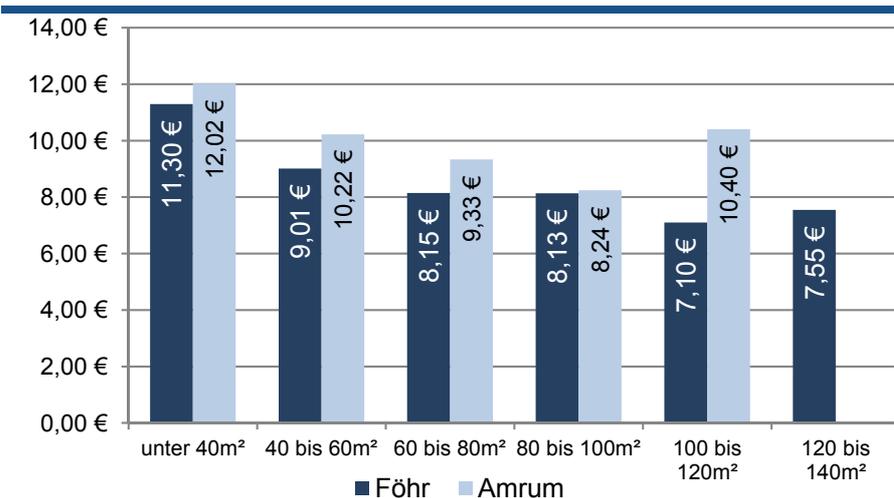
**Analyse der Bestandsmieten**

Ein aussagekräftiger Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist das Mietpreinsniveau. Dabei können unterschiedliche Mietwerte herangezogen werden. Die Angebotsmieten, beispielsweise Inserate aus Zeitungen oder Internetportalen, beschreiben das aktuelle Mietniveau auf dem Wohnungsmarkt. Zudem können die Mieten des Gesamtmarktes, die alle Mietverträge, unabhängig von Dauer und Abschluss des Mietvertrages umfassen, herangezogen werden. GEWOS hat bei der Analyse des Mietpreinsniveaus eine Zeitungsrecherche durchgeführt, um aktuelle Angebotsmieten auf den Inseln zu erhalten. Weiterhin wurde im Rahmen der Haushaltsbefragung die Nettokaltmiete abgefragt, um auf eine breite Datenbasis für die Analyse der Bestandsmieten zurückgreifen zu können.

**Föhr** Ø 8,50 €/m<sup>2</sup>  
**Amrum** Ø 9,92 €/m<sup>2</sup>

Die Bestandsmieten weisen erwartungsgemäß ein niedrigeres Mietniveau als die Angebotsmieten auf. Dabei ist bereits der Quadratmeterpreis der Bestandsmieten von 8,50 €/m<sup>2</sup> auf Föhr und mit 9,92 €/m<sup>2</sup> auf Amrum überdurchschnittlich hoch. Bei der differenzierten Betrachtung nach Wohnungsgrößenklassen zeigt sich, dass kleine Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> auf Föhr mit 11,30 €/m<sup>2</sup> und auf Amrum mit 12,02 €/m<sup>2</sup> am teuersten angeboten werden (vgl. Abb. 15). Die hohen Mietpreise bei kleinen Wohnungen sind zum einen auf das geringe Angebot (vgl. Kapitel 3.1) bei einer gleichzeitig hohen Nachfrage zurückzuführen. Diese Wohnungen werden von vielen Zielgruppen wie Senioren, Auszubildenden und Transferleistungsempfängern nachgefragt. Darüber hinaus muss bei kleineren Wohnungen der technische Erschließungsaufwand auf eine kleinere Wohnfläche umgelegt werden, was wiederum in einer erhöhten Miete pro Quadratmeter resultiert. Im Gegensatz zum Amrum nehmen die Mietpreise auf Föhr bei größeren Wohnungen ab. Wohnungen mit einer Wohnfläche mit mehr als 120 m<sup>2</sup> sind dabei mit einer Nettokaltmiete von 6,97 €/m<sup>2</sup> am günstigsten. Auf Amrum sind die Preise für Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 100 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> mit 10,40 €/m<sup>2</sup> nach den Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> am teuersten.

**Abb. 15 Bestandsmieten differenziert nach Wohnungsgrößenklassen**



Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung

**Angebotsmieten deutlich höher als in Schleswig-Holstein**

Im Vergleich zu den Bestandsmieten fallen die Angebotsmieten auf den Inseln erwartungsgemäß deutlich höher aus. Dabei beträgt das durchschnittliche Angebotsmietenniveau auf den Inseln Föhr und Amrum rund 9,76 €/m<sup>2</sup> und liegt damit mehr als drei Euro über dem

Durchschnitt des Landes Schleswig-Holstein mit 6,44 €/m<sup>2</sup> (IfS & GEWOS 2013).

**Mehrere Ursachen**

Das hohe Mietpreisniveau auf den Inseln hat mehrere Ursachen. Zum einen fallen die Mieten aufgrund der höheren Bau- und Erschließungskosten auf den Inseln höher aus als auf dem Festland. Dies liegt darin begründet, dass die zusätzlich benötigten Baumaterialien, Werkzeuge und Maschinen sowie Arbeiter auf die Inseln gebracht werden müssen. Damit sind erhöhte Kosten verbunden, sodass der Wohnungsbau bis zu 30 % teurer ausfällt als auf dem Festland. Zum anderen konnte die Umwandlung von Dauerwohnraum zu Ferienwohnungen in der Vergangenheit nicht durch Wohnungsneubau kompensiert werden, sodass das Wohnungsangebot für die Dauerwohnbevölkerung zunehmend zurückgegangen ist. Mit der Anspannung des Wohnungsmarkts geht grundsätzlich eine Mietpreissteigerung einher, da aufgrund der hohen Nachfrage und dem begrenzten Angebot höhere Mietpreise am Markt erzielt werden können.

**Hohe Wohnkostenbelastung...**

Aufgrund des hohen Mietpreisniveaus haben die Haushalte eine hohe Wohnkostenbelastung zu tragen. Bei den Mietern haben auf Föhr rund 37,5 % und auf Amrum rund 35 % eine Wohnkostenbelastung von über 40 % (vgl. Abb. 16). Das bedeutet, dass diese Haushalte mehr als 40 % ihres Haushaltsnettoeinkommens fürs Wohnen ausgeben. Bei den Eigentümern ist der Anteil deutlich geringer. Insgesamt beträgt der Anteil der Haushalte mit einer hohen Wohnkostenbelastung (>40 %) auf Föhr rund 24 % und auf Amrum rund 27 %. Die geringere Wohnkostenbelastung bei selbstnutzenden Eigentümern ist darauf zurückzuführen, dass vor allem viele ältere Haushalte ihre Eigenheime bereits abbezahlt haben oder durch eine Erbschaft nur der Unterhalt der Wohnung gezahlt werden muss, der durchschnittlich geringer ausfällt als ein monatlicher Mietzins.

**Abb. 16 Durchschnittliche Wohnkostenbelastung**

Zeilenprozent		unter 20%	20% bis 30%	30% bis 40%	40% bis 50%	Über 50%
Mieter	Föhr	10,7 %	25,8 %	25,8 %	17,5 %	20,2 %
	Amrum	9,0 %	33,0 %	23,0 %	18,0 %	17,0 %
Eigentümer	Föhr	38,5 %	21,3 %	16,6 %	10,3 %	13,3 %
	Amrum	30,9 %	30,9 %	11,7 %	9,6 %	17,0 %

Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung

**...vor allem bei Senioren und Singlehaushalten**

Bei der differenzierten Betrachtung der Wohnkostenbelastung nach Haushaltstypen zeigt sich, dass insbesondere Einpersonen- und Seniorenhaushalte, die zur Miete wohnen, eine hohe Wohnkostenbelastung aufweisen (vgl. Abb. 17). Dabei haben rund 58 % der alleinlebenden Seniorenhaushalte und rund 45 % der Singlehaushalte im erwerbsfähigen Alter eine hohe Wohnkostenbelastung von über 40 % ihres Haushaltsnettoeinkommens. Im Gegensatz dazu nimmt die Wohnkostenbelastung bei steigender Haushaltgröße ab. Eine Ausnahme stellen die Senioren-Paarhaushalte dar, von denen noch 38 % von einer hohen Wohnkostenbelastung betroffen sind. Zukünftig ist damit zu rechnen, dass der Anteil von Seniorenhaushalten, die eine hohe Wohnkostenbelastung tragen müssen, weiter zunehmen wird. Ursächlich hierfür ist neben der demografischen Entwicklung, die Zunahme von unsteten Erwerbsbiografien in der Kombination mit einem Absinken des Rentenniveaus.

Bei Eigentümerhaushalten ist im Vergleich zu den Mieterhaushalten ein gegenteiliges Bild erkennbar. Bei selbstnutzenden Eigentümern ist die Wohnkostenbelastung mit zunehmendem Alter geringer und beispielsweise bei jungen Familien deutlich höher. Dies liegt darin begründet, dass der Eigentumserwerb viele jüngere Haushalte vor eine große finanzielle Herausforderung stellt. Ältere Haushalte oder Familien, bei denen die Kinder ausgezogen sind, hingegen haben in den meisten Fällen die Eigentumbildung und die damit verbundene Finanzierung abgeschlossen.

**Abb. 17 Durchschnittliche Wohnkostenbelastung nach Haushaltstyp**

Zeilenprozent		unter 20%	20 bis 30%	30 bis 40%	40 bis 50%	über 50%
Zur Miete	Senioren-Einpersonenhaushalt	12%	12%	19%	23%	35%
	Senioren-Paarhaushalt	16%	28%	19%	13%	25%
	Familie mit Kind/ern unter 18 Jahre	12%	32%	29%	13%	13%
	Familie mit (auschl.) erwachsenen Kindern*		75%		25%	
	Einpersonenhaushalt 18-65 Jahre	7%	19%	28%	24%	21%
	Paarhaushalt 18-65 Jahre	12%	37%	23%	12%	15%
Im Eigentum	Senioren-Einpersonenhaushalt	30%	49%	8%	5%	8%
	Senioren-Paarhaushalt	58%	18%	11%	5%	8%
	Familie mit Kind/ern unter 18 Jahre	17%	28%	19%	17%	19%
	Familie mit (auschl.) erwachsenen Kindern*	39%	17%	28%	8%	8%
	Einpersonenhaushalt 18-65 Jahre	28%	10%	17%	7%	38%
	Paarhaushalt 18-65 Jahre	31%	22%	17%	15%	15%

\*weniger als 10 Fälle

Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung

**Anstieg der Kaufpreise**

Aufgrund der zunehmenden Konkurrenz zwischen touristischer Wohnnutzung und Dauerwohnen in Verbindung mit einer zurückhaltenden Neubautätigkeit aufgrund fehlender Flächenreserven ist das Miet- und Kaufpreisniveau in den vergangenen Jahren stark angestiegen. Nach Angaben des Immobilienmarktatlases Schleswig-Holstein liegt der Preis für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand im Jahr 2013 auf Amrum bei 3.800 Euro pro Quadratmeter und auf Föhr bei 3.400 Euro pro Quadratmeter. Für Eigentumswohnungen werden auf Amrum durchschnittlich 3.400 Euro pro Quadratmeter verlangt, auf Föhr 3.900 Euro pro Quadratmeter.

### Zusammenfassung

- Ausgeglichene Miet- und Eigentümerquote
- Wohnungsmarkt durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt
- Auf Amrum höherer Anteil an Wohnungen im Geschosswohnungsbau
- Großteil des Wohnungsbestands im Besitz von Kleineigentümern (Privatleuten)
- Hoher Anteil an Wohnungen aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren
- Wenige kleine Wohnungen auf Föhr und weniger große Wohnungen auf Amrum
- Keine Wohnungsleerstände
- Hoher Anteil an Ferienwohnungen
- Großer nicht quantifizierbarer Graubereich an Ferienwohnungen
- Öffentlich geförderter Wohnungsbestand rückläufig
- Steigende Neubautätigkeit auf Föhr ab 2011 und auf Amrum ab 2009 (mit Ausnahme des Jahres 2013)
- Keine Differenzierung der Neubautätigkeit hinsichtlich Dauerwohnen und Ferienwohnungen möglich
- Überdurchschnittlich hohe Bestandsmieten auf beiden Inseln
- Angebotsmieten deutlich höher als im Kreis
- Anstieg der Kaufpreise
- Hohes Miet- und Kaufpreisniveau u.a. aufgrund geringer Flächenpotenziale und durch die Umwandlung von Dauerwohnraum zu Ferienwohnungen
- Hohes Mietniveau führt zu einer hohen Wohnkostenbelastung vor allem bei Senioren- und Singlehaushalten
- Wohnkostenbelastung bei Eigentümerhaushalten geringer
- Junge Eigentümerhaushalte haben höhere Wohnkostenbelastung als ältere Haushalte

## 4 Wohnungsnachfrage

### Differenzierte Betrachtung der Nachfrage

Im folgenden Kapitel wird die Wohnungsnachfrage auf den Inseln Föhr und Amrum dargestellt. Dabei wird die Wohnbevölkerung auf den Inseln nach Haupt- und Zweitwohnsitz differenziert betrachtet. Diese Unterscheidung ist für die Wohnungsmarktanalyse von besonderer Bedeutung, da hier zwei Nachfragergruppen mit unterschiedlichen Ansprüchen an das Wohnungsangebot abgebildet werden. Während die Hauptwohnsitzbevölkerung oder Dauerwohnbevölkerung dauerhaft auf den Inseln lebt, handelt es sich bei der Zweitwohnsitzbevölkerung überwiegend um Gäste, die sich nur temporär auf den Inseln aufhalten. Insbesondere in touristisch geprägten Regionen kommt der Zweitwohnsitzbevölkerung eine besondere Bedeutung zu, da diese Nachfragegruppe auf dem Wohnungsmarkt mit der Dauerwohnbevölkerung (Hauptwohnsitzbevölkerung) um Wohnungen konkurriert. Vor diesem Hintergrund ist es entscheidend, die Wohnungsnachfrage differenziert zu betrachten und die Entwicklung der beiden Nachfragergruppen aufzuzeigen.

### 4.1 Bevölkerungsentwicklung

#### Leichter Bevölkerungsrückgang

Nach Angaben des Statistikamts Nord lebten im Jahr 2014 rund 8.290 Personen mit Hauptwohnsitz auf Föhr und rund 2.240 Personen auf Amrum<sup>6</sup>. Seit dem Jahr 2000 ist die Einwohnerzahl auf beiden Inseln leicht rückläufig (vgl. Abb. 18).

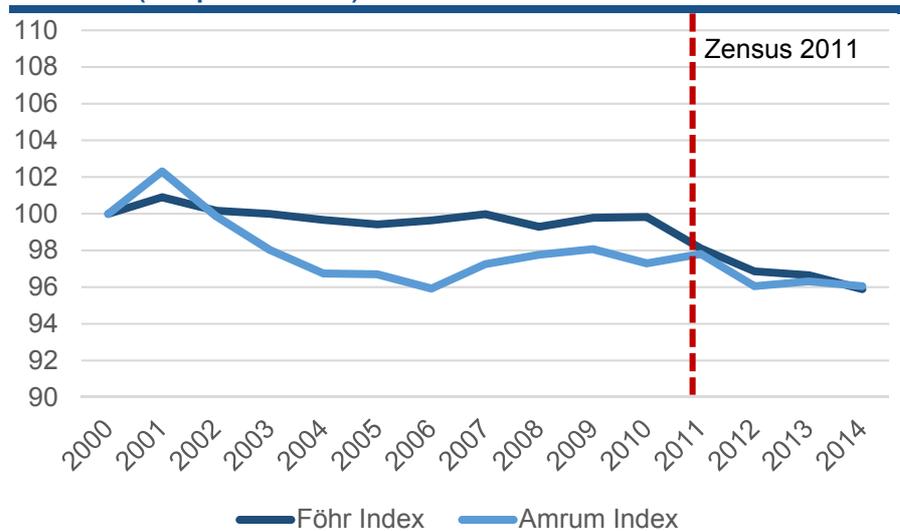
Zur Jahrtausendwende lebten auf Föhr rund 8.650 Personen. Nach einem leichten Anstieg im Folgejahr war die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2006 leicht rückläufig. In den Jahren 2006 bis 2011 war die Einwohnerentwicklung leichten Schwankungen unterworfen. Seit 2011 sank die Einwohnerzahl von rund 8.490 auf 8.290 Personen im Jahr 2014. Dies entspricht einem Rückgang von 192 Personen bzw. 2,3 %.

Auf der Nachbarinsel Amrum sank die Einwohnerzahl seit 2000 von rund 2.330 auf 2.240 Personen. Dabei wurde ebenfalls zu Beginn der 2000er Jahre ein Anstieg der Einwohner verzeichnet. In den darauffolgenden Jahren sank die Einwohnerzahl jedoch deutlich. Bis

<sup>6</sup> Zur Darstellung einer längeren Zeitreihe wurde an dieser Stelle auf die Daten des Statistikamts Nord und nicht auf die Daten des Amtes Föhr-Amrum zurückgegriffen.

zum Jahr 2006 wurde ein Rückgang von 4 % bzw. knapp 100 Personen verzeichnet. Im Zeitraum von 2007 bis 2011 konnte die Insel wieder leichte Einwohnerzuwächse verzeichnen. Von 2011 bis 2012 wurde nochmals ein Rückgang von rund 40 Personen verzeichnet. Seitdem stabilisierte sich die Einwohnerzahl bei rund 2.240 Personen.

**Abb. 18 Einwohnerentwicklung auf Föhr und Amrum 2000 bis 2014 (Hauptwohnsitze)**



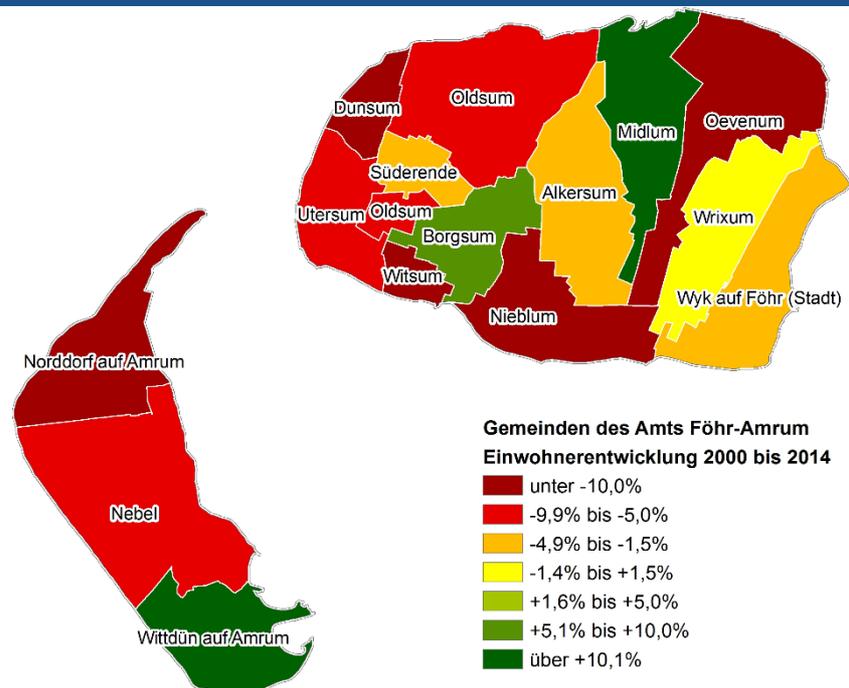
Index: 2000 = 100, Quelle: Statistikamt Nord 2015

**Nur vier Gemeinden mit Einwohnergewinnen seit 2000**

Auf den Inseln Föhr und Amrum verläuft die Einwohnerentwicklung sehr unterschiedlich (vgl. Abb.19). Die wichtigsten Einflussfaktoren dafür sind die unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersstruktur, sowie das Wohnungsangebot. Letzteres wird bei den Inselgemeinden maßgeblich durch den Anteil an Ferienwohnungen bestimmt. Dabei kommt dem schrittweise stattfindenden Generationswechsel in den älteren Einfamilienhausgebieten eine besondere Bedeutung zu. Häufig werden im Zuge dieses Prozesses ältere Ein- und Zweifamilienhäuser abgerissen, um Platz für neue moderne Ferienwohnungen zu schaffen. Auch die Neubautätigkeit kann die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich beeinflussen. Da aber in der Baustatistik nicht zwischen Dauerwohnen und Ferienwohnungen unterschieden wird, kann eine hohe Zahl an Baufertigstellungen nicht zwangsläufig als Beweis für eine positive Bevölkerungsentwicklung herangezogen werden.

Seit der Jahrtausendwende konnten von den 15 Gemeinden der Inseln Föhr und Amrum lediglich die Gemeinden Midlum (31 %), Wittdün auf Amrum (10 %) und Borgsum (8 %) Einwohnergewinne verzeichnen. Während Wrixum eine konstante Bevölkerungsentwicklung verzeichnete, haben die übrigen Gemeinden deutliche Einwohnerverluste verzeichnen müssen. Dies betrifft vor allem die Gemeinden Nieblum (-20 %), Witsum (-14 %) und Oevenum (-13 %).

**Abb. 19 Einwohnerentwicklung der Gemeinden 2000 bis 2014**

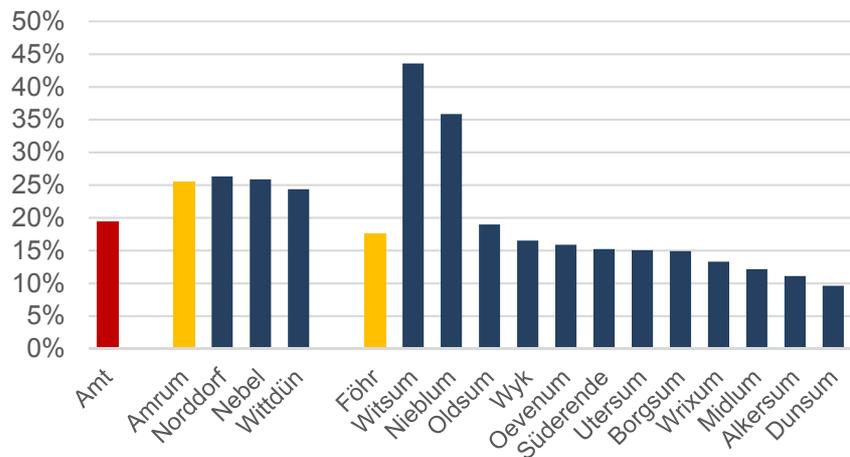


Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistikamt Nord 2015  
Kartengrundlage: ©Geobasis-DE/LVermGeo SH 2016 ALKIS ®

**Hoher Anteil an  
Zweitwohnsitzen:  
Amrum 25 %;  
Föhr 19 %**

Auf den Inseln Föhr und Amrum sind nach Angaben des Melderegisters im Jahr 2015 insgesamt rund 2.590 Zweitwohnsitze gemeldet. Das entspricht einem Anteil von 19 % an der gesamten Wohnbevölkerung. Bei der differenzierten Betrachtung der Inseln zeigt sich, dass der Anteil an Zweitwohnsitzen auf Amrum mit 25 % höher ist als auf Föhr mit 18 % (vgl. Abb. 20). Dabei liegt der Anteil der Zweitwohnsitzbevölkerung der Amrumer Gemeinden zwischen 24 % und 26 %. Im Gegensatz dazu sind bei den Föhrer Gemeinden viel größere Unterschiede erkennbar. Während in Witsum rund 44 % der Wohnbevölkerung als Zweitwohnsitz gemeldet sind, liegt der Anteil bei Dunsum lediglich bei rund 10 %.

**Abb. 20 Anteil Zweitwohnsitzbevölkerung in den Gemeinden 2015**



Quelle: Amt Föhr-Amrum 2015

**Rückgang der Zweitwohnsitzbevölkerung**

Entgegen des Stimmungsbildes aus Expertengesprächen und der Einschätzung lokaler Akteure ist die Zahl der gemeldeten Zweitwohnsitze von 2005 bis 2015 auf Föhr und Amrum deutlich zurückgegangen (vgl. Abb. 21). Insgesamt wurde auf Föhr ein Rückgang von rund 330 Personen bzw. 15 % der Zweitwohnsitze verzeichnet. Auf der Nachbarinsel Amrum fiel der Rückgang mit rund 23 % und 240 Personen sogar noch deutlicher aus.

Diese Entwicklung ist, mit Ausnahme von Süderende und Wrixum, in allen Gemeinden auf den Inseln zu beobachten. Ein äußerst hoher Rückgang der Zweitwohnsitzbevölkerung ist in den Gemeinden Dunsum (-38 %), Wittdün auf Amrum (-28 %) und Norddorf auf Amrum (-26 %) festzustellen.

**Gründe für den Rückgang nicht eindeutig zu belegen**

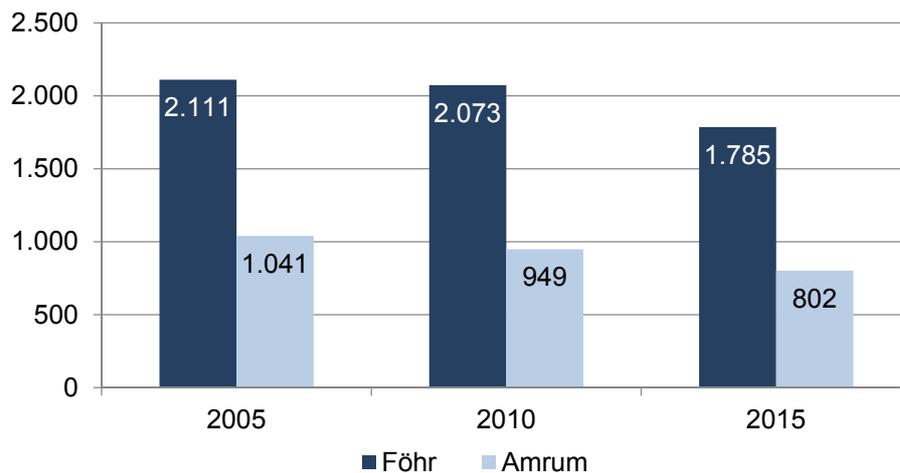
Der deutliche Rückgang der Zweitwohnsitzbevölkerung in den Gemeinden wirft die Frage auf, welche Ursachen für diese Entwicklung verantwortlich sind und wie die ehemaligen Zweitwohnungen genutzt werden. Der Rückgang der Zweitwohnsitzbevölkerung kann verschiedene Ursachen haben, die jedoch nicht direkt anhand von Statistiken belegt werden können.

Hinweise geben beispielsweise Statusänderungen von Zweit- zu Hauptwohnsitzen. Zur Prüfung von Statusänderungen wurde durch GEWOS ein Abgleich des Melderegisters an verschiedene Stichtagen durchgeführt. Statusänderungen allein können den Rückgang

der Zweitwohnsitzbevölkerung nicht erklären. Zwar konnten Statusänderungen identifiziert werden, diese umfassen aber nicht den Umfang des Rückgangs der Nebenwohnsitze.

Nach Aussagen der Abteilung Steuern und Abgaben des Amts Föhr-Amrum wurde die rückläufige Entwicklung der Nebenwohnsitze ebenfalls nicht bei den Steuereinnahmen aus gemeldeten Zweitwohnsitzen registriert. Dies kann wiederum auf verschiedene Ursachen zurückgeführt werden. Die Zweitsteuer wird vom Eigentümer der Wohnung erhoben, wobei sich die Höhe des Steuersatzes nach Dauer des Aufenthalts richtet. Somit könnte eine Erklärung sein, dass die Anzahl der Zweitwohnungen zurückgegangen ist, aber die Aufenthaltsdauer der Bewohner zugenommen hat.

**Abb. 21 Entwicklung der Zweitwohnsitzbevölkerung 2005 bis 2015**



Quelle: Amt Föhr-Amrum 2015

#### 4.1.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

##### Bundesweiter Trend

Die Einwohnerentwicklung wird durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, also der Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen, und den Wanderungsbewegungen in Form von Zu- und Fortzügen beeinflusst. Aufgrund des gesellschaftlichen Wandels mit einer zunehmenden Berufstätigkeit der Frau, einem Bedeutungsverlust der Familie und dem Aufkommen neuer Lebensstile ist die Geburtenrate in Deutschland in den 1960er und 1970er Jahren stark gesunken. Seitdem ist die Geburtenrate nahezu konstant niedrig geblieben. In der Konsequenz ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit Mitte der 1970er Jahre rückläufig.

**Konstant negativer natürlicher Saldo auf Föhr...**

Auch auf den Inseln Föhr und Amrum spiegelt sich diese Entwicklung wider. Seit dem Jahr 2000 verzeichnen beide Inseln eine rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung. Seit der Jahrtausendwende weist Föhr einen konstant negativen natürlichen Saldo auf (vgl. Abb. 22). Innerhalb dieses Zeitraums wurden rückläufige Geburtenzahlen bei leicht zunehmenden Sterbefällen verzeichnet, sodass in der Folge der natürliche Saldo weiter abgenommen hat. Seit dem Jahr 2000 ist die Zahl der Geburten von 70 auf 57 im Jahr 2014 gesunken. Im Gegenzug hat sich die Zahl der Sterbefälle von 84 auf 103 erhöht, sodass der natürliche Saldo von -14 auf -46 gesunken ist.

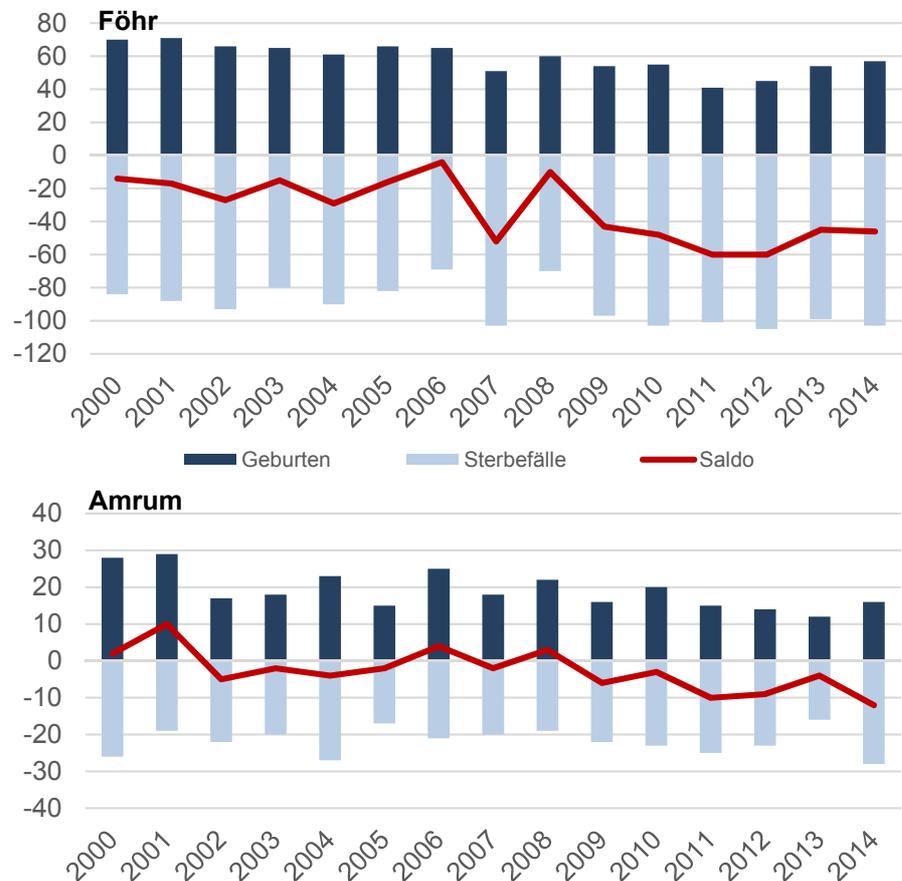
**...und rückläufiger Saldo auf Amrum**

Auf Amrum war die natürliche Bevölkerungsentwicklung hingegen stärkeren Schwankungen unterworfen. Dennoch wurden auch hier zunehmend weniger Geburtenzahlen registriert (vgl. Abb. 22). Während in den Jahren 2000 und 2004 noch durchschnittlich 23 Kinder auf Amrum geboren wurden, waren es zwischen 2010 und 2014 durchschnittlich noch rund 15 Kinder. Im Gegenzug ist die Zahl der Sterbefälle mit rund 23 konstant geblieben, sodass der natürliche Saldo negativ ausfällt.

**Weniger Personen in der Familiengründungsphase**

Ursächlich für diese Entwicklung ist die allgemeine Verschiebung der Altersstruktur infolge des demografischen Wandels. So werden auch auf Föhr und Amrum die hohen Geburtenzahlen der 1950er und 1960er Jahre nicht mehr erreicht. In der Folge altert die Bevölkerung zunehmend und der Anteil von Personen in der Familiengründungsphase nimmt ab. In den Gemeinden des Amtes Föhr-Amrum lag der Anteil der 18- bis 45-Jährigen im Jahr 2005 noch bei etwa 33 %. Bis 2015 ging der Anteil auf 27 % zurück. Während der Anteil der jungen Erwachsenen in diesem Zeitraum noch um 2 %-Punkte angestiegen ist, ist die Zahl der 30- bis 45-Jährigen von 23 % auf 15 % deutlich geschrumpft.

**Abb. 22 Natürliche Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2014**



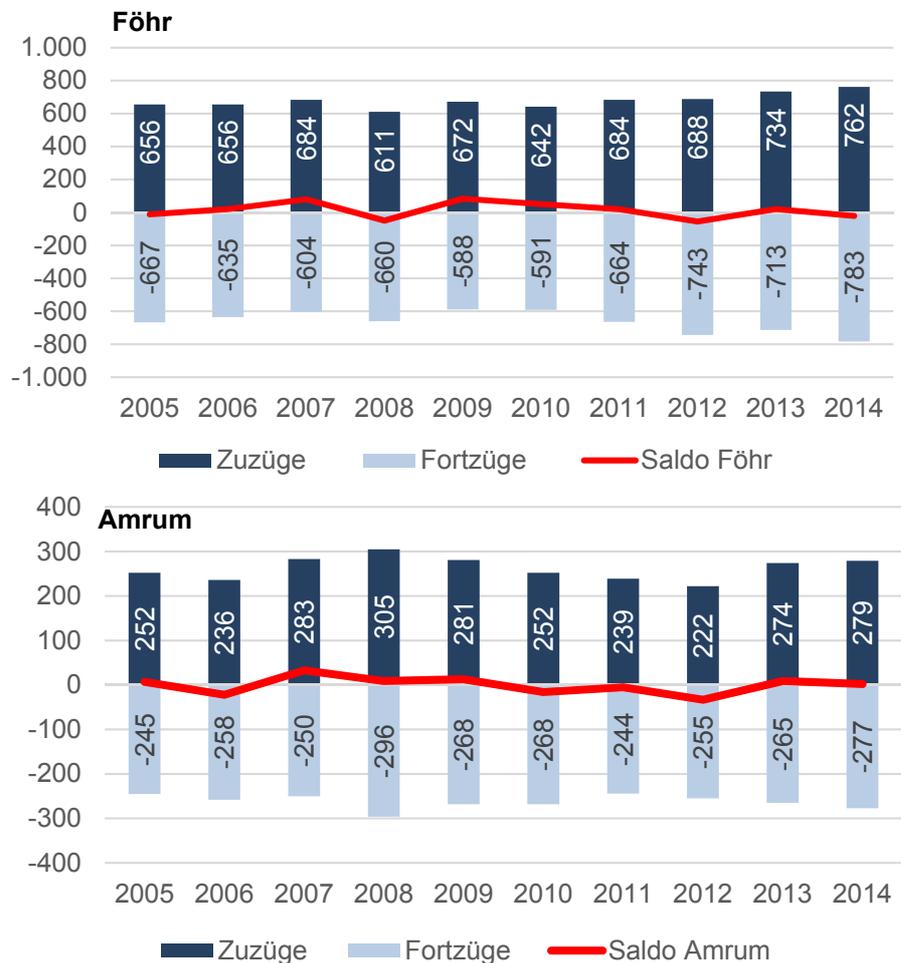
Quelle: Statistikamt Nord 2015

#### 4.1.2 Wanderungen

##### Negativer Wanderungssaldo auf Föhr und ausgeglichener Saldo auf Amrum

Im Jahr 2014 verzeichnete die Insel Föhr bei den Wanderungsbewegungen einen leicht negativen Saldo. Auf Amrum ist der Saldo ausgeglichen (vgl. Abb. 23). Für beide Inseln bedeutet dies, dass der negative natürliche Saldo nicht durch Zuzüge kompensiert wird. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass der Wanderungssaldo starken Schwankungen unterworfen ist. So wurde in dem Zeitraum von 2005 bis 2014 in einigen Jahren auch ein positiver Wanderungssaldo registriert. Insgesamt betrachtet hat das Wanderungsvolumen auf Föhr seit 2005 zugenommen. So sind im Jahr 2014 insgesamt 762 Personen und damit rund 100 Personen mehr auf die Insel zugezogen. In der Tendenz ist die Wanderungsbilanz leicht rückläufig. Während im Zeitraum zwischen 2005 und 2009 die durchschnittliche Wanderungsbilanz noch positiv ausfiel (+33), lag der durchschnittliche Saldo von 2010 bis 2014 nur noch bei -5.

**Abb. 23 Zu- und Fortzüge auf den Inseln Föhr und Amrum**



Quelle: Statistikamt Nord 2015

**Differenzierung der Wanderung nach Herkunfts- und Zielort**

Zur Identifizierung der Ursachen für die Entwicklung der Wanderungsbewegungen, wurden die Zu- und Fortzüge differenziert nach dem Herkunfts- und Zielort ausgewertet. Folgende Gebietsabgrenzungen liegen der Analyse zu Grunde:

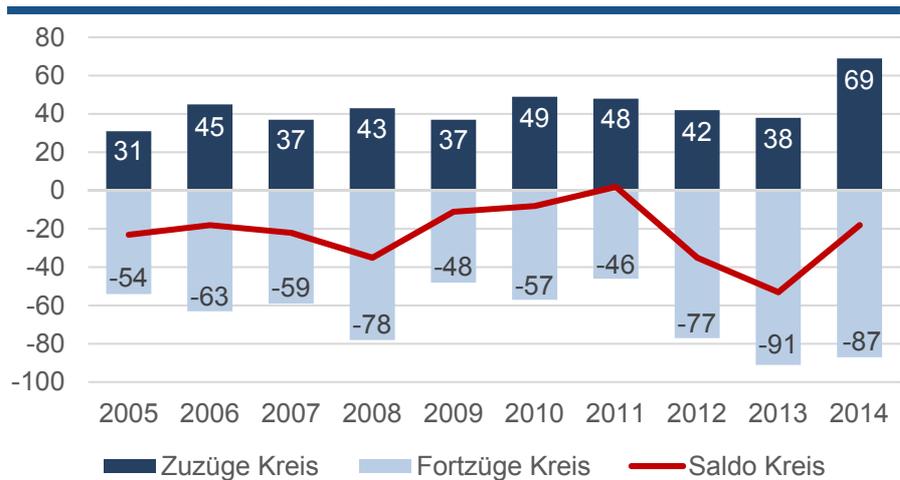
- Wanderungsbeziehungen mit
- dem Kreis Nordfriesland
  - dem Land Schleswig-Holstein
  - dem übrigen Bundesgebiet
  - dem Ausland

Um Aussagen zum Wanderungsverhalten bestimmter Zielgruppen tätigen zu können, wurden zudem die Wanderungsbewegungen nach Altersklassen analysiert.

**Wanderungsverluste ans Festland nehmen zu**

In den letzten Jahren hat die Zahl der Abwanderungen aufs Festland deutlich zugenommen (vgl. Abb. 24). Dabei sind auch hier die Wanderungsbewegungen großen Schwankungen unterworfen. Im Zeitraum zwischen 2005 und 2007 zogen durchschnittlich 21 Personen mehr fort als zu. Bis zum Jahr 2008 wurde eine Zunahme der Fortzüge verzeichnet, sodass der Wanderungssaldo mit dem Kreis zunehmend geringer wurde. Seit dem Jahr 2008 konnte ein Rückgang der Fortzüge bei gleichzeitig leicht steigenden Zuwanderungen festgestellt werden. So konnte im Jahr 2011 eine leicht positive Wanderungsbilanz verzeichnet werden. In den Folgejahren wurde jedoch eine deutliche Steigerung der Fortzüge festgestellt, sodass im Zeitraum von 2012 bis 2014 durchschnittlich 35 Personen mehr aufs Festland gezogen sind als auf die Inseln. Im Jahr 2014 konnten wieder deutlich mehr Zuwanderungen verzeichnet werden.

**Abb. 24 Wanderungsbewegungen zwischen den Inseln und dem Kreis Nordfriesland**



Quelle: Statistikamt Nord 2015

**Negativer überregionaler Saldo...**

Im Vergleich zum Kreis Nordfriesland fallen die Abwanderungen ins übrige Schleswig-Holstein (ohne Amrum, Föhr und Nordfriesland) mit durchschnittlich -78 (Wanderungssaldo 2012 bis 2014) deutlich höher aus. Seit 2005 wird ein negativer Saldo verzeichnet. Dabei sind die Wanderungsbewegungen zum Teil deutlichen Schwankungen unterworfen. In der Tendenz haben die Abwanderungen im Zeitraum von 2005 bis 2014 zugenommen. Während in den Jahren 2005 bis 2007 die durchschnittliche Wanderungsbilanz bei -32 lag, hat sich der durchschnittliche Saldo aufgrund der zunehmenden Fortzüge in den Jahren 2012 bis 2014 auf -78 gesenkt.

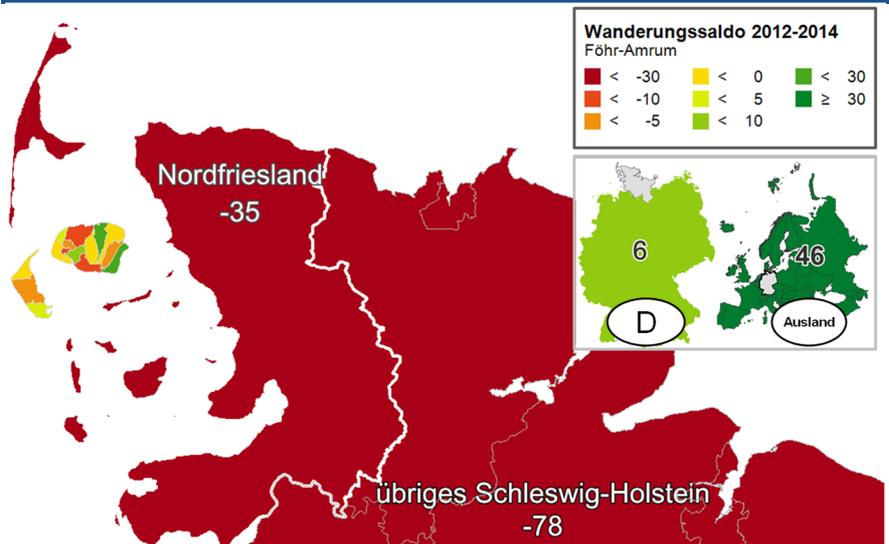
**...und deutlicher Anstieg der Zuwanderung aus dem Ausland**

Auffällig ist, dass seit 2007 die Zuwanderung aus dem Ausland stark angestiegen ist. Im Zeitraum von 2005 bis 2007 ist die Zahl der Wanderungen noch zurückgegangen. Dabei gingen die Zuzüge von 91 auf 39 Personen um die Hälfte zurück. Gleichzeitig wurden nur leichte Rückgänge bei den Fortzügen von 73 auf 65 verzeichnet. Ab 2008 nahm die Zuwanderung aus dem Ausland jedoch deutlich zu. Seitdem ist die Zahl der Zuzüge auf 196 im Jahr 2014 angestiegen. Gleichzeitig war die Zahl der Fortzüge sogar bis zum Jahr 2011 rückläufig, sodass Föhr und Amrum – gemessen an der Zahl aller Zu- und Fortzüge – deutliche Zuwächse aus dem Ausland verzeichnen konnten. Erst ab dem Jahr 2012 stiegen auch die Fortzüge deutlich an. Dennoch können die Inseln im Jahr 2014 einen Wanderungszuwachs von rund 40 Personen aus dem Ausland verzeichnen.

**Auslandszuwanderung kompensiert Inlandsabwanderung teilweise**

Aufgrund der positiven Wanderungsbilanz mit dem Ausland wird ein Teil der Fortzüge in den Kreis, nach Schleswig-Holstein oder ins übrige Bundesgebiet kompensiert (vgl. Abb. 25). Im Vergleich der durchschnittlichen Wanderungssalden der letzten vier Jahre zeigt sich, dass die Inseln Föhr und Amrum deutliche Wanderungsverluste in den Kreis und nach Schleswig-Holstein zu verzeichnen hatten. Dabei konnten die geringen Wanderungsgewinne aus dem übrigen Bundesgebiet und die starke Zuwanderung aus dem Ausland nur rund die Hälfte der Wanderungsverluste kompensieren.

**Abb. 25 Überregionale Wanderungen 2012 bis 2014**

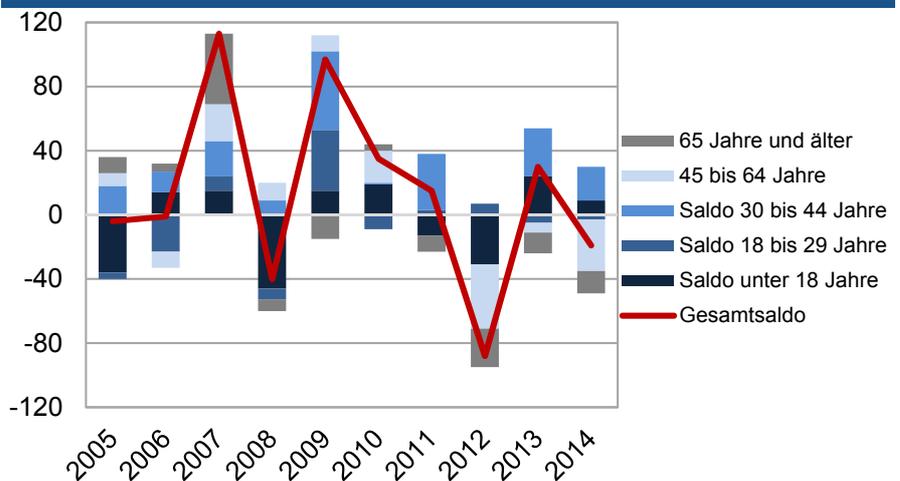


Datenquelle: Statistikamt Nord 2015

**Positive Wanderungsbilanzen bei Kindern und Familien**

Die Analyse des Wanderungsverhaltens differenziert nach Altersgruppen zeigt, dass die Inseln in den letzten Jahren vor allem bei jungen Familien mit Kindern leichte Wanderungsgewinne verzeichnen konnten (vgl. Abb. 26). In den Jahren 2013 und 2014 wurden bei dieser Zielgruppe die einzigen Wanderungsgewinne erzielt. Leichte Wanderungsverluste sind bei der Gruppe 65+ festzustellen. Darüber hinaus bestehen leichte Wanderungsverluste bei den jungen Erwachsenen zwischen 18 und 29 Jahren. Dabei handelt es sich um die Altersklassen, die aufgrund des Berufseinstiegs oder dem Beginn eines Studiums die Inseln verlassen.

**Abb. 26 Wanderungssalden der Inseln Föhr-Amrum nach Altersklassen**

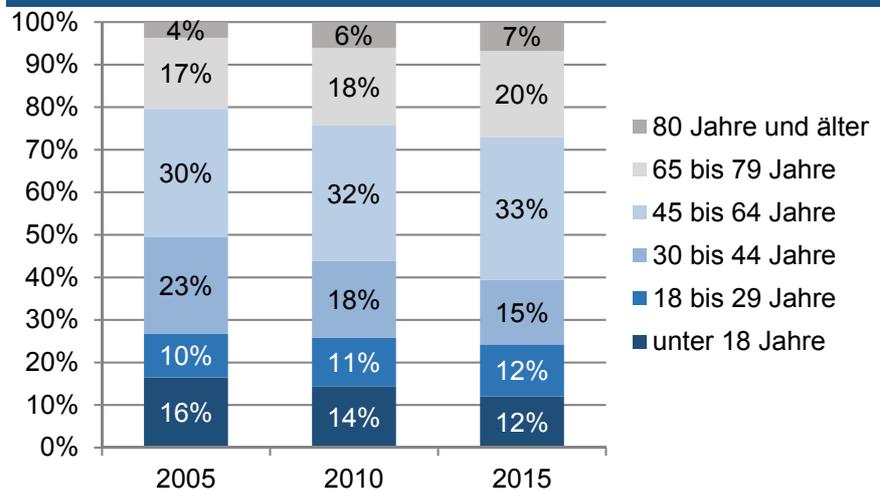


Quelle: Statistikamt Nord 2015

## 4.2 Bevölkerungs- und Altersstruktur

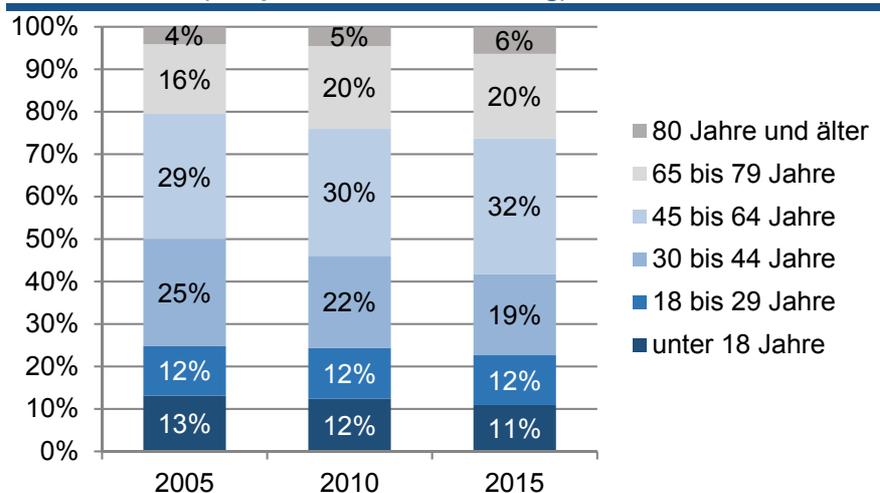
- Altersstrukturelle Verschiebung** Die beschriebene natürliche Bevölkerungsentwicklung und die altersspezifischen Wanderungsmuster schlagen sich auch in der Altersstruktur der Inseln Föhr und Amrum nieder.
- Zunahme der Senioren...** Wie auch in vielen anderen Regionen in Deutschland, zeichnen sich auch in Föhr und Amrum die Auswirkungen des demografischen Wandels ab. In dem Zeitraum von 2005 bis 2015 ist ein deutlicher Anstieg der Senioren und insbesondere der Hochbetagten zu beobachten (vgl. Abb. 27 und 28). Dabei hat sich der Anteil der Senioren auf Föhr von 21 % auf 27 % und auf Amrum von 20 % auf 26 % erhöht. Dabei weist die Gemeinde Witsum mit 47 % den höchsten Anteil an Senioren auf Föhr auf. Auf Amrum ist der Anteil der Senioren in den Gemeinden hingegen deutlich geringer. Wittdün auf Amrum weist mit 27 % Senioren den höchsten Anteil an über 65-Jährigen auf und liegt damit nur 1 %-Punkt über Nebel und 3 %-Punkte über Norddorf auf Amrum.
- ...in nahezu allen Gemeinden** Seit Beginn der Jahrtausendwende ist der Anteil der Senioren in allen Gemeinden – mit Ausnahme von Dunsum und Süderende – deutlich angestiegen (vgl. Abb. 31). Die größte Zunahme an Senioren wurde in den Gemeinden Witsum (100 %), Alkersum (59 %) und Borgsum (40 %) verzeichnet. Bei der Interpretation der Daten ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um relativ kleine Gemeinden mit geringer Einwohnerzahl handelt und sich Veränderungen bei den Altersklassen stärker bemerkbar machen. Dennoch wird deutlich, dass insgesamt der Anteil der Senioren in allen Inselgemeinden deutlich zugenommen hat.

**Abb. 27 Veränderung der Altersstruktur auf Föhr von 2005 bis 2015 (Hauptwohnsitzbevölkerung)**



Quelle: Amt Föhr-Amrum 2015

**Abb. 28 Veränderung der Altersstruktur auf Amrum von 2005 bis 2015 (Hauptwohnsitzbevölkerung)**

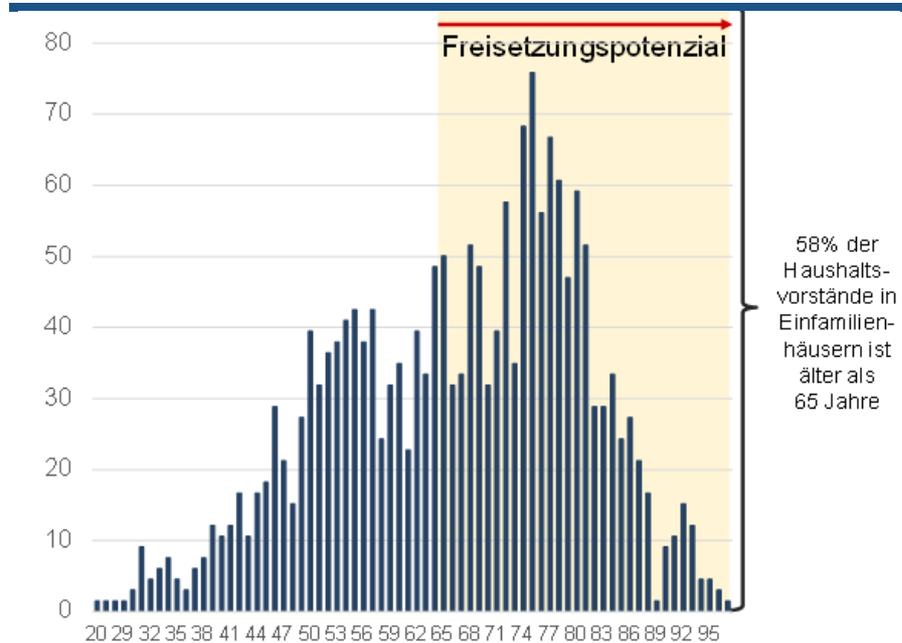


Quelle: Amt Föhr-Amrum 2015

**Generationenwechsel steht an**

Mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung geht auch eine Alterung der Haushaltsvorstände in Einfamilienhausgebieten einher (vgl. Abb. 29). Es wird deutlich, dass über 50 % der Haushaltsvorstände in Einfamilienhäusern älter als 60 Jahre sind. In der Folge werden, insbesondere ältere Ein- und Zweifamilienhäuser aus den 1960er bis 1970er Jahren, in den nächsten Jahren auf dem Markt angeboten. Aufgrund der anstehenden Eigentümerwechsel bedarf es einer planungsrechtlichen Absicherung dieser Dauerwohnbestände, um diese Wohnungen langfristig für die Dauerwohnbevölkerung zu erhalten.

**Abb. 29 Altersstruktur der Haushaltsvorstände im Einfamilienhausbestand**

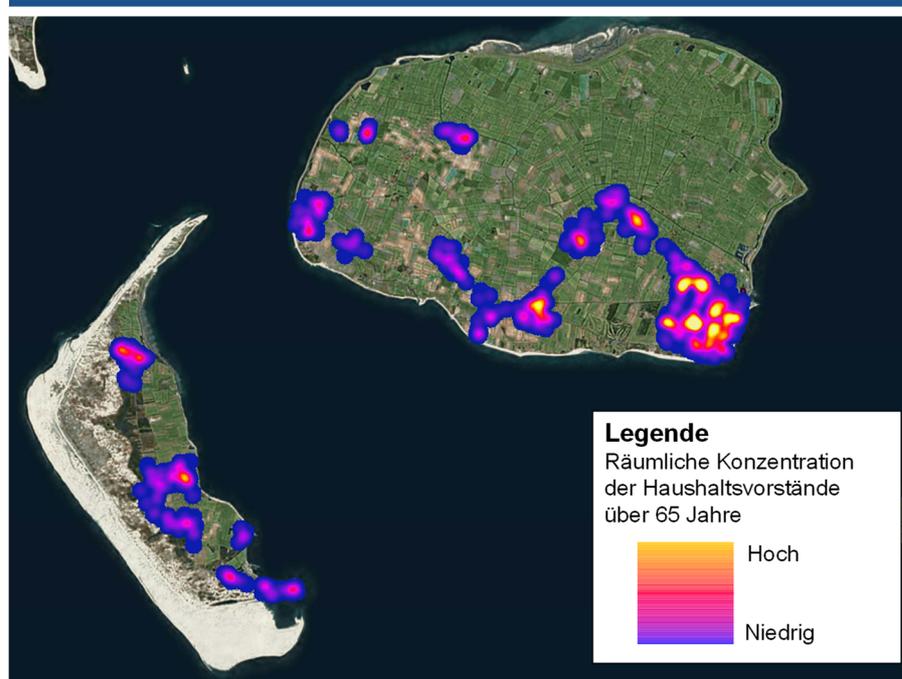


Quelle: GEWOS

**Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausgebieten**

Die Abb. 30 zeigt, wo die Schwerpunktgebiete des Generationenwechsels im Einfamilienhausbestand verortet sind. Dabei wird deutlich, dass sich in jeder Gemeinde der Inseln Föhr und Amrum Schwerpunktgebiete identifizieren lassen. Dabei sind insbesondere die Stadt Wyk auf Föhr sowie die Gemeinden Wrixum, Nieblum und Nebel auf Amrum aufgrund einer hohen Konzentration von Haushaltsvorständen über 60 Jahren auffällig.

**Abb. 30** Schwerpunktgebiete des Generationenwechsels in Einfamilienhäusern

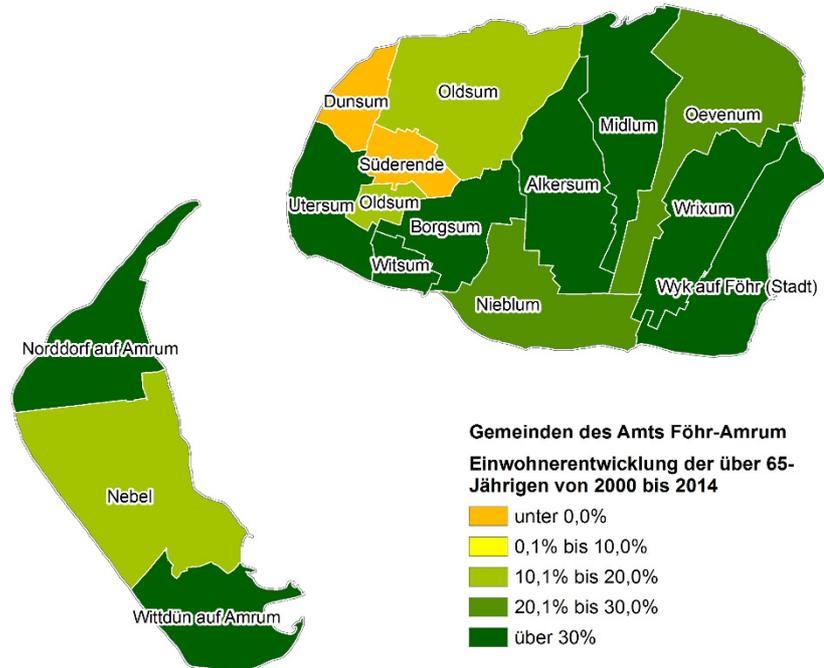


Eigene Darstellung, Kartengrundlage: ©Geobasis-DE/LVermGeo SH 2016 ALKIS ®

**Rückgang der erwerbsfähigen Bevölkerung**

Von 2005 bis 2015 wurde auf den Inseln Föhr und Amrum ein leichter Rückgang der erwerbsfähigen Bevölkerung verzeichnet. Diese Entwicklung ist vor allem auf den starken Rückgang der 30- bis 44-Jährigen zurückzuführen. Diese Altersgruppe ist auf Föhr um 6 %-Punkte auf 19 % und auf Amrum sogar um 8 %-Punkte zurückgegangen.

**Abb. 31 Einwohnerentwicklung der über 65-Jährigen 2000 bis 2014**



Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistikamt Nord 2015

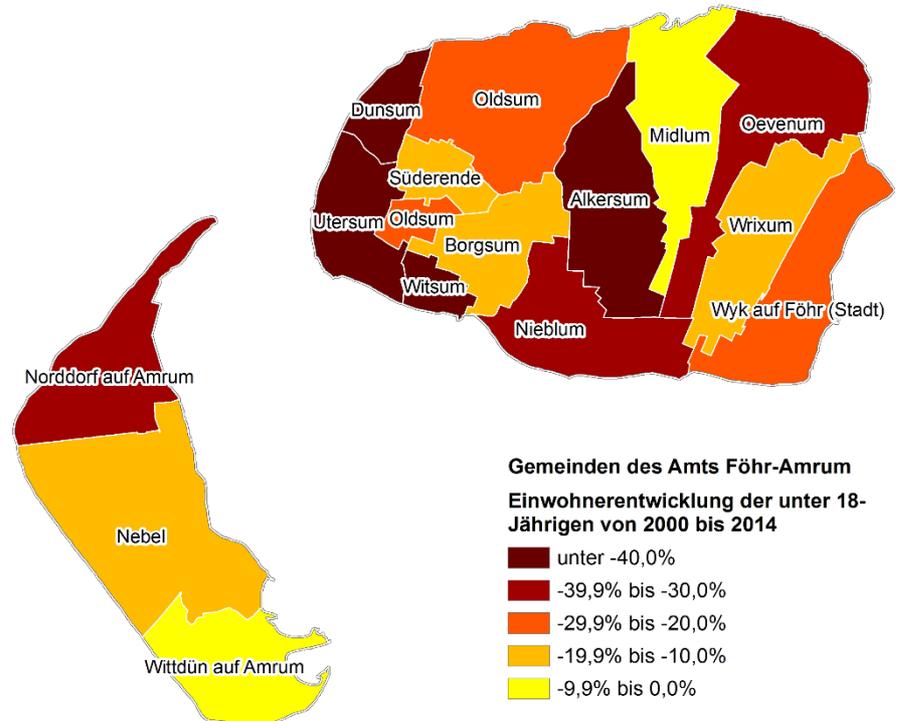
Kartengrundlage: ©Geobasis-DE/LVermGeo SH 2016 ALKIS ©

### Weniger Kinder in allen Gemeinden

In dem gleichen Zeitraum ist der Anteil der Kinder auf beiden Inseln zurückgegangen. Auf Amrum sank der Anteil der unter 18-Jährigen um 2 %-Punkte auf 11 % und auf Föhr sogar um 4 %-Punkte auf 12 %. Auf Föhr sind die Gemeinden mit den höchsten Kinderanteilen Borgsum (73), Dunsum (6), Süderende (38) und Wyk auf Föhr (537) mit jeweils 17 %. Auf Amrum fällt der Kinderanteil – wie auch bei den Senioren – deutlich geringer aus. Von den Amrumer Gemeinden hat Nebel mit 12 % (156) den höchsten Anteil unter 18-Jähriger vor Norddorf auf Amrum (77) und Wittdün auf Amrum (107) mit jeweils 10 %.

Die Entwicklung der unter 18-Jährigen seit dem Jahr 2000 in den Gemeinden auf Föhr und Amrum zeigt deutlich, dass der Kinderanteil ausnahmslos zurückgegangen ist (vgl. Abb. 32). Dabei wurden die größten Rückgänge auf Föhr in den Gemeinden Witsum (-17%, 8), Utersum (-9,4 %, -46) und Alkersum (-8,9 %, -42) verzeichnet. Im Vergleich der beiden Inseln ist der Anteil auf Amrum (-19 %) nicht so stark zurückgegangen wie auf Föhr (-28 %). Von den Amrumer Gemeinden hatte Norddorf auf Amrum mit rund 37 % (-42) gegenüber Nebel mit 16 % (-28) und Wittdün auf Amrum mit 3,9 % (-4) den stärksten Rückgang zu verzeichnen.

**Abb. 32 Einwohnerentwicklung der unter 18-Jährigen 2000 bis 2014**



Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistikamt Nord 2015

Kartengrundlage: ©Geobasis-DE/LVermGeo SH 2016 ALKIS ©

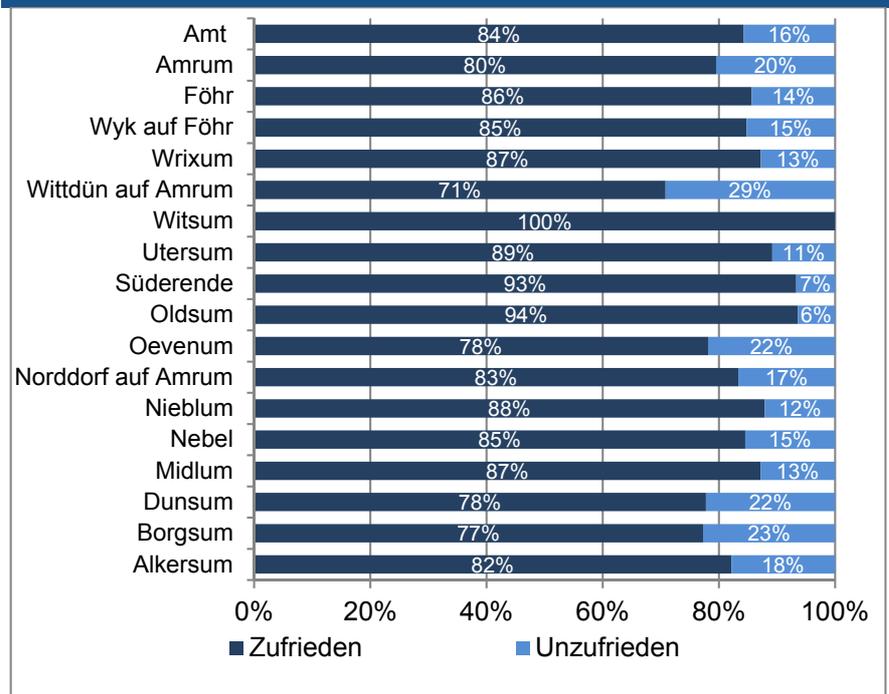
#### 4.3 Wohnwünsche, Bewertung der Wohnsituation und Umzugsabsichten

Die Wohnwünsche und Umzugsabsichten wurden durch die repräsentative Befragung aller Haushalte mit Hauptwohnsitz auf den Inseln ermittelt (siehe Anhang). Im Folgenden werden die Ergebnisse der Haushaltsbefragung vorgestellt.

##### **Mehrheit der Haushalte zufrieden**

Die weit überwiegende Zahl der Haushalte ist sehr zufrieden oder zufrieden mit ihrer Wohnsituation. Die Amrumer sind zu 80 % und die Föhrer zu 86 % zufrieden. Auch bei der Betrachtung der Ergebnisse auf Gemeindeebene zeigt sich, dass jeweils eine deutliche Mehrheit zufrieden mit der Wohnsituation ist (vgl. Abb. 33). Auffallend ist lediglich die vergleichsweise hohe Unzufriedenheit in der Gemeinde Wittdün auf Amrum, in der mehr als ein Viertel der Befragten angibt, unzufrieden oder weniger zufrieden zu sein. Die Gründe für die hohe Unzufriedenheit sind häufig eine zu kleine bzw. eine zu teure Wohnung.

**Abb. 33 Zufriedenheit mit der Wohnsituation**

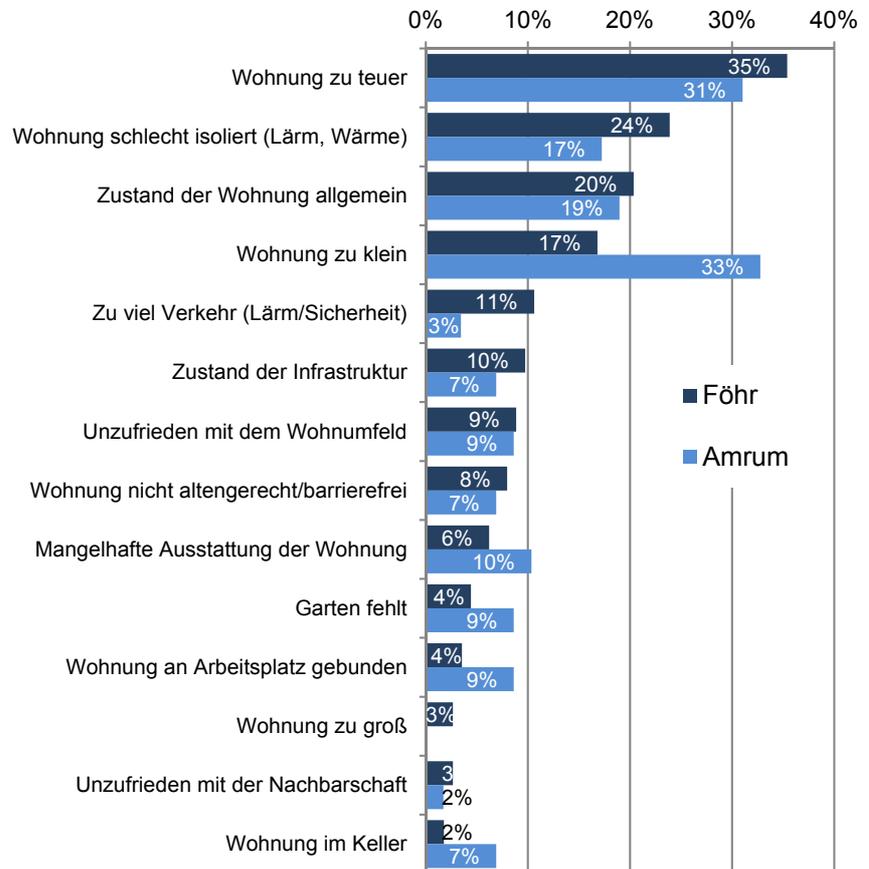


Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung 2015

**Teure Wohnung führt häufig zu Unzufriedenheit**

Nicht nur in der Gemeinde Wittdün auf Amrum, sondern gemeindeübergreifend, ist eine teure Wohnung der meist genannte Grund für die Unzufriedenheit (vgl. Abb. 34). Auch der Zustand der Wohnung, sowohl hinsichtlich der energetischen Qualität als auch im Allgemeinen, ist ein häufig genannter Grund für die Unzufriedenheit mit der Wohnsituation. Auffällig ist, dass eine zu kleine Wohnung insbesondere in den Amrumern Gemeinden Ursache für die Unzufriedenheit der Bewohner ist.

**Abb. 34 Gründe für die Unzufriedenheit**

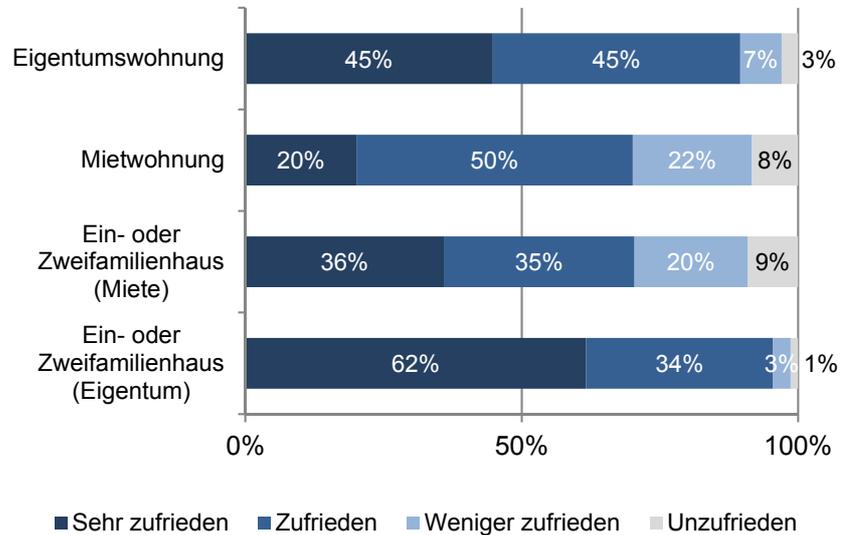


Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung 2015

**Mieterhaushalte häufiger unzufrieden**

Wie Abb. 35 zeigt, sind insbesondere die Mieterhaushalte unzufrieden. Während die Eigentümerhaushalte ganz überwiegend zufrieden sind, ist ein Drittel der Mieterhaushalte weniger zufrieden oder unzufrieden. Mit großem Abstand ist die zu teure Wohnung der meist genannte Grund für die Unzufriedenheit bei den Mietern. Dies ist insofern nicht verwunderlich, da bereits im Kapitel 3.3 eine teils sehr hohe Wohnkostenbelastung bei den Mietern festgestellt wurde. Der Umstand, dass teils mehr als 40 % oder sogar 50 % des Einkommens für die Wohnung aufgewandt werden, führt erwartungsgemäß zur Frustration bei vielen Mieterhaushalten. Dies betrifft insbesondere Single-, Paar- und Familienhaushalte (unter 65 Jahre). Seniorenhaushalte sind meist zufrieden, wenn Probleme bestehen dann meist mit dem Wohnumfeld (Lärm etc.) oder mit der nicht altersgerechten Ausstattung/Beschaffenheit der Wohnung.

**Abb. 35 Zufriedenheit differenziert nach Wohnform**



Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung 2015

**Gut ein Drittel der Haushalte haben Umzugsabsichten**

In einer weiteren Frage wurden die Umzugsabsichten der Haushalte abgefragt. Konkret wurde nach kurz- (innerhalb eines Jahres), mittel- (in den nächsten drei Jahren) und langfristigen Umzugsplänen gefragt. Ergebnis ist, dass gut ein Drittel der Haushalte zumindest langfristig einen Umzug plant (Föhr 33 %; Amrum 40 %). Die geringste Umzugsneigung haben die Seniorenhaushalte (20 % auf Föhr, 13 % auf Amrum). Deutlich mobiler sind erwartungsgemäß die Single- und Paarhaushalte (unter 65 Jahre). In dieser Gruppe plant rund jeder zweite Haushalt langfristig aus der jetzigen Wohnung auszuziehen.

**Mieter planen deutlich häufiger einen Umzug als Eigentümer**

Wie auch bei der Zufriedenheit mit der Wohnsituation treten bei der Frage nach den Umzugsplanungen deutliche Unterschiede zwischen Mietern und Eigentümern hervor. So sind die Mieter erwartungsgemäß die deutlich mobilere Gruppe.

Rund 60 % der Mieter wollen umziehen. 14 % der Mieter wollen sogar innerhalb des nächsten Jahres, 14 % in den nächsten drei Jahren und 32 % langfristig ihre jetzige Wohnung verlassen. Insbesondere Paar- und Familienhaushalte möchten aus ihrer Wohnung ausziehen (vgl. Abb. 36). Die Familien wünschen sich vielfach den Umzug in ein Einfamilienhaus, wenn möglich als Eigentumsobjekt. Paar- und Singlehaushalte wollen dagegen überwiegend auch nach dem Umzug zur Miete wohnen.

**Höhere Umzugsbereitschaft bei alleinstehenden Senioren**

Die Umzugsbereitschaft ist wie erwartet bei Eigentümern geringer. 83 % der Eigentümerhaushalte planen keinen Umzug. Die geringe Umzugsbereitschaft trifft auch auf Seniorenhaushalte zu. Nur 4 % dieser Haushalte planen in den nächsten drei Jahren einen Umzug. Etwas höher ist der Anteil bei der Gruppe der alleinstehenden Seniorenhaushalte. In dieser Gruppe plant mehr als jeder Zehnte in den nächsten drei Jahren umzuziehen.

**Abb. 36 Umzugsplanungen differenziert nach Haushaltstypen**

Zeilenprozente	Insel	Nein	Ja, in den nächsten 12 Monaten	Ja, in den nächsten 3 Jahren	Ja, langfristig
Seniorenhaushalte	Föhr	79,1%	3,7%	5,5%	11,7%
	Amrum	87,5%	2,1%	0%	10,4%
Familienhaushalte	Föhr	62,3%	9,3%	11,5%	16,9%
	Amrum	58,6%	8,6%	5,2%	27,6%
Einpersonenhaushalte 18-64	Föhr	54,1%	8,3%	9,2%	28,4%
	Amrum	39,1%	17,4%	13,0%	30,4%
Paarhaushalte 18-64	Föhr	60,3%	9,6%	5,8%	24,4%
	Amrum	45,8%	6,3%	16,7%	31,3%

Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung 2015

Die Haushalte wurden ferner gefragt, welches Umzugsziel sie haben. Die Mehrheit der Haushalte möchte auch zukünftig in der gleichen Gemeinde (51 %) bzw. in einer anderen Inselgemeinde (18 %) leben. Knapp ein Drittel der befragten Haushalte mit Umzugswunsch möchte die Inseln jedoch verlassen. Rund 12 % geben an, in eine nahegelegene Festlandsgemeinde ziehen zu wollen und 19 % ziehen einen Umzug in eine entfernte Festlandsgemeinde in Betracht.

Die Analyse der Umzugsgründe differenziert nach dem Zielort zeigt, dass die mangelnde Infrastruktur der Hauptgrund für die Abwanderung von der Insel darstellt (vgl. Abb. 37). Darüber hinaus wurden von vergleichsweise vielen Haushalten die hohen Lebenshaltungskosten bzw. die teure Wohnung als Umzugsgrund genannt.

**Abb. 37 Umzugsgründe differenziert nach Zielort**

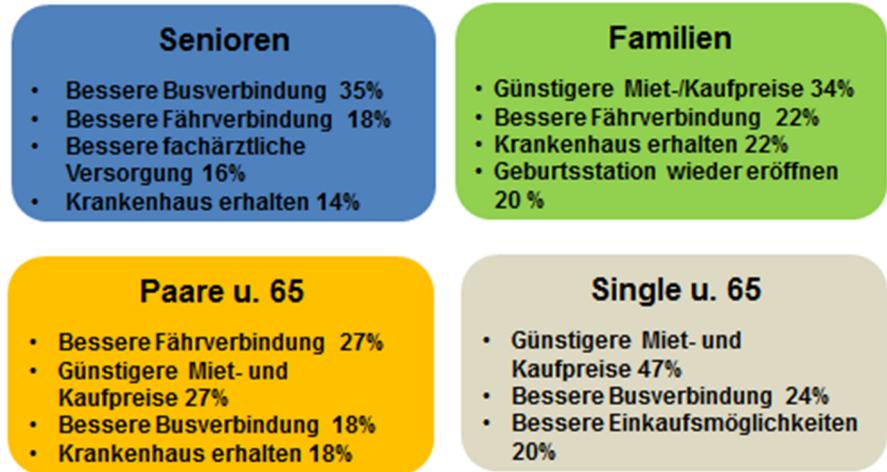
	Innerhalb der Gemeinde	In eine andere Inselgemeinde	In eine nahe Festlandgemeinde	In eine entfernte Festlandgemeinde
Wohnung zu klein	<b>37,0%</b>	23,9%	17,2%	14,9%
Wohnung zu groß	9,4%	15,2%	10,3%	4,3%
Wohnung nicht altersgerecht	<b>32,3%</b>	28,3%	<b>34,5%</b>	19,1%
Jobwechsel	3,9%	0,0%	10,3%	<b>31,9%</b>
Mangelnde Infrastruktur	3,1%	17,4%	<b>58,6%</b>	<b>59,6%</b>
Veränderung der Haushaltsgröße	25,2%	28,3%	13,8%	10,6%
Wohnung zu teuer	<b>30,7%</b>	21,7%	<b>37,9%</b>	21,3%
Unzufriedenheit mit der Wohnung	24,4%	<b>32,6%</b>	27,6%	8,5%
Hohe Lebenshaltungskosten	13,4%	17,4%	<b>51,7%</b>	<b>36,2%</b>
<b>Anzahl (n)</b>	<b>127</b>	<b>46</b>	<b>29</b>	<b>47</b>

Quelle: GEWOS Haushaltsbefragung 2015

**Niedrigere Miet- und Kaufpreise gewünscht**

In einer abschließenden Frage wurden die Haushalte gefragt, wie die Inseln als Wohnstandort attraktiver werden könnten. Der Wunsch nach niedrigen Miet- und Kaufpreisen wurde von den Befragten mit deutlichem Abstand am häufigsten genannt. Insbesondere Familien und Singlehaushalte wünschen sich ein niedriges Preisniveau. Zielgruppenübergreifend wurden bessere Bus- und Fährverbindungen als wichtiger Aspekt zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität angeführt. Ferner ist der Erhalt bzw. die Verbesserung der gesundheitlichen Infrastruktur für Föhler und Amrummer ein wichtiges Thema. Insbesondere der Erhalt des Krankenhauses bzw. die Wiedereröffnung der Geburtsstation wurden von den befragten Haushalten genannt (vgl. Abb. 38).

**Abb. 38 Verbesserungswünsche**



GEWOS Haushaltsbefragung 2015 (Mehrfachnennungen möglich)

## Zusammenfassung

### Bevölkerungsentwicklung

- Leichter Bevölkerungsrückgang auf beiden Inseln
- Nur vier Gemeinden mit Einwohnergewinnen im Zeitraum von 2000 - 2014
  - Midlum (31 %)
  - Wittdün auf Amrum (10 %)
  - Borgsum (8 %)
- Hoher Anteil an Zweitwohnsitzen
- Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung
- Weniger Personen in der Familiengründungsphase
- Negativer Wanderungssaldo auf Föhr und ausgeglichener Saldo auf Amrum
- Zunahme der Wanderungsintensität
- Wanderungsverluste mit dem Festland nehmen zu
- Deutlicher Anstieg der Zuwanderung aus dem Ausland
- Positive Wanderungsbilanzen bei Kindern und Familien

### Altersstruktur

- Zunahme der Senioren
- Rückgang der erwerbsfähigen Bevölkerung
- Rückgang der unter 18-Jährigen in allen Gemeinden

### Wohnwünsche und Umzüge

- Mehrheit der Haushalte ist zufrieden mit der Wohnsituation
- Wenn Unzufriedenheit besteht, dann ist dies häufig auf das hohe Miet- und Kaufpreisniveau zurückzuführen
- Wichtige Gründe für den Wegzug auf das Festland sind die mangelnde infrastrukturelle Ausstattung sowie das hohe Preisniveau
- Vor allem werden niedrige Miet- und Kaufpreise, bessere Bus- und Fährverbindungen sowie der Erhalt bzw. Verbesserung der medizinischen Versorgung gewünscht

## 5 Analyse preisgünstiger Wohnraum

### **Planungs- und Entscheidungsgrundlage**

Die Bereitstellung von attraktiven, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungsangeboten für alle Bevölkerungsschichten und Haushaltstypen hat eine zentrale Bedeutung für die zukunftsfähige Entwicklung der Städte. So haben Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, oftmals Schwierigkeiten sich mit angemessenen Wohnungsangeboten zu versorgen. Um den relevanten Akteuren in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage zu ermöglichen, wurde im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes eine Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum durchgeführt.

### **Abgrenzung preisgünstiger Wohnraum**

Im Rahmen der Vertiefungsanalyse wird die Nachfrage dem zur Verfügung stehenden Wohnungsangebot gegenübergestellt. Die finale Bilanzierung von Angebot und Nachfrage setzt jedoch eine Reihe definitorischer und rechnerischer Arbeitsschritte voraus.

In einem ersten Arbeitsschritt erfolgt die Definition:

- der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und
- des preisgünstigen Angebots

Darauf aufbauend wird die Berechnung des preisgünstigen Angebots und der Nachfrage durchgeführt. Im Folgenden werden die einzelnen Arbeitsschritte erläutert.

### **Definition Nachfrage preisgünstiges Wohnungsmarktsegment**

Die Gruppe der preissensiblen Haushalte ist nicht fest definiert. Zur Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen können unter anderem Quoten oder bereits bestehende Einkommensgrenzen herangezogen werden. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde auf bestehende Grenzen Bezug genommen. Konkret wurden zur Abgrenzung von Haushalten mit geringen Einkommen die Einkommensgrenzen des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG)<sup>7</sup> herangezogen (vgl. Abb. 39).

<sup>7</sup> Fassung vom 29.10.2009 (Nds.GVBl. Nr.24 S.403), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.7.2014 S.208) - VORIS 23400 -

**Definition  
preisgünstiges  
Angebot**

Auch bezüglich des preisgünstigen Angebots besteht keine etablierte Definition. Vor diesem Hintergrund wurden zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments die

- Wohnflächengrenzen des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes und
- die Mietobergrenzen = Produkt aus Fördermiete und Angemessener Wohnungsgröße herangezogen (vgl. Abb. 39).

**Abb. 39 Obergrenzen zur Bilanzierung des preisgünstigen Wohnraums**

Haushaltsgröße	Einkommensgrenzen Wohnraumförderung <sup>1</sup>	Angemessene Wohn- ungsgröße <sup>2</sup>	Miete pro m <sup>2</sup> gemäß Wohnraumförderung
1-Personenhaushalt	14.400 in €	bis 50 m <sup>2</sup>	5,80 €
2-Personenhaushalt	21.600 – 22.600* in €	bis 60 m <sup>2</sup>	5,80 €
3-Personenhaushalt	26.600 – 27.800* in €	bis 75 m <sup>2</sup>	5,80 €
4-Personenhaushalt	31.600 – 33.400* in €	bis 85 m <sup>2</sup>	5,80 €
5-Personenhaushalt	36.600 – 39.000* in €	bis 95 m <sup>2</sup>	5,80 €

<sup>1</sup> Jährliches Haushaltsnettoeinkommen nach § 8 Abs. 2 SHWoFG  
<sup>2</sup> Verwaltungsbestimmungen zum Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (VB-SHWoFG)  
 \* pro Kind 600 € zusätzlich

© GEWOS

**Bilanzierung des  
preisgünstigen  
Wohnraums**

Auf Basis dieser Abgrenzung erfolgt in der Vertiefungsanalyse eine Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im Segment des preisgünstigen Wohnraums. Die Bilanzierung ermöglicht das Aufdecken von Versorgungsengpässen und potenziellen Handlungsbedarfen im preisgünstigen Segment. Da die Wohneigentumsbildung bei Haushalten mit einem eng begrenzten finanziellen Handlungsspielraum eher eine Ausnahme darstellt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse ausgespart. Die nachfolgenden Betrachtungen konzentrieren sich also ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

## 5.1 Berechnung der Nachfrage

### Ermittlung der Mieterhaushalte

Um bei der Berechnung der Nachfrage eine hinreichend genaue Abbildung der vor Ort vorhandenen Mieterhaushalte gewährleisten zu können, wurden die Ergebnisse der Haushaltsbefragung herangezogen und nach Haushaltsgrößen und -einkommen differenziert.

### Abbildung der Einkommensstruktur der Haushalte

Da der Rücklauf der Haushaltsbefragung nur eine Stichprobe darstellt und somit nicht die gesamte Haushaltstruktur abbildet, wurden die Ergebnisse zur Einkommenssituation auf die Haushaltsstruktur der Inseln übertragen. Somit wurde gewährleistet, dass die Anzahl der Haushalte differenziert nach Haushaltsgröße und Einkommen abgebildet werden.

### Ermittlung der preissensiblen Mieterhaushalte

Da für die Berechnung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum nur der Anteil der preissensiblen Haushalte relevant ist, wird auf Basis der Einkommensstruktur der Anteil der Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung berechnet (vgl. Abb. 40).

### Bedarf an 730 preisgünstigen Wohnungen

Bei der Berechnung auf Basis der Einkommensgrenzen der Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderung besteht ein Bedarf an 730 preisgünstigen Wohnungen. Betrachtet man den Bedarf differenziert nach Haushaltsgrößen, so zeigt sich, dass mit rund 77 % bzw. 560 Haushalten der größte Bedarf bei kleinen Wohnungen für Ein- bis Zweipersonenhaushalte besteht.

**Abb. 40 Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum**

Haushaltsgröße	Einkommensgrenzen Wohnraumförderung <sup>1</sup>	Anteil Haushalte mit niedrigem Einkommen	Anzahl Mieterhaushalte unter Einkommensgrenzen
1-Personenhaushalt	14.400 in €	30%	390
2-Personenhaushalt	21.600 – 22.600* in €	23%	170
3-Personenhaushalt	26.600 – 27.800* in €	35%	90
4-Personenhaushalt	31.600 – 33.400* in €	29%	50
5-Personenhaushalt	36.600 – 39.000* in €	40%	30

<sup>1</sup> Jährliches Haushaltsnettoeinkommen nach § 8 Abs. 2 SHWoFG  
<sup>2</sup> Verwaltungsbestimmungen zum Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (VB-SHWoFG)  
 \* pro Kind 600 € zusätzlich

© GEWOS

## 5.2 Berechnung des Angebots

**Ermittlung des Mietwohnungssegments** Auf der Angebotsseite wird in einem ersten Schritt die Zahl der Mietwohnungen differenziert nach Größenklassen ermittelt. Dabei wird auf die Ergebnisse des Zensus 2011 zurückgegriffen.

**Anteil preisgünstiger Wohnungen** In einem zweiten Schritt erfolgt die Berechnung der preisgünstigen Mietwohnungen auf Basis der Ergebnisse aus der Haushaltsbefragung. Dabei wurden die Wohnungsgrößen sowie die gezahlte Miete abgefragt. Die Ergebnisse wurden nach Größenklassen und Mietobergrenzen differenziert, sodass der Anteil an preisgünstigen Wohnungen pro Größenklasse ermittelt werden konnte. Zur Berechnung des gesamten preisgünstigen Wohnungsbestands wurde anschließend die ermittelte Quote mit dem Gesamtbestand in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen multipliziert.

**Angebot: 290 preisgünstige Wohnungen** Der Anteil der preisgünstigen Wohnungen liegt bei 14 %. Dies entspricht rund 290 Wohnungen im preisgünstigen Segment. Abb. 41 zeigt das Angebot differenziert nach Wohnungsgrößenklassen.

**Abb. 41 Angebot an preisgünstigem Wohnraum**

Wohnungsgrößenklasse	Mietwohnungsbestand	Mietobergrenze gemäß Wohnraumförderung SH	Anteil Wohnungen innerhalb der Grenzen	Anzahl preisgünstiger Wohnungen
unter 50 m <sup>2</sup>	750	290,00 €	17%	130
50 bis 60 m <sup>2</sup>	400	348,00 €	12%	50
60 bis 75 m <sup>2</sup>	510	435,00 €	16%	80
75 bis 85 m <sup>2</sup>	260	493,00 €	9%	20
85 bis 95 m <sup>2</sup>	180	551,00 €	5%	10
	<b>Σ 2.100</b>		<b>Ø 14%</b>	<b>Σ 290</b>
© GEWOS				

### 5.3 Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

<b>Negative Bilanz bei preisgünstigen Wohnungen für Ein- und...</b>	Bei der Bilanzierung von Angebot und Nachfrage ergibt sich ein Nachfrageüberhang bei kleinen Wohnungen bis 50 m <sup>2</sup> (vgl. Abb. 42). Den rund 390 Einpersonenhaushalten, die eine preisgünstige, kleine Wohnung nachfragen, stehen lediglich 130 Wohnungen zur Verfügung. Bei den kleinen Wohnungen besteht somit eine negative Bilanz von 260 Wohneinheiten.
<b>...Zweipersonenhaushalte...</b>	Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den preisgünstigen Wohnungen für Zweipersonenhaushalte. In der Größenklasse von 50 bis 60 m <sup>2</sup> besteht ein Defizit von rund 120 Wohnungen. Hier steht der jährlichen Nachfrage nach 170 Wohnungen ein Angebot von lediglich 50 Wohnungen gegenüber.
<b>...sowie bei größeren Wohnungen</b>	Auch bei größeren Wohnungen für Haushalte mit mehr als 3 Personen besteht eine negative Bilanz. Dies betrifft das Wohnungsangebot für Dreipersonenhaushalte (-10), Vierpersonenhaushalte (-30) und für Haushalte mit mehr als 5 Personen (-20).
<b>Großes Defizit im preisgünstigen Segment</b>	Aufgrund der hohen Nachfrage und der sukzessiven Preissteigerung bei einer gleichzeitig geringen Neubautätigkeit im preisgünstigen Segment hat sich der Bedarf nach preisgünstigen Wohnungen zunehmend erhöht. Insgesamt fehlt es an 440 Wohnungen im preisgünstigen Segment. Dabei ist auffällig, dass in allen Wohnungsgrößenklassen Nachfrageüberhänge bestehen.
<b>Wohnungen werden nicht nur von preis-sensiblen Haushalten nachgefragt</b>	Darüber hinaus ist bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen, dass preisgünstige Wohnungen, die keiner Belegungsbindung unterliegen, auch durch Haushalte mit höheren Einkommen nachgefragt werden. Durch diese Konkurrenzsituation kommt es häufig dazu, dass preisgünstige Wohnungen für „preissensible“ Haushalte nicht verfügbar sind.

**Abb. 42 Bilanzierung des preisgünstigen Marktsegmentes**

Haushaltsgröße	Mietobergrenze	Wohnungsgröße	Nachfrage	Angebot	Bilanz
1-Personenhaushalt	290,00 €	bis 50 m <sup>2</sup>	390	130	-260
2-Personenhaushalt	348,00 €	bis 60 m <sup>2</sup>	170	50	-120
3-Personenhaushalt	435,00 €	bis 75 m <sup>2</sup>	90	80	-10
4-Personenhaushalt	493,00 €	bis 85 m <sup>2</sup>	50	20	-30
5-Personenhaushalt	551,00 €	bis 95 m <sup>2</sup>	30	10	-20
<b>Insgesamt</b>			<b>730</b>	<b>290</b>	<b>-440</b>

© GEWOS

**Zusammenfassung**

- Ableitung des preisgünstigen Segments auf Basis der Miet- und Wohnflächengrenzen des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes
- Ableitung der Nachfrage auf Basis der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung
- Hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum bei allen Haushaltsgrößen und insbesondere bei Ein- und Zweipersonenhaushalten
- Geringes Angebot an preisgünstigem Wohnraum
- Negative Bilanz bei allen Wohnungs- und Haushaltsgrößen

## 6 Wohnungsmarktprognose und -bilanz

<b>Prognose bis 2030</b>	Um verlässliche Aussagen über die zukünftig zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung auf den Inseln und den hieraus resultierenden Neubaubedarf zu erhalten, wurde eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2030 erstellt. Hierfür hat GEWOS in einem ersten Schritt eine Bevölkerungsprognose berechnet.
<b>Spezielle Prognose für die Wohnungsnachfrage</b>	Die GEWOS-Prognose ist speziell auf die Wohnungsnachfrage ausgerichtet. Grundsätzlich ist aufgrund der Besonderheiten des insularen Wohnungsmarkts zwischen der Bevölkerung mit Erst- und Zweitwohnsitz zu differenzieren. Die Prognose der Erst- und Zweitwohnsitzbevölkerung wurde separat durchgeführt und anschließend zusammengeführt, um die Gesamtnachfrage abbilden zu können. Nicht berücksichtigt wurden hingegen Heimbewohner, die nicht als Nachfrager auf dem normalen Wohnungsmarkt auftreten.
<b>Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte</b>	Im zweiten Schritt wurden die wohnungsmarktrelevanten Haushalte als eigentliche Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt berechnet, denn nicht einzelne Personen fragen Wohnungen nach, sondern Haushalte.
<b>Ableich von nachfragenden Haushalten mit Wohnungsbestand</b>	Die derzeitige und zukünftige Nachfrage wird durch die wohnungsmarktrelevanten Haushalte abgebildet. Der Nachfrage wird in einem abschließenden Schritt das Wohnungsangebot gegenübergestellt, um Wohnungsdefizite oder -überhänge zu ermitteln und letztendlich Neubaubedarfe zu bestimmen.
<b>Bestandsfortschreibung ohne Neubau</b>	In der Wohnungsmarktprognose wird der Wohnungsbestand anhand der angesetzten Abgangsquoten fortgeschrieben. Neubau wird nicht prognostiziert, um in der Bilanz den Neubaubedarf herauszustellen.
<b>Bildung von Annahmen durch umfangreiche Analysen</b>	Für die Erstellung einer Prognose müssen in einem bestimmten Umfang Annahmen getroffen werden. Die Annahmen stützen sich bei einer Bevölkerungsprognose hauptsächlich auf die vergangene Entwicklung der demografischen Komponenten. Insofern sind im Vorfeld der Bevölkerungsprognose umfangreiche Analysen zu den empirischen Daten der Geburten, Sterbefälle und Wanderungen vorgenommen worden.

**Konstante  
Geburtenziffer**

Für die Annahmen zur Geburtenentwicklung muss das zukünftige generative Verhalten der Eltern abgeschätzt werden. Insgesamt konnte in den letzten 30 Jahren eine annähernd konstante Entwicklung beobachtet werden. Große Veränderungen sind in den nächsten Jahren daher nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund hat GEWOS auf Basis der letzten fünf Jahre die Zahl der altersspezifischen Geburtenziffer berechnet und diese im Prognoseverlauf konstant gehalten.

**Durchschnittliche Lebenserwartung steigt leicht**

Neben der Anzahl älterer Menschen ist die Veränderung der Lebenserwartung maßgeblich für die zukünftige Entwicklung der Sterbefälle. Es ist zu erwarten, dass die durchschnittliche Lebenserwartung weiter ansteigt, wenn auch etwas langsamer als in den vergangenen Jahrzehnten. Bei der Prognose der Sterbefälle stützt sich GEWOS auf die aktuelle Sterbetafel<sup>8</sup> des Landes Schleswig-Holstein.

**Wanderungen zentrale Komponente der Prognose**

Wanderungen stellen bei jeder Bevölkerungsprognose die zentrale Komponente dar. So sind Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zu einem Großteil auf Wanderungsbewegungen zurückzuführen. Die Prognose der Wanderungen ist jedoch mit Unsicherheiten behaftet. Wanderungen werden von vielfältigen Faktoren, wie ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Entwicklungen, beeinflusst. Solche Ereignisse sind jedoch nicht absehbar, können gleichwohl kurzfristig zu erheblichen Schwankungen bei den Zu- und Fortzügen führen. Gute Beispiele sind die Wirtschafts- und Finanzkrise in Europa oder die Flüchtlingsbewegungen. Insofern sind Annahmen über zukünftige Wanderungsbewegungen grundsätzlich mit einer Unsicherheit behaftet.

**Basisvariante: Prognose des Wanderungsverhalten auf Basis der Jahre 2008 bis 2014**

Entscheidend für die Prognose der Wanderungen ist der Stützzeitraum. Basiert eine Prognose auf einem sehr kurzen Stützzeitraum, der zugleich in eine dynamische Phase der Bevölkerungsentwicklung fällt, würde die Prognose diese Entwicklung fortschreiben und die Entwicklung tendenziell deutlich zu positiv/negativ abbilden. Wie bereits gezeigt, war der Wanderungssaldo seit 2005 starken Schwankungen unterworfen. Im Jahr 2014 war der Saldo leicht ne-

<sup>8</sup> „Eine Sterbetafel ist ein Modell, das aufzeigt, wie unter den derzeitigen Sterblichkeitsverhältnissen eine fiktive Grundgesamtheit von 100 000 lebendgeborenen Knaben bzw. Mädchen im Zeitablauf verstirbt. Dabei handelt es sich um Durchschnittswerte, die vom individuellen Sterberisiko einer Person je nach gesundheitlicher Konstitution und persönlichen Lebensverhältnissen über- oder unterschritten werden können. Die Sterbetafel enthält – getrennt nach Geschlechtern – für jedes Altersjahr außer der Zahl der Überlebenden u. a. die Sterbe- bzw. Überlebenswahrscheinlichkeiten und die durchschnittliche Lebenserwartung.“ (Quelle: Statistische Monatshefte Niedersachsen 9/2011)

gativ. GEWOS hat daher einen vergleichsweise langen Stützzeitraum gewählt und die Wanderungsdaten der letzten sieben Jahre (2008 bis 2014) herangezogen. Demzufolge geht GEWOS von leichten jährlichen Wanderungsgewinnen aus.

**Obere Variante: Starker Zuzug durch steigenden Arbeitskräftebedarf**

In der oberen Prognosevariante geht GEWOS von einer höheren Zuwanderung aus. Dieses Szenario stellt stärker auf die touristische und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Inseln ab. Zudem wird berücksichtigt, dass Projekte wie das Wellness Resort am Südstrand auf Föhr bereits kurzfristig einen erheblichen Arbeitskräftebedarf generieren werden. Vor diesem Hintergrund geht GEWOS von einer stärkeren Zuwanderung aus.

**Obere Variante + Flüchtlinge**

Darüber hinaus hat GEWOS ein Maximalszenario berechnet, das auf der oberen Variante aufbaut und den Zuzug von Flüchtlingen berücksichtigt. Dieses Szenario geht von einem weiteren Zuzug von Flüchtlingen bis 2020 aus. Im weiteren Prognoseverlauf werden die Flüchtlinge teils wieder in ihre Herkunftsländer zurückkehren. Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass die Entwicklung der Flüchtlingszahlen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht valide abgeschätzt werden kann und daher mit einer hohen Unsicherheit behaftet ist. Mit Blick auf die Neubaubedarfe kann die Gruppe der Flüchtlinge jedoch auch nicht unberücksichtigt bleiben, da anerkannte Flüchtlinge sich theoretisch selbstständig mit Wohnraum versorgen sollen und entsprechend Wohnraum nachfragen werden.

**Amtliche Bevölkerungsvorausrechnung**

Im Jahr 2016 hat das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein die Bevölkerungsvorausberechnung für die Kreise und Kreisfreien Städte Schleswig-Holsteins bis 2030 veröffentlicht. Da eine Vorausberechnung auf Ebene der Städte und Gemeinden nicht vorliegt, können diese Ergebnisse sowie die getroffenen Annahmen nicht direkt mit der GEWOS-Prognose verglichen werden. Für den Kreis Nordfriesland wird bis 2030 ein Rückgang der Bevölkerung um rund 3.400 Personen prognostiziert (von 162.200 im Basisjahr 2014 auf 158.800 im Jahr 2030). Die Bevölkerungsvorausberechnung orientiert sich an der Variante G1-L1-W2 der Länderrechnungen der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (KBV) des Bundes und der Länder. Für die Kreise und Kreisfreien Städte Schleswig-Holsteins wird von konstanten Geburtenziffern und einem kontinuierlichen Sinken der altersspezifischen Sterbeziffer ausgegangen. Im Unterschied zur 13. KBV wurde der Wanderungssaldo Schleswig-Holsteins zu Beginn des Prognosehorizontes aufgrund der Annahme eines vermehrten Zustroms von Flüchtlingen

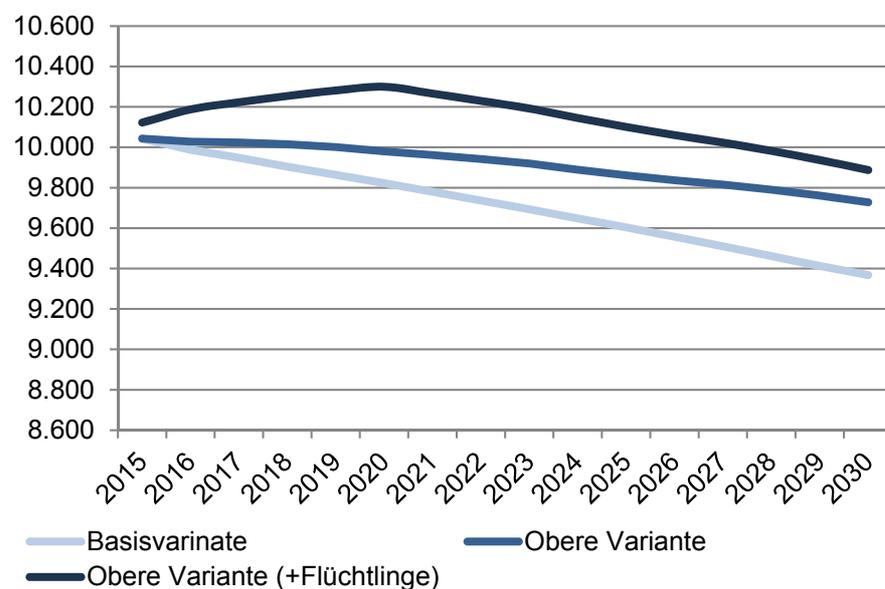
stark erhöht. Es wird davon ausgegangen, dass der Wanderungsgewinn Schleswig-Holsteins von rund 42.000 im Jahr 2015 und voraussichtlich 32.000 im Jahr 2016 auf 11.000 im Jahr 2021 zurückgeht und dann in etwa auf diesem Niveau verbleibt (vgl. Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holsteins – Staatskanzlei (2016) (Hrsg.): Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2015 bis 2030 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein einschließlich Modellrechnungen zu Haushalten und Erwerbspersonen).

### 6.1 Bevölkerungsprognose

#### Entwicklung in der Basisvariante negativ

Auf der Grundlage der genannten Annahmen zu den einzelnen Prognosevarianten hat GEWOS die Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung bis zum Jahr 2030 vorausgerechnet. Für Föhr geht GEWOS in der Basisvariante von Einwohnerverlusten in Höhe von 7 % bis 2030 aus. Dies entspricht einer Abnahme von knapp 700 auf dann 8.600 Personen bzw. 7.700 Personen mit Erstwohnsitz. Für die Insel Amrum wird ein Rückgang der Bevölkerung um knapp 3 % prognostiziert (vgl. Abb. 43 und 44).

**Abb. 43 Bevölkerungsprognose Föhr**



Quelle: GEWOS

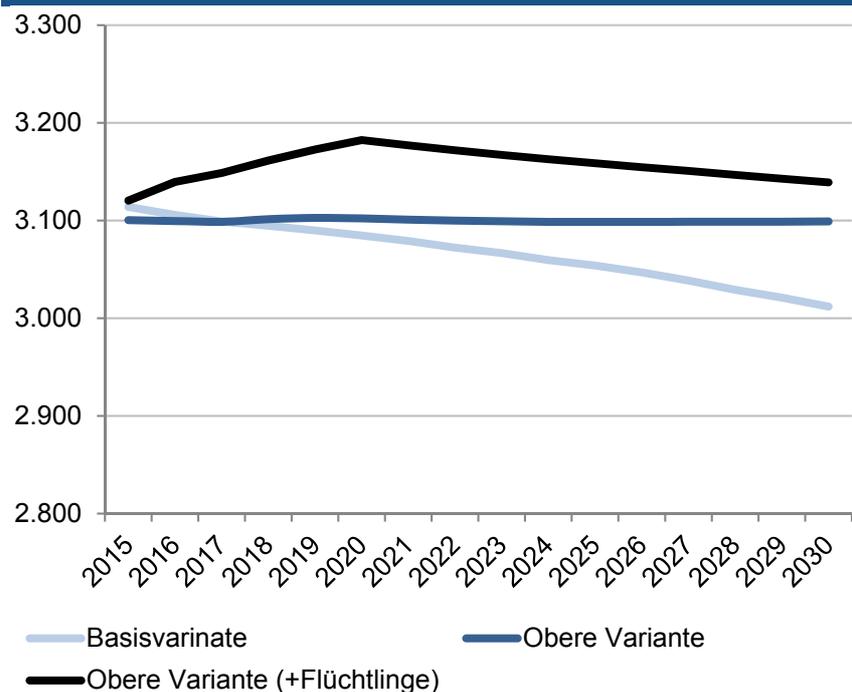
**Entwicklung Obere Variante auf Föhr negativ und auf Amrum ausgeglichen**

Folgt die Entwicklung der oberen Prognosevariante wird Föhr Einwohnerverluste in Höhe von 3 % verzeichnen. Trotz einer erhöhten Zuwanderung kann das Geburtendefizit nicht vollständig durch eine Zuwanderung kompensiert werden. Für Amrum geht GEWOS in der oberen Variante von einer stabilen Einwohnerentwicklung aus.

**Mit Flüchtlingen steigt die Bevölkerungszahl**

Wird bei der oberen Variante zudem die Zahl der Flüchtlinge berücksichtigt, verzeichnet Föhr einen geringen Rückgang (-2 %) und Amrum ein leichtes Bevölkerungszusplus (+ 1 %). In den ersten fünf Jahren steigt sowohl auf Föhr als auch auf Amrum die Einwohnerzahl. Dies ist auf die Annahme zurückzuführen, dass bis 2020 die Zahl der Flüchtlinge steigen wird (unter anderem aufgrund von Familiennachzügen). Ab 2020 wird die Bevölkerung hingegen aufgrund eines teilweisen Fortzugs der Flüchtlinge wieder sinken.

**Abb. 44 Bevölkerungsprognose Amrum**



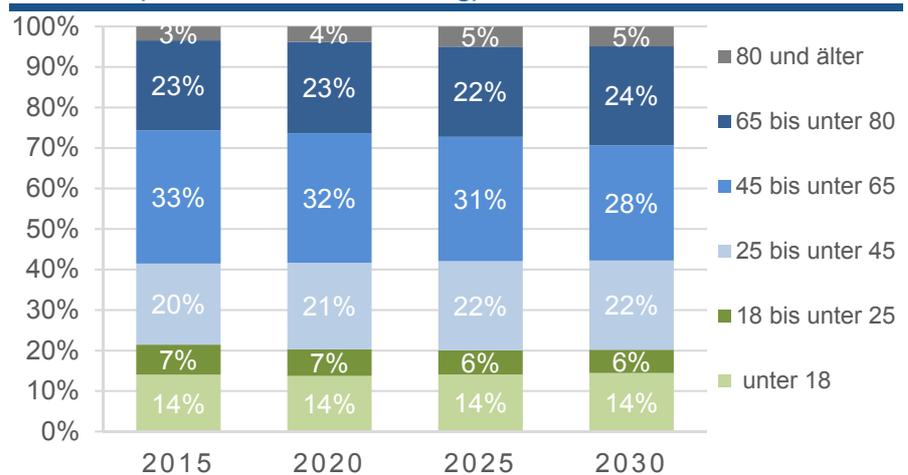
Quelle: GEWOS

**Veränderungen in der Altersstruktur**

Alterungsprozesse der Bevölkerung werden sich trotz des Zuzugs von Familien vollziehen. Auf Föhr wird sich die bereits 2015 mit 26 % überdurchschnittlich hohe Zahl von Personen (mit Erstwohnsitz) im Alter von 65+ bis 2030 sowohl absolut als auch relativ weiter erhöhen (vgl. Abb. 45). So erhöht sich der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung auf 29 %. Die Zahl der über 65-Jährigen wächst damit um rund 100 Personen. In der Tendenz ist

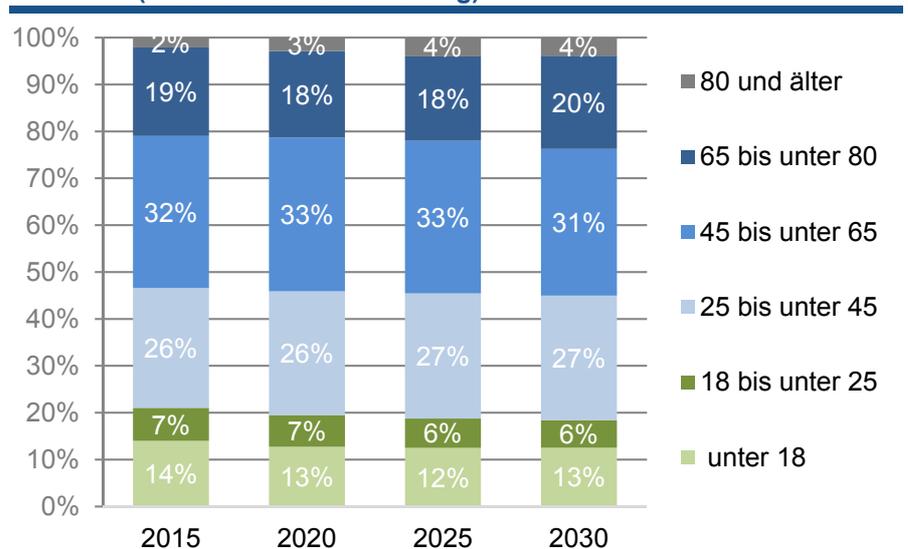
auf Amrum eine vergleichbare Entwicklung festzustellen. Allerdings ist die Bevölkerung im Jahr 2015 deutlich jünger. Der Anteil der über 65-Jährigen liegt bei 21 % und wird bis 2030 auf 24 % steigen (vgl. Abb. 46).

**Abb. 45 Altersstrukturelle Veränderung Föhr Basisvariante (Erstwohnsitzbevölkerung)**



Quelle: GEWOS

**Abb. 46 Altersstrukturelle Veränderung Amrum Basisvariante (Erstwohnsitzbevölkerung)**



Quelle: GEWOS

**Der Anteil der Personen über 80 Jahre nimmt stark zu** Zu beachten ist, dass insbesondere die Altersgruppe der über 80-Jährigen zunehmen wird. Zwar ist die Zahl der über 80-Jährigen vergleichsweise klein, sie weist jedoch die größten prozentualen Veränderungen auf. Auf Föhr wird die Zahl der über 80-Jährigen um rund 30 % ansteigen, auf Amrum wird sich die Zahl mit einem Anstieg von 80 % fast verdoppeln.

**Rückgang der jüngeren Altersgruppen** Sowohl auf Föhr als auch auf Amrum werden sich die Anteile der anderen Altersgruppen tendenziell reduzieren. Auf Föhr wird insbesondere die Gruppe der 45- bis 65-Jährigen abnehmen. Eine Ausnahme bildet die Gruppe der 25- bis unter 45-Jährigen, die zuzugsbedingt sogar leicht zunehmen wird.

## 6.2 Haushaltsprognose

**Haushalte als relevante Kenngröße der Wohnraumnachfrage** Da letztlich nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl der Haushalte die relevante Größe zur Kennzeichnung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt darstellt, werden im Folgenden die gegenwärtige Haushaltsstruktur und die zukünftig erwartete Haushaltsentwicklung dargestellt.

**Haushaltsprognose in zwei Varianten** Im Gegensatz zur Bevölkerungsprognose erfolgt bei der Haushaltsprognose die Darstellung in zwei Varianten, um die zukünftige Entwicklung abzubilden. Für die obere Variante (+ Flüchtlinge) wurde keine Haushaltsprognose gerechnet, da die Entwicklung der Flüchtlingszahlen sowie die Zahl der Haushalte dieser Personengruppe gegenwärtig nicht valide prognostiziert werden kann.

**Basisvariante Föhr: -5 % Amrum: -1%** Auf Föhr gab es im Jahr 2015 4.800 Haushalte. Ausgehend vom Basisjahr 2015 wird die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte bis zum Jahr 2030 in der unteren Variante um rund 260 Haushalte bzw. rund 5 % abnehmen (vgl. Abb. 47). Für Amrum wird ein leichter Rückgang der Haushaltszahl um 1 % auf 1.540 erwartet (vgl. Abb. 48). Damit fällt die Haushaltsprognose leicht positiver aus als die Bevölkerungsprognose. Hintergrund ist die Alterung der Bevölkerung, in deren Zuge es zu einem Anstieg kleinerer Haushalte kommt. In der Konsequenz sinken die durchschnittliche Haushaltsgröße und die Zahl der Haushalte sinkt langsamer bzw. steigt etwas stärker an als die Einwohnerzahl.

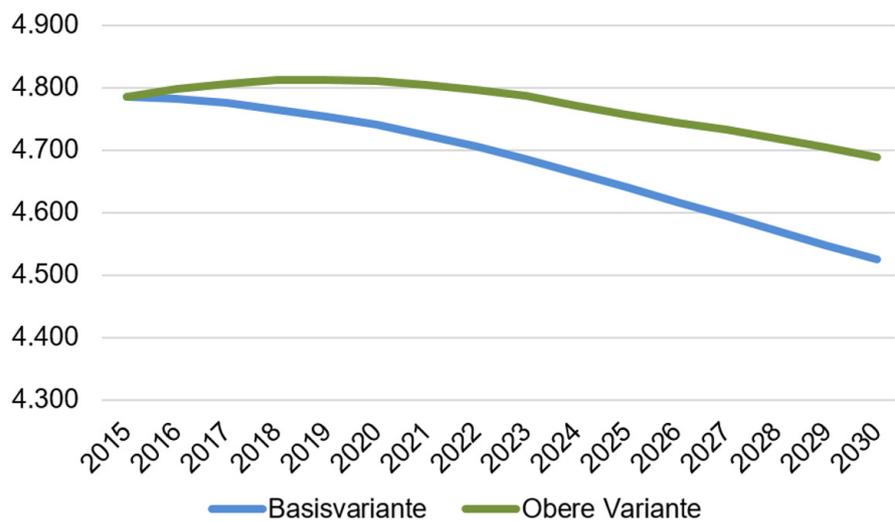
**Obere Variante**

**Föhr: -2 %**

**Amrum: +2 %**

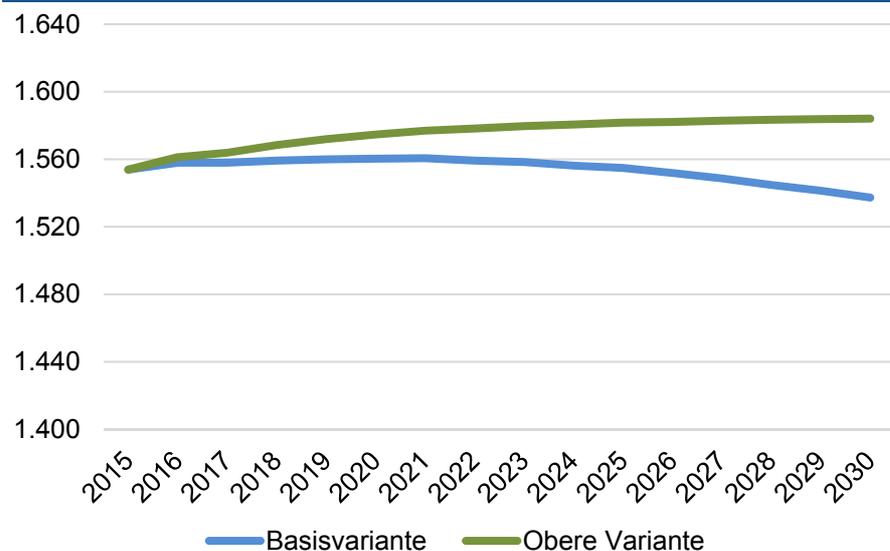
In der oberen Variante wird die Zahl der Haushalte auf Föhr geringfügig um 2 % oder rund 100 Haushalte abnehmen. Bis 2019 wird jedoch noch ein geringer Haushaltsanstieg zu beobachten sein. Erst ab 2020 wird sich die Zahl der Haushalte auf Föhr leicht reduzieren. Für Amrum wird bei der oberen Variante ein leichter Haushaltsanstieg erwartet. Bis 2030 wird die Zahl der Haushalte um rund 2 % oder 30 Haushalte ansteigen.

**Abb. 47 Haushaltsprognose Föhr**



Quelle: GEWOS

**Abb. 48 Haushaltsprognose Amrum**



Quelle: GEWOS

### 6.3 Wohnungsmarktbilanz

**Fortschreibung des Wohnungsbestandes bis 2030** Um die Wohnungsmarktbilanz bis zum Jahr 2030 fortschreiben zu können, muss der in Kapitel 6.2 dargestellten Haushaltsprognose eine Fortschreibung des Wohnungsangebotes gegenübergestellt werden. Bei dieser Fortschreibung der Angebotsseite bis zum Jahr 2030 wurde durch GEWOS der Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung jeglicher Neubautätigkeit fortgeschrieben. Durch dieses Vorgehen wird der Neubaubedarf an Wohnungen herausgestellt.

**Unterscheidung von drei Bedarfsgruppen** Im Rahmen der Bilanzierung lassen sich drei Bedarfsgruppen unterscheiden:

- Nachholbedarf (Nachfrageüberhang) bzw. Angebotsüberhang: Der Nachholbedarf bzw. Angebotsüberhang ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Angebot an Wohneinheiten und den nachfragenden Haushalten. Er beschreibt damit die Situation auf dem Wohnungsmarkt im Basisjahr 2015.
- Zusatzbedarf: Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Wachstum der Haushalte gemäß Haushaltsprognose. Zu berücksichtigen ist, dass bei einer steigenden Haushaltszahl auch die benötigte Fluktuationsreserve<sup>9</sup> steigt.
- Ersatzbedarf: Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den künftigen Wohnungsabgängen.

**Ersatzbedarf** Ohne Wohnungsneubau bleibt der Wohnungsbestand nicht konstant, sondern verringert sich kontinuierlich. Dieser Wohnungsabgang setzt sich aus zwei Komponenten zusammen. Einerseits reduziert sich der Wohnungsbestand durch Abrisse und Zusammenlegungen und andererseits durch die Umnutzung von Dauerwohnraum zu touristischen Zwecken. Von der Umnutzung des Dauerwohnraums sind gerade die Inseln Föhr und Amrum in hohem Maße betroffen, da Dauerwohnraum häufig in Konkurrenz zu touristischen Wohnzwecken steht. Sinkt die Nachfrage nicht, muss dieser Abgang ersetzt werden. Man spricht daher von Ersatzbedarf. Die Bildung einer Abgangsquote wurde anhand von umfangreichen Aus-

<sup>9</sup> Beispiel: Bei einer Haushaltszahl von 1.000 und einer Fluktuationsreserve von 3 % sollte der Markt ein Wohnungsangebot von 1.030 Wohnungen bzw. eine Fluktuationsreserve von 30 WE vorhalten. Steigt die Haushaltszahl auf 1.100, sollte der Wohnungsmarkt 1.133 Wohnungen vorhalten. Die notwendige Fluktuationsreserve würde in diesem Beispiel um drei auf 33 Wohnungen ansteigen.

wertungen des Melderegisters vorgenommen (vgl. Kap. 11.2). Konkret wurde ein Wohnungsabgang von insgesamt 0,5 % (Föhr) und 0,6 % (Amrum) pro Jahr festgesetzt; wobei der Anteil an Umnutzungen von Dauerwohnraum bei 0,3 % (Föhr) bzw. bei 0,4 % (Amrum) liegt.

**Rechnerische Saldierung des Wohnungsmarktes**

Im Folgenden wird der prognostizierte wohnungsmarktrelevante Bedarf dem fortgeschriebenen wohnungsmarktrelevanten Bestand für Föhr und Amrum gegenübergestellt (vgl. Abb. 49 und 50).

**Erhöhte Fluktuationsreserve erforderlich**

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt (Realisierung von Umzügen und Modernisierungen) wird eine Fluktuationsreserve benötigt. GEWOS hat für Föhr und Amrum eine Fluktuationsreserve von 4 % angesetzt. Damit wurde eine vergleichsweise hohe Fluktuationsreserve zugrunde gelegt. Hintergrund ist erstens eine vergleichsweise hohe Anzahl von Saisonarbeitskräften, die in den Sommermonaten eine zusätzliche Nachfrage darstellen und zweitens erfordert die Insellage eine höhere Reserve. Im Gegensatz zu den Festlandkommunen ist ein Ausweichen auf andere Wohnstandorte auf den Inseln nicht möglich. Folglich können Nachfragespitzen nicht durch einen regionalen Wohnungsmarkt aufgefangen werden.

**Nachholbedarf im Basisjahr**

Im Ausgangsjahr der Prognose 2015 war der Wohnungsmarkt auf den Inseln bereits angespannt. Insgesamt war der Wohnungsabgang in den letzten Jahren tendenziell höher als der Wohnungsneubau (für Dauerwohnen).

Berücksichtigt man zunächst nicht die Fluktuationsreserve, so kann sowohl für Föhr als auch für Amrum ein minimaler Wohnungsüberhang festgestellt werden. Im Jahr 2015 lag der Leerstand auf Föhr und Amrum unter 2 %. Das bedeutet, dass es auf Föhr rund 60 Wohneinheiten mehr als Haushalte gab. Auf Amrum trifft dies auf ca. 30 Wohnungen zu.

Da dieser Wohnungsüberhang deutlich unterhalb der Fluktuationsreserve von 4 % liegt, besteht bereits im Ausgangsjahr der Prognose ein Nachholbedarf für beide Inseln. Für Föhr wurde ein Nachfrageüberhang von 140 Wohnungen und für Amrum ein Nachfrageüberhang von 40 Wohnungen ermittelt (vgl. Abb. 49 und 50). Um einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu erreichen, sollte der Nachfrageüberhang möglichst kurzfristig abgebaut werden.

- Basisvariante: Negativer Zusatzbedarf auf Föhr bis 2030** Aufgrund der negativen Haushaltsentwicklung besteht für Föhr im Jahr 2030 in der Basisvariante ein negativer Zusatzbedarf in Höhe von 130 Wohnungen. Amrum nimmt eine andere Entwicklung, da die Haushalte bis zum Jahr 2030 nur geringfügig zurückgehen werden. Daher reduziert sich der Zusatzbedarf nur gering und ist im Jahr 2030 mit 10 Wohnungen immer noch positiv.
- Basisvariante: Hoher zukünftiger Ersatzbedarf** Durch die Anwendung der Abgangsquote (0,5 % für Föhr und 0,6 % für Amrum) wird sich bis zum Jahr 2030 das Angebot an Wohnungen sukzessive reduzieren. Für Föhr ergibt sich daraus ein Wohnungsabgang von etwa 490 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Dementsprechend müssten 490 Wohnungen bis 2030 errichtet werden, um das heutige Bestandsniveau zu halten. Von diesen 490 Wohnungen, sind 310 Wohnungen auf die Umnutzung von Dauerwohnraum zurückzuführen. Für Amrum wird ein Wohnungsabgang von 170 Wohnungen erwartet. Darunter fallen 110 Wohnungen durch die Umnutzung von Dauerwohnraum.
- Basisvariante: Neubaubedarf** Bei der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage ergibt sich für Föhr in der Basisvariante ein Neubaubedarf von insgesamt 360 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030. Für Amrum beträgt der Neubaubedarf bis 2030 rund 180 Wohneinheiten (vgl. Abb. 49 und 50).
- Obere Variante: Neubaubedarf höher** Nimmt man die obere Variante als Berechnungsgrundlage für die Wohnungsmarktbilanz fällt der Neubaubedarf noch höher aus. Nach dieser Bevölkerungs- und Haushaltsprognose besteht auf Föhr ein Neubaubedarf von 530 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Bezogen auf Amrum erhöht sich der Neubaubedarf auf 240 Wohneinheiten.
- Ersatzbedarf zentrale Komponente des Neubaubedarfs** Der Neubaubedarf ist überwiegend auf den Ersatzbedarf zurückzuführen. Wie bereits oben gezeigt, macht innerhalb des Ersatzbedarfs die Umnutzung von Dauerwohnraum zu touristischen Wohnzwecken einen großen Teil aus. Dementsprechend kommt der Verhinderung von Umwandlungen durch die Ausschöpfung der bau- und planungsrechtlichen Möglichkeiten eine große Bedeutung zu. Nimmt man beispielsweise für Föhr eine Umnutzungsquote von 0,2 % (anstelle von 0,3 %), so reduziert sich der Wohnungsabgang in der Basisvariante von 310 auf 180 Wohnungen. Bei einer Quote von 0,1 % würden nur noch 90 Wohnungen wegfallen. Bei Amrum würde sich bei einer Quote von 0,3 % (anstelle von 0,4 %) der Wohnungsabgang von 110 auf 80 Wohnungen in dieser

Variante reduzieren. Legt man eine Quote von 0,2 % der Berechnung zugrunde, würden nur noch 60 durch die Umnutzung wegfallen.

**Neubaubedarf  
differenziert nach  
Ein- und Mehrfamilienhäusern**

Wie die Abbildungen 49 und 50 zeigen, entfällt der Großteil des Neubaubedarfs auf Föhr auf das Einfamilienhaussegment (250 Wohnungen). Auf Amrum verteilt sich der Neubaubedarf etwa hälftig auf das Ein- und Mehrfamilienhaussegment. Die dargestellten Neubaubedarfe in den Segmenten der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser können jedoch durch Planung beeinflusst werden. Beispielsweise können Umzugsketten durch die Schaffung von attraktiven Wohnungen ausgelöst werden. Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen, dass hochgerechnet auf alle Haushalte der Inseln Föhr und Amrum rund 120 Haushalte, die derzeit in einem Einfamilienhaus leben, in den nächsten drei Jahren eine Wohnung im Mehrfamilienhaus (Miete und Eigentum) beziehen wollen. Werden also attraktive Angebote geschaffen, werden Einfamilienhäuser frei und auf dem Markt kommen, die dann (sofern keine Umwandlung stattfindet) von jüngeren Haushalten mit Einfamilienhauswunsch bezogen werden können.

**Abb. 49 Wohnungsmarktbilanz Föhr**

<b>Basisvariante (mit Fluktuationsreserve von 4%)</b>				
	<b>2015</b>	<b>2020</b>	<b>2025</b>	<b>2030</b>
Nachfrage EFZH	3.260	3.250	3.180	3.110
Nachholbedarf/Zusatzbedarf	70	60	-10	-80
Angebot EFZH	3.190	3.080	2.970	2.860
Ersatzbedarf	0	110	220	330
Neubaubedarf EFZH	70	170	210	250
Nachfrage MFH	1.720	1.690	1.640	1.600
Nachholbedarf/Zusatzbedarf	70	40	-10	-50
Angebot MFH	1.650	1.600	1.550	1.490
Ersatzbedarf	0	50	100	160
Neubaubedarf MFH	70	90	90	110
Nachholbedarf/Zusatzbedarf insgesamt	140	100	-20	-130
Ersatzbedarf	0	160	320	490
Neubaubedarf insgesamt	140	260	300	360
<b>Obere Variante (mit Fluktuationsreserve von 4%)</b>				
	<b>2015</b>	<b>2020</b>	<b>2025</b>	<b>2030</b>
Nachfrage EFZH	3.260	3.270	3.240	3.200
Nachholbedarf/Zusatzbedarf	70	80	50	10
Angebot EFZH	3.190	3.080	2.970	2.860
Ersatzbedarf	0	110	220	330
Neubaubedarf EFZH	70	190	270	340
Nachfrage MFH	1.720	1.730	1.710	1.680
Nachholbedarf/Zusatzbedarf	70	80	60	30
Angebot MFH	1.650	1.600	1.550	1.490
Ersatzbedarf	0	50	100	160
Neubaubedarf MFH	70	130	160	190
Nachholbedarf/Zusatzbedarf insgesamt	140	160	110	40
Ersatzbedarf	0	160	320	490
Neubaubedarf insgesamt	140	320	430	530

Quelle: GEWOS

**Abb. 50 Wohnungsmarktbilanz Amrum**

<b>Basisvariante (mit Fluktuationsreserve von 4%)</b>				
	<b>2015</b>	<b>2020</b>	<b>2025</b>	<b>2030</b>
Nachfrage EFZH	800	800	800	790
Nachholbedarf/Zusatzbedarf	20	20	20	10
Angebot EFZH	780	750	730	700
Ersatzbedarf	0	30	50	80
Neubaubedarf EFZH	20	50	70	90
Nachfrage MFH	820	820	820	800
Nachholbedarf/Zusatzbedarf	20	20	20	0
Angebot MFH	800	770	740	710
Ersatzbedarf	0	30	60	90
Neubaubedarf MFH	20	50	80	90
Nachholbedarf/Zusatzbedarf insgesamt	40	40	40	10
Ersatzbedarf	0	60	110	170
Neubaubedarf insgesamt	40	100	150	180
<b>Obere Variante (mit Fluktuationsreserve von 4%)</b>				
	<b>2015</b>	<b>2020</b>	<b>2025</b>	<b>2030</b>
Nachfrage EFZH	800	810	810	820
Nachholbedarf/Zusatzbedarf	20	30	30	40
Angebot EFZH	780	750	730	700
Ersatzbedarf	0	30	50	80
Neubaubedarf EFZH	20	60	80	120
Nachfrage MFH	820	830	830	830
Nachholbedarf/Zusatzbedarf	20	30	30	30
Angebot MFH	800	770	740	710
Ersatzbedarf	0	30	60	90
Neubaubedarf MFH	20	60	90	120
Nachholbedarf/Zusatzbedarf insgesamt	40	60	60	70
Ersatzbedarf	0	60	110	170
Neubaubedarf insgesamt	40	120	170	240

Quelle: GEWOS

## 6.4 Flächenbedarfsabschätzung

Nach Ermittlung des flächenrelevanten Neubaubedarfs für Wohnungen wird im Folgenden der Zusatzbedarf an Bruttowohnbauland ermittelt. Dieser Zusatzbedarf kann in Teilen bereits auf bestehenden Siedlungsflächen realisiert werden (Abriss und Neubau).

### **Berechnung der Wohnfläche je Wohneinheit**

Hierfür wird in einem ersten Schritt mithilfe der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohneinheit und des prognostizierten Neubaubedarfs die Gesamtsumme der benötigten Wohnfläche berechnet. Die durchschnittliche Wohnfläche für Eigenheime beträgt rund 130 qm, für Wohnungen im Geschosswohnungsbau wurde eine Fläche von 85 qm angesetzt.

### **Umrechnung von Nettowohnflächen in Bruttowohnflächen**

Da es sich bei diesen Flächen um Nettoangaben handelt, wird in einem zweiten Schritt die Nettowohnfläche in Bruttowohnfläche umgewandelt. Bei Eigenheimen wird ein Faktor von 1,25 und bei Geschosswohnungen ein Faktor von 1,3 angewendet.

### **Geschossflächenfaktor**

Darauffolgend wird die Bruttowohnfläche in die Geschossfläche umgewandelt. Da die Geschossfläche nur Vollgeschosse berücksichtigt, sind insbesondere Dachausbauten ohne Vollgeschossfaktor abzuziehen. Für Eigenheime wird ein Faktor von 0,85 und für Geschosswohnungen ein Faktor von 0,95 verwendet.

### **GFZ für Eigenheime 0,4 und für Geschosswohnungen 1**

Mithilfe der Geschossflächenzahl (GFZ) wird in einem weiteren Schritt die Nettowohnfläche berechnet. Für Eigenheime wird eine GFZ von 0,4 angenommen (Durchschnittswert für alle Formen des Eigenheimbaus, d.h. freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser). Für Geschosswohnungsbauten wird eine GFZ von 1 angewendet.

### **Faktor Netto- in Bruttowohnbauland**

Im Rahmen der Ausweisung von Wohnbauflächen in den Wohngebieten sind auch Flächen zur verkehrlichen Erschließung bzw. für die Errichtung sozialer Infrastrukturen zu berücksichtigen:

- Innere Verkehrserschließung (Wohnstraßen, Stellplätze, Wege)
- Flächen für den Gemeinbedarf (Schulen, Kindergärten, Sozial- und Gesundheitseinrichtungen) und die Versorgung (Läden, Banken)
- Öffentliche Grünflächen im Baugebiet (Sport- und Spielplätze)

Daher erfolgt in einem letzten Schritt die Umwandlung von Nettowohnbauland in Bruttowohnbauland. Für Eigenheime wird der Faktor 1,25 und für Geschosswohnungsbaugebiete der Faktor 1,5 angesetzt.

**Bedarf an Bruttowohnbauland**

Entsprechend den oben beschriebenen Umrechnungsfaktoren hat GEWOS auf der Grundlage des Bedarfs an künftigen Wohneinheiten die Berechnung des Bruttowohnbaulandes für Föhr und Amrum differenziert nach EFH-/MFH-Segment und Prognosezeiträumen durchgeführt. Die untenstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Bedarfe. Aus den Berechnungen resultiert für die Insel Föhr ein Flächenbedarf von 12,6 ha bis in das Jahr 2030 (17,8 ha in der oberen Variante), wovon sich der größte Teil (10,8 ha) auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment bezieht. Für die Insel Amrum werden insgesamt 5,3 ha benötigt (7,1 ha in der oberen Variante). Mit 3,9 ha ist auch hier der Flächenbedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser am größten.

**Abb. 51 Flächenbedarf bis 2030**

Föhr	Segment	Flächenbedarf in ha Basisvariante		Flächenbedarf in ha Obere Variante	
		2015-2020	2015-2030	2015-2020	2015-2030
	EFH/ZFH	7,3	10,8	8,2	14,7
MFH	1,5	1,8	2,1	3,1	
<b>Insgesamt</b>		<b>8,8</b>	<b>12,6</b>	<b>10,3</b>	<b>17,8</b>

Amrum	Segment	Flächenbedarf in ha Basisvariante		Flächenbedarf in ha Obere Variante	
		2015-2020	2015-2030	2015-2020	2015-2030
	EFH/ZFH	2,2	3,9	2,6	5,2
MFH	0,8	1,5	1,0	1,9	
<b>Insgesamt</b>		<b>3,0</b>	<b>5,3</b>	<b>3,6</b>	<b>7,1</b>

Quelle: GEWOS

## 6.5 Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung auf Infrastrukturangebote (Tragfähigkeitsanalyse)

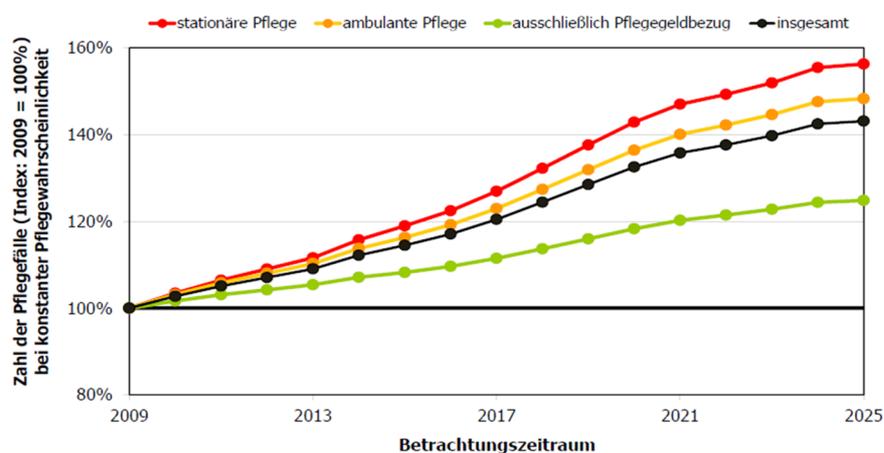
In vielen ländlichen Gemeinden Deutschlands sind Einrichtungen der Daseinsvorsorge wie Kindergärten und Schulen, die ärztliche Versorgung oder auch das Vereinsleben und die Freiwillige Feuerwehr aufgrund sinkender Einwohnerzahlen gefährdet. Häufig sind die landesweit wirkenden demografischen Trends für diese Entwicklung verantwortlich. Auf den Inseln Föhr und Amrum wird dieser Trend zusätzlich durch die Verdrängung des Dauerwohnens verstärkt. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Untersuchungen zur Tragfähigkeit, die im Rahmen des Masterplans Daseinsvorsorge (Kreis Nordfriesland 2011) erarbeitet wurden, dargestellt.

### 6.5.1 Gesundheit und Pflege

**Ärztliche Versorgung konstant** Die allgemeinmedizinische Versorgung bzw. die Anzahl der Arztpraxen auf den Inseln ist in den letzten Jahren konstant geblieben (vgl. auch Kapitel 2.2). Für Praxen, die aufgrund des eintretenden Rentenalters des leitenden Arztes vor der Schließung standen, konnten Nachfolger gefunden werden. So wurde beispielsweise im Jahr 2010 die „Praxis an der Mühle“ in Nebel auf Amrum durch eine junge Ärztin übernommen, sodass der Praxisbetrieb auch zukünftig gesichert ist. Dennoch ist die Anzahl der über 54 Jahre alten Ärzte überrepräsentiert, sodass in den nächsten Jahren die größte Herausforderung darin bestehen wird, Nachfolger für die Arztpraxen zu finden.

**Pflegebedarf steigt** In den nächsten Jahren wird die Zahl der älteren Menschen und insbesondere der Hochbetagten (über 80-Jährige) auf den Inseln stark zunehmen (vgl. 6.1). Mit dieser Entwicklung wird auch eine Zunahme der Menschen mit Pflegebedarf und Demenzerkrankungen einhergehen. Dabei wird der Anteil der stationären voraussichtlichen Pflegefälle insgesamt bis zum Jahr 2025 um über 40 % zu nehmen (vgl. Abb. 52). Vor diesem Hintergrund bedarf es einer vorausschauenden Planung im Pflegebereich, um die zukünftigen Bedarfe zu decken.

**Abb. 52 Prognose der Zahl der Pflegefälle auf den Inseln Föhr und Amrum**



Quelle: Kreis Nordfriesland 2011

**Anteil an Senioren mit Behinderung nimmt zu**

Im Zuge der demografiebedingten Alterung der Inselbewohner wird auch die Zahl der über 65-Jährigen mit einer geistigen Behinderung stark ansteigen. Somit stellt die angemessene Versorgung von pflegebedürftigen Senioren eine soziale Herausforderung dar.

**6.5.2 Brandschutz- und Rettungswesen**

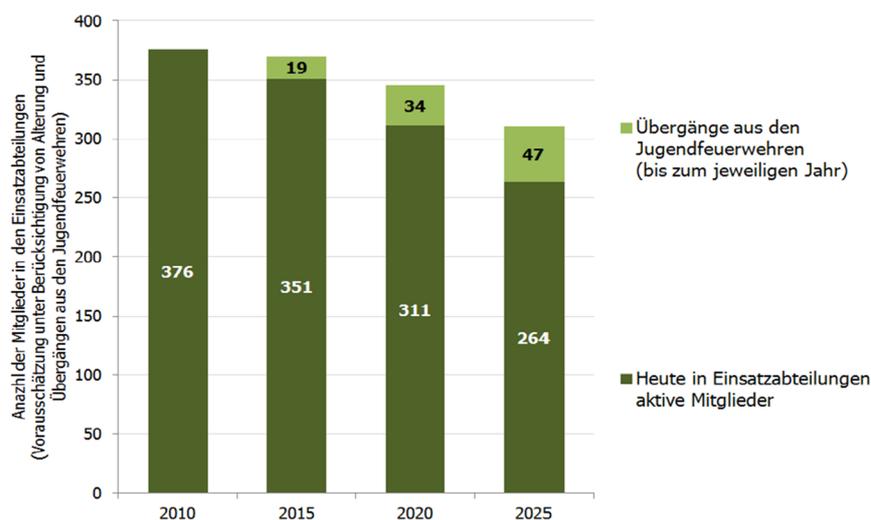
**2 Rettungs- und 14 Feuerwachen**

Auf den Inseln Föhr und Amrum gibt es jeweils eine Rettungswache und insgesamt vierzehn Feuerwachen. Davon befinden sich vier Wachen auf Amrum (Nebel, Norddorf auf Amrum, Süddorf und Wittdün auf Amrum) und zehn auf Föhr (Wyk auf Föhr, Wrixum, Oevenum, Midlum, Alkersum, Nieblum, Borgsum, Utersum, Süderende und Oldsum). Bei den Feuerwehren handelt es sich um Freiwillige Feuerwehren, das heißt Dienst wird ehrenamtlich neben dem eigentlichen Beruf erfüllt.

**Rückläufige Mitgliederzahlen**

Die Mitgliederzahlen sind nicht nur im Kreis Nordfriesland, sondern auch auf den beiden Inseln rückläufig (vgl. Abb. 53). Bis zum Jahr 2025 ist mit einem Rückgang der Mitgliederzahlen um rund 16 % zu rechnen. Dabei fehlt es insbesondere an Nachwuchs für die Jugendfeuerwehren. Dies führt langfristig dazu, dass die Feuerwehr zunehmend überaltert. In diesem Zusammenhang sinkt die Zahl der Personen, die die physischen Voraussetzungen mitbringen Einsätze mit Atemschutzmaske durchzuführen zunehmend, wodurch die Einsatzbereitschaft der Feuerwehren eingeschränkt wird.

**Abb. 53** Vorausschätzung der Mitgliederzahlen in den Einsatzabteilungen der Freiwilligen Feuerwehren auf den Inseln Föhr und Amrum

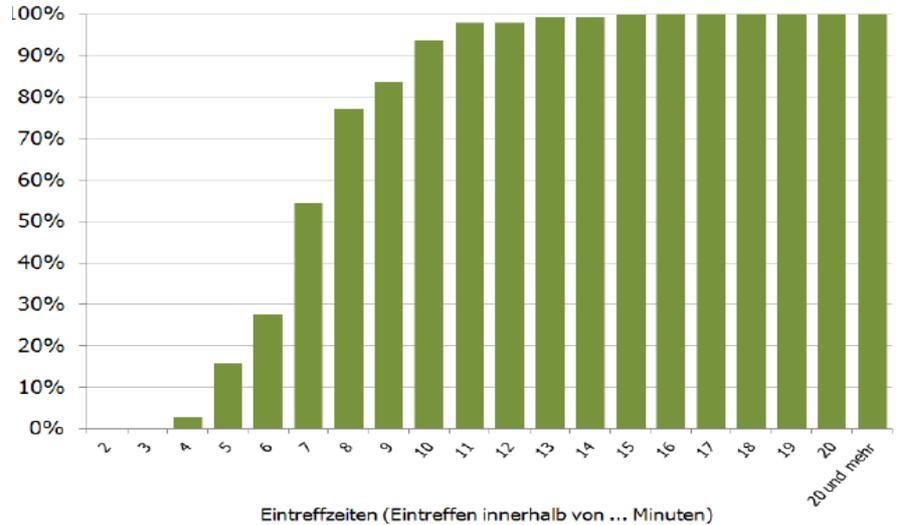


Quelle: Kreis Nordfriesland 2011

**Tagesbereitschaft an Wochentagen nimmt ab und...**

Ein weiteres zentrales Problem stellt die eingeschränkte Tagesbereitschaft während der Arbeitswoche dar. Dies führt dazu, dass die vorgeschriebenen Hilfsfristen nicht flächendeckend eingehalten werden können. Die Abbildung 54 zeigt die Eintreffzeiten des straßengebundenen Rettungsdienstes an Werktagen. Dabei wird deutlich, dass erst nach maximal 15 Minuten alle Einwohner erreicht werden können. Die Hilfsfrist, also die Vorgabe für den einzuhaltenen Zeitraum vom Eingang der Notfallmeldung in der Rettungsleitstelle bis zum Eintreffen des Rettungsdienstes am Notfallort, beträgt in Schleswig-Holstein 12 Minuten. Im Gegensatz dazu können an Wochenenden innerhalb von 14 Minuten alle Einwohner erreicht werden.

**Abb. 54 Eintreffzeit einer Staffel in der Einsatzperiode (werktags tagsüber)**

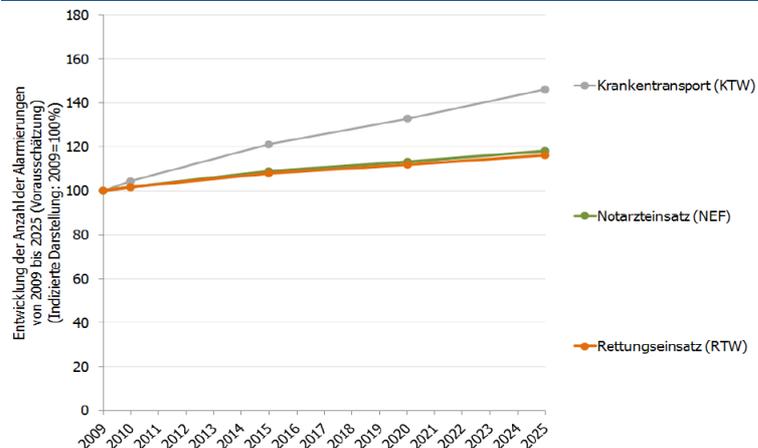


Quelle: Kreis Nordfriesland 2011

**...Anzahl der Rettungseinsätze nimmt zu**

Aufgrund der demografischen Entwicklung wird die Zahl der Einsätze im Rettungsdienst in den nächsten zehn Jahren voraussichtlich um rund 20 % bis 25 % ansteigen (vgl. Abb. 55). Noch größere Steigerungsraten werden bei den demografiebedingten Krankentransporten erwartet. Hier ist mit einer Zunahme von rund 30 % bis zum Jahr 2025 zu rechnen. Vor dem Hintergrund der prognostizierten Entwicklung bedarf es einer regelmäßigen Prüfung und Anpassung der Organisationsstruktur im Rettungswesen, um die Einsatzbereitschaft aufrecht zu erhalten.

**Abb. 55 Vorausschätzung der Anzahl der Alarmierungen in Wyk auf Föhr**



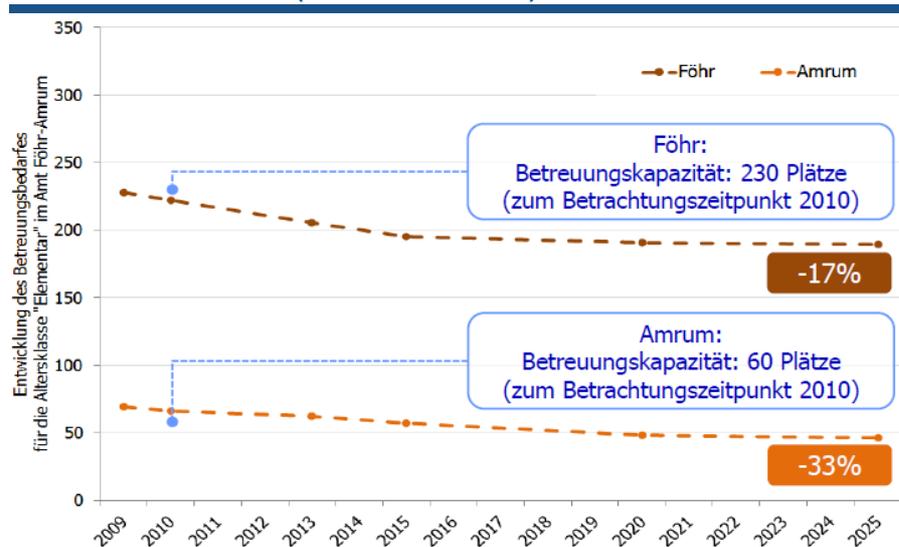
Quelle: Kreis Nordfriesland 2011

### 6.5.3 Kinderbetreuung und Bildung

#### Kinderbetreuungska- pazitäten nicht aus- gelastet

Während in den kommenden Jahren mit einer deutlichen Zunahme der Senioren zu rechnen ist, wird gleichzeitig die Anzahl der Kinder auf den Inseln Föhr und Amrum zurückgehen. Diese Entwicklung hat erheblichen Einfluss auf die Versorgungsinfrastruktur im Bereich der Kinderbetreuung. Die Abb. 56 zeigt die prognostizierten Bedarfe bis zum Jahr 2025. Es wird deutlich, dass in den kommenden Jahren ein deutlicher Rückgang des Bedarfs an Kinderbetreuung im Elementarbereich eintreten wird. Auch im Krippenbereich ist mit einem deutlichen Rückgang zu rechnen. Bis zum Jahr 2025 wird der Bedarf auf 82 % sinken. In der Folge entsteht ein Überangebot an Betreuungsplätzen. Dabei besteht die Gefahr, dass aufgrund der sinkenden Bedarfe die Betreuungseinrichtungen nicht aufrechterhalten werden können.

**Abb. 56 Entwicklung des Versorgungsbedarfes auf den Inseln Föhr und Amrum (Elementarbereich)**



Quelle: Kreis Nordfriesland 2011

#### Deutlicher Rückgang auch der Schülerzah- len

Auch die Schülerzahlen werden laut der Prognose des Kreises Nordfriesland (2014) in den nächsten Jahren auf Föhr und Amrum zurückgehen. Wie die Abb. 57 zeigt, sind von dieser Entwicklung alle Schulen betroffen.<sup>10</sup> Mit einem Rückgang von ca. 40 % trifft diese Entwicklung vor allem die Eilun Feer Skuul sowie Öomrang Skuul besonders stark. Aufgrund der prognostizierten Entwicklung

<sup>10</sup> Zu beachten ist, dass in der Prognose des Kreises Nordfriesland (2014) die „Regionalschule - RS“ der Eilun Feer Skuul (48 Schülern im Jahr 2013/2014) nicht berücksichtigt wurde.

können voraussichtlich nicht alle Schulstandorte dauerhaft gesichert werden.

**Abb. 57 Prognose der Schülerzahlen**

Schule	2013/14	2038/39	Veränderung
Eilun Feer Skuul	567	333	-41%
Öomrang Skuul	199	123	-38%
Rüm-Hart-Schule	154	128	-17%
Grundschule Föhr-Land	110	103	-6%

Quelle: Kreis Nordfriesland 2014

**Fachkräftemangel wird sich verschärfen**

Aufgrund der demografischen Entwicklung und der damit einhergehenden rückläufigen Schülerzahlen wird langfristig nicht ausreichend Nachwuchs für unterschiedliche Berufssparten ausgebildet. Diese Entwicklung führt langfristig zu einer generellen Zunahme des Fachkräftemangels auf den Inseln. Dies hat zur Folge, dass Fachkräfte zunehmend aus dem übrigen Kreis angeworben werden müssen.

**Fazit**

Im Gegensatz zur Prognose des Masterplans Daseinsvorsorge für den Kreis Nordfriesland fällt die Bevölkerungsvorausberechnung des vorliegenden Gutachtens positiver aus. Vor diesem Hintergrund sind auch die Ergebnisse des Masterplans zu interpretieren. Vor diesem Hintergrund werden sich die prognostizierten Veränderungen in den einzelnen Bereichen der Daseinsvorsorge nicht so stark ausprägen. Dabei ist die gesundheitliche Versorgung differenziert zu betrachten. Zur Aufrechterhaltung der medizinischen Versorgung auf den beiden Inseln bedarf es der Erhaltung der Kerninfrastruktur, wie dem Krankenhaus auf Föhr, um langfristig eine gute medizinische Versorgung der Inselbewohner zu gewährleisten.

## Zusammenfassung

### Wohnungsmarktbilanz und -prognose

- Prognostizierte Einwohnerverluste für Föhr von 7 % und für Amrum von 3 % bis 2030 (Basisvariante)
- Zunahme des Anteils an älteren Menschen (65+)
- Bis zum Jahr 2030 werden auch die Haushalte abnehmen (Föhr -5 % und Amrum -1 % in der Basisvariante)
- Bereits im Ausgangsjahr 2015 besteht ein Nachholbedarf für beide Inseln (Föhr: 140 Wohnungen; Amrum 40 Wohnungen)
- Negativer Zusatzbedarf auf Föhr bis 2030 von 130 Wohnungen aufgrund der negativen Haushaltsentwicklung
- Da auf Amrum die Haushalte nur geringfügig zurückgehen, besteht im Jahr 2030 immer noch ein Zusatzbedarf von 10 Wohnungen
- Hoher zukünftiger Ersatzbedarf (Föhr: 490 Wohnungen, Amrum: 170 Wohnungen)
- Ersatzbedarf ist größtenteils auf die Umnutzung von Dauerwohnraum zurückzuführen (Föhr: 310 von 490 Wohnungen, Amrum: 110 von 170 Wohnungen)
- Insgesamt hoher Neubedarf bis 2030 (Föhr: 360 Wohnungen, Amrum: 180 Wohnungen)
- Bis zum Jahr 2030 besteht auf Föhr ein Flächenbedarf von 12,6 und auf Amrum von 5,3 ha

### Tragfähigkeitsanalyse

- Ärzteversorgung in den letzten Jahren konstant
- Herausforderung: Überalterung der Ärzte und Übernahmen der Praxen erforderlich
- Pflegebedarf nimmt demografiebedingt zu
- Anteil an Menschen über 65 Jahren mit Behinderung nimmt zu
- Rückläufige Mitgliederzahlen bei der freiwilligen Feuerwehren
- Tagesbereitschaft an Wochentagen nimmt ab
- Rettungseinsätze nehmen zu
- Kinderbetreuungskapazitäten nicht ausgelastet
- Deutlicher Rückgang der Schülerzahlen
- Zunahme des Fachkräftemangels

## 7 Potenzialbereiche für energetische Quartierssanierung

**Große Einsparpotenziale bei älteren Wohnungsbeständen** Das Themenfeld der energetischen Sanierung hat vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele und der beschlossenen Energiewende zunehmend an Bedeutung gewonnen. Die Ziele der Bundesregierung zur Energieeinsparung und Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes sind ehrgeizig. Um die Ziele erreichen zu können, bedarf es Anstrengungen auf allen Handlungsebenen - auch auf der kommunalen, stadtentwicklungspolitischen Ebene. Hierbei stellt der Wohnungsbestand ein Handlungsfeld dar, in dem nach wie vor große Einsparpotenziale vorhanden sind. Insbesondere die Wohnungsbestände der 1950er, 1960er und 1970er Jahre weisen nach heutigen Kriterien eine mangelnde energetische Beschaffenheit auf. Entsprechend hoch ist bei diesen Beständen das Einsparpotenzial.

**Identifizierung von Potenzialbereichen** Dabei ist ein Quartiersansatz von besonderer Bedeutung, da hier größere Einsparpotenziale erreicht werden können als bei einzelnen objektbezogenen Maßnahmen. Die Identifizierung von Potenzialbereichen für die energetische Quartierssanierung ist ein zentraler Baustein im Rahmen des vorliegenden Wohnungsmarktkonzepts. Ziel ist es, Quartiere innerhalb der Gemeinden zu identifizieren, die für eine vertiefende Analyse und die Umsetzung von Maßnahmen zur energetischen Quartierssanierung geeignet sind.

### 7.1 Auswahlindikatoren

Für eine tiefere Untersuchung sind insbesondere die Quartiere geeignet, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Dabei spielen insbesondere eine schlechte energetische Ausgangsbedingung sowie weitere Faktoren eine entscheidende Rolle. Im Folgenden werden die Auswahlkriterien vorgestellt, die zur Auswahl der Quartiere herangezogen wurden.

**Gebäudebestand...** Der Gebäudebestand ist eines der zentralen Kriterien bei der Auswahl der Quartiere. Insbesondere Bestände aus älteren Baujahren weisen große energetische Einsparpotenziale auf. Darüber hinaus fließt der Anteil an Ferienwohnungen in die Bewertung des Wohnungsbestands mit ein, da die Wohnungsbestände ganzjährig bewohnt sein sollten, um die maximalen Einsparpotenziale zu erzielen. Ferienwohnungen werden vor allem innerhalb der Sommersaison vermietet und stehen in den Wintermonaten häufig leer, sodass

hier eine energetische Sanierung nicht die vollen Einsparpotenziale erzielen würde.

**...allein nicht als Kriterium ausreichend**

Bei der Auswahl geeigneter Quartiere ist der Gebäudebestand zwar ein wesentliches Kriterium, aber allein nicht ausreichend um Potenzialbereiche zu identifizieren. Neben einem weitestgehend unsanierten älteren Gebäudebestand bedarf es weiterer Anknüpfungspunkte im Quartier, um eine energetische Quartierssanierung erfolgreich umzusetzen.

**Größere Bestandshalter**

Voraussetzung für die energetische Sanierung ist die Bereitschaft der Wohnungseigentümer zur Umsetzung von Maßnahmen. Bisherige Erfahrungen mit energetischen Quartierssanierungen zeigen, dass die Beteiligung größerer Bestandshalter ein wesentlicher Erfolgsfaktor ist. So ist die Abstimmung mit einer kleinen Anzahl von Eigentümern weniger aufwendig. Gleichzeitig verfügen größere Bestandshalter über die nötigen finanziellen Rücklagen, um entsprechende Modernisierungsmaßnahmen voranzubringen. Vor diesem Hintergrund ist ein wesentliches Kriterium zur Auswahl der energetischen Potenzialbereiche das Vorhandensein größerer Bestandshalter bzw. professioneller Akteure. Dazu zählen insbesondere wohnungswirtschaftliche Unternehmen wie die GEWOBA, Genossenschaften und größere private Bestandshalter wie auch die Gemeinden mit ihren kommunalen Liegenschaften und Betrieben.

**Wärmeversorgung**

Einen weiteren wesentlichen Aspekt im Zuge der energetischen Quartierssanierung stellt die Wärmeversorgung dar. In Quartieren, in denen es bereits eine zentrale Wärmeversorgung, beispielsweise durch Fern- oder Nahwärmenetze gibt, sind Optimierungsmöglichkeiten meist nicht gegeben. Im Gegensatz dazu sind Wohnungsbestände besonders geeignet, die durch fossile Brennstoffe in Einzelöfen – insbesondere Ölheizungen – geheizt werden. Hier bestehen, aufgrund der deutlich höheren Energieeffizienz moderner Heizungsanlagen, sehr große Einsparpotenziale.

**Siedlungsstruktur**

Als letztes Kriterium wurde die Siedlungsstruktur der Gemeinden herangezogen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der ländlich geprägten, weniger kompakten Siedlungsstruktur einiger Gemeinden auf der Insel von Bedeutung. Für die erfolgreiche Umsetzung einer energetischen Quartierssanierung ist ein kompakter und zusammenhängender Siedlungskörper förderlich.

## 7.2 Auswahl potenzieller Quartiere

### **Auswahl der Gemeinden**

Zur Eingrenzung des Suchrasters für potenzielle Quartiere wurden zunächst alle 15 Inselgemeinden auf die in Kapitel 7.1 angeführten Kriterien untersucht. Ziel war es, Gemeinden auszuwählen, in denen anschließend gezielt Quartiere mit hohem energetischem Sanierungspotenzial identifiziert werden.

Um eine objektive Auswahl der Gemeinden zu ermöglichen, wurde eine Bewertungsmatrix erarbeitet, in der die Gemeinden anhand der Auswahlkriterien für die Eignung einer energetischen Quartiersentwicklung bewertet werden (vgl. Abb. 58). Dabei wurde jede Gemeinde in Bezug auf den Gebäudebestand, Energieversorgung, größere Bestandshalter und Siedlungsstruktur untersucht. Dabei werden die Kriterien in „bedingt geeignet“, „geeignet“ und „gut geeignet“ kategorisiert.

### **Bewertung des Gebäudebestands,...**

Bei der Bewertung des Gebäudebestands sind der Anteil der Wohnungen, die vor 1980 errichtet wurden, sowie der Anteil an Ferienwohnungen maßgebend. So wurde beispielsweise Utersum aufgrund eines hohen Anteils an älteren Wohnungen (60 % vor 1980 errichtet) sowie aufgrund eines geringen Anteils an Ferienwohnungen am gesamten Wohnungsbestand (15 %) bei dem Auswahlkriterium „Gebäudebestand“ mit „gut geeignet“ bewertet.

### **...der Energieversorgung,...**

Die Energieversorgung wurde auf Basis des Zensus 2011 untersucht. Dabei wurde der Anteil der Wohnungen, die mit Zentralheizung oder mit Einzelöfen beheizt wurden, bewertet. So sind beispielsweise in Dunsum 96 % aller Wohnungen an eine zentrale Wärmeversorgung angeschlossen. Aufgrund dessen sind die Einsparpotenziale sehr gering, sodass dieses Kriterium als „bedingt geeignet“ bewertet wurde.

### **...größerer Bestandshalter und...**

Eine positive Bewertung erfolgte, sofern größere Bestandshalter Wohnungsbestände in der jeweiligen Gemeinde aufweisen. Darüber hinaus wurden kommunale Liegenschaften, wie Schulen, Amtsgebäude etc., berücksichtigt, die nahezu in jeder Gemeinde vorhanden sind. Wyk auf Föhr wurde in dieser Kategorie als „gut geeignet“ bewertet, da neben der Wohnungsbaugenossenschaft Föhreinander und zahlreichen kommunalen Gebäudebeständen die GEWOBA größere Wohnungsbestände hat.

**...der Siedlungsstruktur**

Die Siedlungsstruktur ist gerade vor dem Hintergrund ländlicher Dorfstrukturen von Bedeutung. In diesem Zusammenhang ist das Dorf Wrixum zu nennen, das durch eine sehr aufgelockerte, wenig kompakte Siedlungsstruktur geprägt ist und daher nur bedingt für ein energetisches Quartierskonzept geeignet ist.

**Fünf Gemeinden für eine tiefergehende Betrachtung geeignet**

Die Bewertung der einzelnen Kriterien wird anschließend zu einer Gesamtbewertung zusammengefasst. Anhand dieser Bewertung wurden folgende Gemeinden ausgewählt:

- Nebel
- Norddorf auf Amrum
- Utersum
- Wittdün auf Amrum
- Wyk auf Föhr

**Abb. 58 Auswahl der Gemeinden**

Gemeinde	Gebäudebestand	Energieversorgung	Größere Bestandshalter	Siedlungsstruktur	Bewertung
Alkersum	●	●	●	●	●
Borgsum	●	●	●	●	●
Dunsum	●	●	●	●	●
Midlum	●	●	●	●	●
Nebel	●	●	●	●	●
Nieblum	●	●	●	●	●
Norddorf auf Amrum	●	●	●	●	●
Oevenum	●	●	●	●	●
Oldsum	●	●	●	●	●
Süderende	●	●	●	●	●
Utersum	●	●	●	●	●
Witsum	●	●	●	●	●
Wittdün auf Amrum	●	●	●	●	●
Wrixum	●	●	●	●	●
Wyk auf Föhr	●	●	●	●	●

● Bedingt geeignet

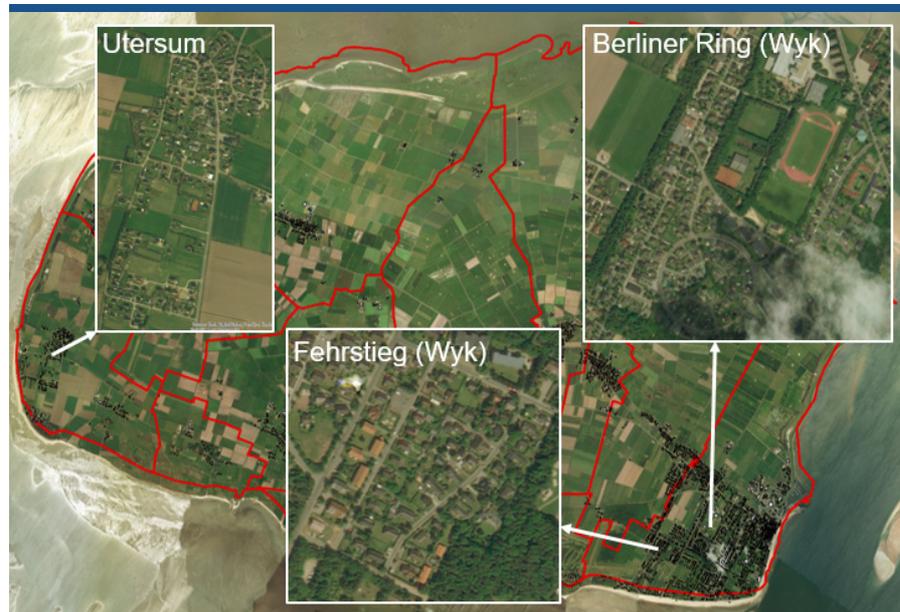
● Geeignet

● Gut geeignet

Quelle: GEWOS

- Auswahl der Quartiere** Die Auswahl der Quartiere erfolgt dabei nach dem gleichen Auswahl-schema. Da es jedoch viele statistische Informationen, z. B. Zensus, nicht auf Quartiersebene gibt und Aspekte wie der energetische Zustand der Gebäude statistisch nicht erfasst werden, wurden zusätzlich Informationen aus der Abfrage der Wohnungsbestände sowie von Expertengesprächen herangezogen. Darüber hinaus erfolgte ein Abgleich der potenziellen Quartiere mit den Fern- und Nahwärmenetzen der Insel.
- Fünf Quartiere in vier Gemeinden** Insgesamt wurden fünf potenziell geeignete Quartiere für die Bestandserhebung ausgewählt. Davon befinden sich drei Quartiere auf Föhr und zwei auf Amrum (vgl. Abb. 59 und Abb. 60).
- Quartier Berliner Ring in Wyk auf Föhr** Das Quartier Berliner Ring befindet sich in zentraler Lage in Wyk auf Föhr rund um den Berliner Ring. Im Norden wird das Quartier durch die Straße Rebbelstieg und im Süden durch den Grünstreifen südlich des Berliner Rings begrenzt. Die östliche Grenze des Quartiers wird ebenfalls durch einen Grünzug östlich der Helgoländer Straße und Berliner Ring beschrieben. Die Strandstraße und deren angrenzende Bebauung bilden die westliche Grenze des Quartiers.
- Quartier Fehrstieg in Wyk** Das Quartier Fehrstieg in Wyk auf Föhr liegt westlich des Quartiers Berliner Ring und wird im Norden durch den Haidweg sowie die Straße Linge einschließlich der angrenzenden Bebauung begrenzt. Die östliche und westliche Grenze wird durch die angrenzenden Grünzüge beschrieben. Die südliche Grenze bildet der Lerchenweg.
- Quartier Utersum** Die Gemeinde Utersum im Westen der Insel Föhr wurde, bis auf wenige vereinzelte Gebäude abseits des Siedlungskörpers, als Quartier abgegrenzt. Zudem wurde die Kurklinik im Süden des Dorfes einbezogen.

**Abb. 59 Quartiere auf Föhr**



Eigene Darstellung,

Kartengrundlage: ©Geobasis-DE/LVermGeo SH 2016 ALKIS ®

**Quartier Norddorf auf Amrum** Norddorf auf Amrum ist eines der zwei Amrumer Quartiere, die für eine Detailuntersuchung ausgewählt wurden. Wie schon Utersum wurde auch die gesamte Gemeinde Norddorf auf Amrum als Quartier abgesteckt.

**Quartier Wittdün auf Amrum** Als zweites Quartier auf Amrum wurde Wittdün auf Amrum im Süden der Insel ausgewählt. Das Quartier erstreckt sich von Köhns Übergang im Westen bis zum Inselufer im Osten und umfasst somit – bis auf wenige vereinzelte Gebäude nordwestlich Köhns Übergang – die gesamte Gemeinde.

**Abb. 60 Quartiere auf Amrum**



Eigene Darstellung,

Kartengrundlage: ©Geobasis-DE/LVermGeo SH 2016 ALKIS ®

### 7.3 Detailuntersuchung und Vollerhebung der Quartiere

#### **Vollerhebung des Gebäudebestands**

Nach der Auswahl der Quartiere erfolgte die Begehung der Quartiere zur Erhebung des Gebäudebestands. Dabei wurden alle rund 900 Wohngebäude innerhalb der Quartiere erfasst. Im Rahmen der Vollerhebung wurden neben dem Gebäudetyp (Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Reihenhaus und Doppelhaus) das Baualter, Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude, Anzahl Ferienwohnungen (sofern möglich) und der Modernisierungsstand (sofern möglich) sowie Photovoltaikanlagen erfasst. Letzteres gibt einen Hinweis über den Modernisierungsstand, da in der Regel bei der Installation von Photovoltaikanlagen eine Dachsanierung und ggf. weitere Maßnahmen durchgeführt werden.

#### **Alternde Ein- und Zweifamilienhausbestände in den Quartieren in Wyk auf Föhr**

Die Auswertung der Vollerhebung zeigt deutlich, dass insbesondere die Quartiere in Wyk auf Föhr einen hohen Anteil alter Ein- und Zweifamilienhausbestände aufweisen. Der Anteil an Gebäuden, die vor 1988 gebaut wurden, liegt im Quartier Fehrstieg bei 84 % und im Quartier Berliner Ring sogar bei 97 %. Im Gegensatz dazu wurde ein hoher Anteil an jüngeren Wohnungsbeständen in den Quartieren Utersum und Wittdün auf Amrum verzeichnet.

- Junger Mehrfamilienhausbestand in Norddorf auf Amrum** Im Mehrfamilienhaussegment weisen – mit Ausnahme von Norddorf auf Amrum – alle Gemeinden einen hohen Anteil älter Wohnungsbestände auf. Auch hier sind die Quartiere in Wyk auf Föhr mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil älterer Bestände auffällig (über 70 % vor 1988). Demgegenüber fällt Norddorf auf Amrum durch einen hohen Anteil an jüngeren Wohnungsbeständen im Mehrfamilienhaussegment auf. Rund 55 % des Bestands entfällt auf die Baualtersklasse zwischen 1988 und 2002 sowie weitere 10 % auf den Neubau (nach 2003).
- Geringer Modernisierungsstand im Ein- und Zweifamilienhaussegment...** Insgesamt wurde im Ein- und Zweifamilienhaussegment ein geringer Modernisierungsstand verzeichnet. Der Anteil unsanierter Gebäude lag bei rund 60 %. Rund 30 % der Gebäude wurden teilmodernisiert. Dabei beschränken sich die Maßnahmen überwiegend auf die Modernisierung der Fenster (86 %). Die Modernisierung der Dächer lag bei rund 12 %, während die Modernisierung der Fassade weitestgehend vernachlässigt wird (2 %). Der geringste Modernisierungsstand wurde in Norddorf auf Amrum mit rund 77 % verzeichnet. Demgegenüber ist der Modernisierungsstand bei den Quartieren in Wyk auf Föhr am größten. Allerdings beschränken sich die Maßnahmen auf eine Erneuerung der Fenster (Berliner Ring 85 % und Fehrstieg 95 %).
- ...und im Mehrfamilienhaussegment** Im Mehrfamilienhaussegment ist der Anteil unsanierter Gebäude mit rund 72 % nochmals höher als im Ein- und Zweifamilienhaussegment. Auffällig ist die geringe Modernisierungstätigkeit in den Quartieren Norddorf auf Amrum (80 % unsaniert), Wittdün auf Amrum (81 %) und Berliner Ring (84 %). Wie auch im Ein- und Zweifamilienhaussegment wurden überwiegend Fenster ausgetauscht, während die Modernisierung der Fassade vernachlässigt wird.
- Über 30 % Ferienwohnungen in Norddorf auf Amrum und Utersum** Im Zuge der Begehung wurde auch der Ferienwohnungsbestand innerhalb der Quartiere erhoben. Es ist zu beachten, dass diese Ergebnisse von dieser Erhebungsmethode von der Ermittlung des Bestands an Ferienwohnungen aus Kapitel 3.1.1 abweichen. Auf Basis der Begehung zeigt sich, dass der Anteil an Ferienwohnungen in Norddorf auf Amrum und in Utersum mit über 30 % mehr als doppelt so hoch ausfällt wie in den Quartieren in Wyk auf Föhr (Berliner Ring 13 %, Fehrstieg 9 %) und in Wittdün auf Amrum (7 %).

**Vier Quartiere innerhalb von Nah-/ Fernwärmenetzen**

Bei der Untersuchung der Wärmeversorgung wurde ein Abgleich mit den Nah- und Fernwärmenetzen auf der Insel durchgeführt. Von den fünf Quartieren ist lediglich Utersum an ein Nahwärmenetz angeschlossen, das über eine Biogasanlage betrieben wird. Zudem wurde die Heizungsanlage des Kurklinikums Utersum im Oktober 2015 erneuert und versorgt die gesamte Liegenschaft mit Strom und Wärme, sodass auch hier kein Handlungsbedarf für eine Modernisierung besteht.

**Größere Bestandhalter in allen Quartieren**

In allen untersuchten Quartieren befinden sich Wohnungsbestände größerer Bestandhalter, wobei nicht alle gleichermaßen für ein energetisches Quartierskonzept in Frage kommen, da die Wohnungsbestände sowie die energetische Beschaffenheit und die Art der Heizungsanlage stark variiert. So sind beispielsweise die Wohnungsbestände der Wohnbau Eiderstedt in Norddorf auf Amrum und Wittdün auf Amrum im Jahr 1989 und 2002 errichtet worden. Aufgrund des Baualters sind die Bestände nicht für eine energetische Sanierung geeignet, da die Einsparpotenziale nicht im Verhältnis zu den anfallenden Kosten stehen würden.

Im Gegensatz weisen die Wohnungsbestände der GEWOBA in den Quartieren in Wyk auf Föhr große Potenziale für eine energetische Sanierung auf. Der Großteil der Bestände stammt aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren und ist weitestgehend unsaniert. Darüber hinaus wurde durch die GEWOBA bereits Interesse bekundet, im Bereich der energetischen Modernisierung tätig zu werden.

## 7.4 Modellrechnungen zur energetischen Situation im Wohnungsbestand

**Berechnung der Einsparpotenziale**

Ziel der Vollerhebung ist es, die potenziellen Einsparpotenziale innerhalb der Quartiere zu ermitteln, um anschließend zwei Quartiere auszuwählen, die für eine tiefere energetische Untersuchung in Frage kommen. Die Berechnung der Einsparpotenziale erfolgt dabei auf Basis der Gebäudetypologie der ARGE-SH (2012), der Befragungsergebnisse privater Wohnungseigentümer und der Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft sowie der Baualterstruktur auf Föhr und Amrum. Dabei hat GEWOS die Energieeinsparpotenziale im Wohnungsbestand differenziert nach dem Baualter, der Gebäudeform und dem Umfang der Maßnahmen berechnet. Berücksichtigt wurden alle Gebäude, die vor 1988 errichtet wurden

und damit hinsichtlich des energetischen Zustandes Defizite aufweisen. Bei der Berechnung wird zwischen dem Basisszenario und dem Szenario ENEV 2009 unterschieden.

Das Basisszenario umfasst „adäquate Maßnahmen“ bzw. bauteilweise, technisch und wirtschaftlich sinnvolle Einzelmaßnahmen. Das zweite Szenario umfasst umfangreichere Maßnahmen, die dem Altbau-Standard nach EnEV 2009 entsprechen (vgl. ARGE-SH 2012). Zum 1. Mai 2014 trat die EnEV 2014 in Kraft. Eine Anhebung der Anforderungen bei der Gebäudesanierung ist darin nicht enthalten. Nach Aussagen der Experten der ARGE-SH besitzen die Energiekennwerte der EnEV 2009 nach wie vor Aktualität und können für die Berechnung von Einsparpotenzialen herangezogen werden. Die Änderungen für Bestandsgebäude betreffen insbesondere Öl und Gasheizsysteme, die vor 1985 installiert worden sind.

**Hohe Einsparpotenziale in Utersum und in Wyk auf Föhr (Fehrstieg)**

Auf Basis der erhobenen Daten wurden die potenziellen energetischen Einsparpotenziale berechnet. Unter der Annahme, dass innerhalb der Quartiere eine flächendeckende Bestandsmodernisierung durchgeführt würde, konnten für die Quartiere Utersum und Fehrstieg die höchsten Einsparpotenziale pro Wohnung ermittelt werden (vgl. Abb. 61). Unter diesen Voraussetzungen könnten pro Wohnung zwischen 3.840 und 3.860 kWh pro Jahr und pro Quartier zwischen 540.000 und 823.000 kWh pro Jahr eingespart werden. Im Vergleich dazu fallen die Einsparmöglichkeiten im Mehrfamilienhaussegment etwas geringer aus (vgl. Abb. 62). Die größten Einsparpotenziale wurden im Mehrfamilienhaussegment in Utersum bei rund 2.590 kWh pro Jahr und im Quartier Berliner Ring in Wyk auf Föhr bei rund 2.400 kWh pro Jahr ermittelt.

**Abb. 61 Einsparpotenziale im Ein- und Zweifamilienhaussegment**

EFH / ZFH	Norddorf auf Amrum	Utersum	Wittdün auf Amrum	Wyk a. F. Berliner Ring	Wyk a. F. Fehrstieg
Wohnungsbestand	256	141	155	230	89
Szenario - Basismaßnahmen					
CO <sub>2</sub> - Einsparpotenzial [t/a]	200	100	100	200	100
Einsparpotenzial Energieverbrauch [kWh/a]	816.270	544.300	459.300	823.400	341.900
Einsparpotenzial pro Wohnung [kWh/a]	2.540	3.860	2.960	3.580	3.840
Notwendiges Investitionsvolumen (in 1.000 €)	1.900	2.000	1.300	3.200	200
Szenario - Modernisierungen EnEV 2009					
CO <sub>2</sub> - Einsparpotenzial [t/a]	500	300	300	500	200
Einsparpotenzial Energieverbrauch [kWh/a]	1.820.900	1.352.000	1.093.700	2.147.300	842.100
Einsparpotenzial pro Wohnung [kWh/a]	5.660	9.590	7.060	9.340	9.460
Notwendiges Investitionsvolumen (in 1.000 €)	5.700	5.200	4.000	10.900	3.300

Quelle: GEWOS

**Abb. 62 Einsparpotenziale im Mehrfamilienhaussegment**

MFH	Norddorf auf Amrum	Utersum	Wittdün auf Amrum	Wyk a. F. Berliner Ring	Wyk a. F. Fehrstieg
Wohnungsbestand	180	112	611	231	149
Szenario - Basismaßnahmen					
CO <sub>2</sub> - Einsparpotenzial [t/a]	0	100	300	200	100
Einsparpotenzial Energieverbrauch [kWh/a]	176.000	290.000	922.800	555.200	308.800
Einsparpotenzial pro Wohnung [kWh/a]	980	2.590	1.510	2.400	2.070
Notwendiges Investitionsvolumen (in 1.000 €)	523	1.286	3.112	2.206	832
Szenario - Modernisierungen EnEV 2009					
CO <sub>2</sub> - Einsparpotenzial [t/a]	100	200	600	400	200
Einsparpotenzial Energieverbrauch [kWh/a]	375.000	693.000	2.171.600	1.390.800	695.900
Einsparpotenzial pro Wohnung [kWh/a]	2.080	6.190	3.550	6.020	4.670
Notwendiges Investitionsvolumen (in 1.000 €)	900	2.200	5.700	3.900	2.100

Quelle: GEWOS

**Höhere Einsparpotenziale durch Maßnahmen nach EnEV**

Würde eine umfassende Bestandssanierung nach EnEV 2009 durchgeführt werden, würden sich die Einsparpotenziale nochmals deutlich erhöhen. Insgesamt könnte mehr als das doppelte des Energieverbrauchs eingespart werden (vgl. Abb. 61 und Abb. 62). So würde sich das Einsparpotenzial beispielsweise in Utersum im Ein- und Zweifamilienhaussegment um rund 5.730 auf 9.560 kWh pro Jahr erhöhen. Mit den höheren energetischen Anforderungen steigen jedoch auch die Investitionskosten deutlich an, sodass die durchschnittlichen Investitionskosten oft mehr als doppelt so hoch ausfallen.

**Reduzierung der  
CO<sub>2</sub>-Emissionen**

Wenn die angeführten Maßnahmen flächendeckend umgesetzt werden, könnten die CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich reduziert werden. Bereits im Rahmen der Basismaßnahmen ergeben sich Einsparpotenziale von durchschnittlich 240 Tonnen CO<sub>2</sub> jährlich pro Quartier (Annahme: Energiemix entspricht Landesdurchschnitt). Auch bezüglich der Emissionen könnten nochmals deutlich höhere Einsparungen erzielt werden, wenn der Bestand an den Modernisierungsstandard der EnEV 2009 angepasst würde.

## 7.5 Bewertung der Ergebnisse

Abschließend erfolgt eine Bewertung der einzelnen Ergebnisse zur Identifizierung von Potenzialbereichen für eine energetische Quartiersentwicklung.

- Quartiere in Wyk auf Föhr erfüllen Voraussetzungen** Für eine tiefere energetische Untersuchung sind die Quartiere Berliner Ring und Fehrstieg in Wyk auf Föhr besonders gut geeignet. Die Quartiere weisen bei einem Großteil der Indikatoren eine gute Eignung auf (vgl. Abb. 63).
- Alter Wohnungsbestand** Die Wohnungsbestände im Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie im Mehrfamilienhaussegment beider Quartiere sind durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Wohnungen aus den Baujahren vor 1980 geprägt. Aufgrund der – nach heutigen Maßstäben – schlechten energetischen Beschaffenheit, weisen diese Bestände hohe energetische Einsparpotenziale auf.
- Gebäude nur teilmodernisiert** Zudem sind die Potenziale noch nicht ausgeschöpft. Auch wenn ein hoher Anteil an Wohnungen bereits teilmodernisiert wurde, beschränken sich die Maßnahmen auf den Austausch der Fenster. Darüber hinaus bestehen nach wie vor große Potenziale durch weitere Maßnahmen im Bereich der Gebäudehülle oder dem Dach.
- GEWOBA als größter Bestandhalter** Die GEWOBA hat in beiden Quartieren mehrere Bestände im Geschosswohnungsbau, die aufgrund des Baualters und fehlender Modernisierung gut für eine energetische Quartierssanierung geeignet wären. Darüber hinaus ist die GEWOBA grundsätzlich an Projekten zur energetischen Modernisierung interessiert und kann zudem auf Erfahrung in diesem Bereich zurückblicken. So wurde durch die GEWOBA im Rahmen eines Pilotprojekts in Wyk auf Föhr im Jahr 2006 die Energieversorgung mehrerer Objekte neu organisiert. Dabei wurden für zwei neu errichtete Gebäude und einem Bestandsgebäude ein neues Blockheizkraftwerk sowie Wärmepumpen installiert, dass die Wohnungen zuverlässig mit Strom und Wärme versorgt.
- Zentrale Wärmeversorgung denkbar** Die aktuelle Wärmeversorgung erfolgt derzeit überwiegend dezentral über Einzelöfen (Gas- oder Ölheizung). Da die Quartiere nicht an ein Nah- oder Fernwärmenetz angeschlossen sind, besteht in diesem Bereich ein großes Einsparpotenzial. Anzumerken ist jedoch, dass aufgrund der günstigen Ölpreise bei vielen Bestandshal-

tern wahrscheinlich nur wenig Interesse besteht, in eine neue Heizungsanlage zu investieren bzw. auf eine neue Heizungsanlage umzustellen und die damit verbundenen Umbauarbeiten zu akzeptieren. Dies betrifft insbesondere private Selbstnutzer, die im Vergleich zu größeren Bestandshaltern nicht über das nötige Kapital verfügen, um größere Modernisierungsarbeiten durchzuführen. Nichtsdestotrotz bestehen auch in diesem Bereich große Potenziale.

**Wenige Ferienwohnungen in den Quartieren**

Für eine effiziente Aktivierung der energetischen Potenziale ist es erforderlich, dass die Wohnungen ganzjährig bewohnt werden und eine Grundlast vorhanden ist. Aus diesem Grund ist ein hoher Anteil an Ferienwohnungen in den Quartieren nicht geeignet, da diese vor allem in den Sommermonaten bewohnt werden und im Winter – wenn am meisten Energie eingespart werden kann – ungenutzt bleiben. Der Ferienwohnungsanteil fällt in beiden Quartieren mit 9% und 13 % relativ gering aus, sodass auch hier von einer guten Eignung gesprochen werden kann.

**Überdurchschnittlich hohe Einsparpotenziale**

Im Rahmen der Modellrechnung in Kapitel 7.4 wurden die Einsparpotenziale, auf Basis des Wohnungs- und Modernisierungsstands, für alle Quartiere berechnet. Die Ergebnisse haben gezeigt, dass rein rechnerisch, sofern die Voraussetzung erfüllt wird, überdurchschnittlich hohe Einsparpotenziale bestehen.

**Abb. 63 Ergebnisse der energetischen Untersuchung in den Quartieren**

	Gebäudebestand	Modernisierungsstand	Größere Bestandshalter im Quartier	Wärmeversorgung	Anteil Ferienwohnung	Einsparpotenzial
Norddorf auf Amrum	Red	Green	Green	Green	Red	Red
Utersum	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Red	Green
Wittdün auf Amrum	Red	Green	Green	Green	Green	Yellow
Wyk a. F. Fehrstieg/ Meisenweg	Green	Yellow	Green	Green	Green	Green
Wyk a. F. Berliner Ring	Green	Yellow	Green	Green	Yellow	Green

Quelle: GEWOS

### Zusammenfassung

- Mehrstufiges Verfahren zur Identifizierung Potenzialbereiche für energetische Quartierssanierung
- Fünf Gemeinden besonders gut für eine Detailuntersuchung geeignet
  - Nebel
  - Norddorf auf Amrum
  - Utersum
  - Wittdün auf Amrum
  - Wyk auf Föhr
- Fünf Quartiere für eine potenzielle energetische Quartierssanierung ausgewählt:
  - Berliner Ring in Wyk auf Föhr
  - Quartier Fehrstieg in Wyk auf Föhr
  - Gemeinde Utersum inklusive Kurklink
  - Gemeinde Norddorf auf Amrum
  - Gemeinde Wittdün auf Amrum
- Hohe potenzielle Einsparpotenziale aufgrund des Wohnungsbestands und des Modernisierungsstands in Utersum und den Quartieren in Wyk auf Föhr
- Quartiere in Wyk auf Föhr erfüllen von allen Quartieren am besten die Kriterien für eine tiefgehende energetische Untersuchung

## 8 Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes und Leitziele

Bevor die einzelnen Planungsinstrumente und Handlungsempfehlungen vorgestellt werden, werden in diesem Kapitel zunächst aufbauend auf einer Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes Leitziele für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung formuliert.

### 8.1 Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes

**Hohe Nachfrage nach Ferienwohnungen** Durch die Entwicklung der Inseln zu einer attraktiven Tourismusdestination ist die Nachfrage insbesondere nach Ferienwohnungen stark angestiegen. Nach Angaben des Zensus 2011 wird rund ein Viertel aller Wohnungen als Ferien- oder Zweiwohnung genutzt. Da nicht alle Ferienwohnungen statistisch erfasst werden, wurden ergänzende Recherchen durchgeführt. Im Ergebnis konnten rund 4.000 Ferienwohnungen identifiziert werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der tatsächliche Bestand noch größer ausfällt.

**Problem: Umwandlung von Dauerwohnraum** Die hohe touristische Nachfrage wird nicht nur durch den Neubau von Ferienwohnungen, sondern auch durch die Umwandlung von Dauerwohnungen zu Ferienwohnungen befriedigt. Dies hat zur Folge, dass die beiden Inseln durch überdurchschnittlich hohe Abgangsquoten geprägt sind. Demzufolge hat sich das Wohnungsangebot für die Dauerwohnbevölkerung sukzessive verringert, sodass sich Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt zunehmend erhöht hat.

**Hohe Mieten und geringer Leerstand** Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt wird auch bei der Betrachtung des Mietpreinsniveaus deutlich. Sowohl die Bestands- als auch die Angebotsmieten liegen weit über dem Durchschnitt des Landes Schleswig-Holstein. Diese Entwicklung führt zu einer hohen Wohnkostenbelastung, von der insbesondere Senioren- und Singlehaushalte betroffen sind. Der hohe Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt spiegelt sich zudem in der geringen Leerstandsquote wider.

**Trend zur demografischen Alterung** Die Gemeinden auf den Inseln Föhr und Amrum sind von einer zunehmenden demografischen Alterung betroffen. In dem Zeitraum von 2005 bis 2015 ist ein deutlicher Anstieg der Altersgruppe 65+ zu verzeichnen. Bemerkenswert ist auch der Anstieg der Hochbetagten (80+). Mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung geht auch eine Alterung der Haushaltsvorstände einher. Hierbei besteht

die Gefahr, dass durch einen Eigentümerwechsel weiterer Dauerwohnraum verloren geht.

**Teilweise hoher Modernisierungsbedarf**

Rund zwei Drittel aller Wohnungen sind vor 1980 entstanden. Diese Bestände weisen oftmals einen hohen Modernisierungsbedarf auf. Die Detailanalyse zur energetischen Quartierssanierung hat gezeigt, dass hohe Einsparpotenziale beispielsweise in Utersum und in Wyk auf Föhr erzielt werden können.

**Rückgang von öffentlich geförderten Wohnungen**

Auf Föhr und Amrum wurden im Jahr 2016 insgesamt 166 Wohnungen öffentlich gefördert. Im Zuge auslaufender Bindungen wird sich der öffentlich geförderte Wohnungsbestand bis zum Jahr 2030 stark verringern. Ohne Neubau werden dann nur noch 93 Wohnungen eine Belegungsbindung aufweisen.

**Hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum**

Aktuell besteht eine hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Insgesamt fehlten im Jahr 2015 440 preisgünstige Wohnungen auf den Inseln Föhr und Amrum. In allen Wohnungsgrößenklassen konnte Nachfrageüberhänge identifiziert werden, wobei vor allem kleinere Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte fehlen.

**Nachfrageüberhang im Jahr 2015**

Die Wohnungsmarktbilanz zeigt, dass bereits im Ausgangsjahr 2015 die Nachfrage nach Wohnraum nicht befriedigt werden konnte. Für Föhr wurde ein Nachfrageüberhang von 140 Wohnungen und für Amrum von 40 Wohnungen ermittelt.

**Neubaubedarf von 540 Wohnungen bis 2030 (Basisvariante)**

Um die zukünftige Entwicklung abzuschätzen, wurde eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2030 erstellt. Daraus resultiert ein Neubaubedarf von insgesamt rund 540 Wohnungen in der Basisvariante. Auf der Insel Föhr besteht ein Neubaubedarf in Höhe von 360 Wohnungen (250 EFZH, 110 MFH) und auf Amrum von 180 Wohnungen (90 EFZH, 90 EFZH).

**Ersatzbedarf zentrale Komponente**

Da insgesamt von einem Rückgang der Haushalte bis zum Jahr 2030 auszugehen ist, ist der Neubaubedarf überwiegend auf den Ersatzbedarf zurückzuführen. Innerhalb des Ersatzbedarfs macht die Umnutzung von Dauerwohnraum zu touristischen Wohnzwecken den größten Anteil aus.

**Planungsrechtliche Instrumente**

Vor diesem Hintergrund ist es von großer Bedeutung, durch die konsequente Anwendung planungsrechtlicher Instrumente nicht nur

Dauerwohnraum auf den Inseln Föhr und Amrum zu sichern, sondern auch die Entwicklung touristischer Wohnformen gezielt zu steuern. Nur über eine planungsrechtliche Steuerung kann eine nachhaltige Entwicklung beider Nutzungsarten innerhalb der Inselgemeinden gewährleistet und eine ausreichende Wohnraumversorgung erreicht werden.

## 8.2 Leitziele für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung

Aufbauend auf den Analyseergebnissen wurden durch GEWOS strategische Leit- und Entwicklungsziele für den Wohnungsmarkt der Inseln Föhr und Amrum formuliert und Handlungsempfehlungen abgeleitet. Diese wurden mit dem Amt Föhr-Amrum und unter Beteiligung der lokalen Wohnungswirtschaft diskutiert. Auf dieser Basis wurden in der abschließenden Bearbeitung durch GEWOS die Handlungsempfehlungen konkretisiert und punktuell ergänzt (siehe Kapitel 9 und 10).

### Leitbild für die Wohnungsmarktentwicklung

Auf Basis der Analyse- und Arbeitsgruppenergebnisse wurde ein zentrales Leitziel für die Wohnungsmarktentwicklung abgeleitet.

***Ziel ist es, die „Verbesserung der Wohnungsmarktsituation für die einheimische Bevölkerung – unter Wahrung der touristischen Attraktivität – durch die Sicherung und Schaffung von Wohnraum“ zu gewährleisten.***

### Sechs Leitziele

Zur Erreichung und Umsetzung des oben genannten Leitziels wurden sechs untergeordnete Entwicklungsziele formuliert:

- Sicherung von Dauerwohnen durch konsequente Umsetzung des rechtlichen Instrumentariums
- Neubau von familiengerechten Wohnungsangeboten für die einheimische Wohnbevölkerung
- Schaffung und Sicherung von preisgünstigem Wohnraum
- Schaffung von attraktiven (barrierearmen) Wohnungsangeboten als Alternative zum Einfamilienhaus
- Ermöglichung des Verbleibs und des erforderlichen Zuzugs auf die Inseln
- Unterstützung von Bestandsmodernisierung und Nachverdichtung

## 9 Steuerungsinstrumente

### 9.1 Planungsrechtliche Instrumente

Im folgenden Unterkapitel werden die planungsrechtlichen Instrumente vorgestellt, die derzeit auf den Inseln Föhr und Amrum zur Anwendung kommen können. Dabei wird neben einer Beschreibung der zulässigen Nutzungsarten, auf die Möglichkeiten der Kontrolle und auch des Vollzugs eingegangen. Abschließend wird zudem die Eignung des jeweiligen Instruments zur Sicherung von Dauerwohnraum bewertet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die durch den Bundesgesetzgeber zum 13.05.2017<sup>11</sup> erfolgte Klarstellung des Begriffes der Ferienwohnungen in dem neuen § 13a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu berücksichtigen.

#### **Allgemeine Wohngebiete (WA)**

Unter allgemeinen Wohngebieten werden gemäß § 4 BauNVO Baugebiete verstanden, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Neben Wohngebäuden sind zudem der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Darüber hinaus können in Ausnahmefällen weitere Nutzungen, wie beispielsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, zugelassen werden.

Bei der Wohnnutzung wird im Sinne der BauNVO jedoch nicht zwischen Erst- und Zweitwohnungsnutzung differenziert, sodass auch zur Erholung dienende Wochenendhäuser (Zweitwohnungen) zulässig sind. Aufgrund unterschiedlichster Auffassungen in der Rechtsprechung und Literatur zur Einstufung und damit Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den verschiedenen Baugebieten der BauNVO, hat der Bundesgesetzgeber in § 13a BauNVO eine Klarstellung der Begrifflichkeit „Ferienwohnungen“ vorgenommen sowie deren Zulässigkeit in den Baugebieten näher bestimmt. Hiernach sind Ferienwohnungen in allgemeinen Wohngebieten – ausnahmsweise – entweder als sog. nicht störende Gewerbebetriebe (Räume oder Gebäude) oder als Betrieb des Beherbergungsgewerbes (nur Räume, insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung

<sup>11</sup> Durch Art. 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. 5. 2017 (BGBl. I S. 1057) – nachfolgend im Text auch „BauGB-/BauNVO-Novelle 2017“ genannt.

gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung) zulässig.

**Reine Wohngebiete (WR)**

Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO dienen dem Wohnen. Im Gegensatz zu allgemeinen Wohngebieten sind nur wenige weitere Nutzungen allgemein zulässig. Neben der Wohnnutzung sind zudem noch Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig. Ferienwohnungen können hier grds. nur ausnahmsweise über §§ 13a Satz 2, 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden, wobei diese Nutzung nur Räume in Gebäuden betrifft und zudem die Nutzung als Ferienwohnung im Vergleich zu der Hauptnutzung des Gebäudes baulich untergeordnet sein muss (Bsp.: Nutzung einer Einliegerwohnung als Ferienwohnung).

**Begrenzte Eignung von WA und WR zum Schutz von Dauerwohnraum**

Durch die Zulässigkeit von zu erholungszwecken dienenden Zweitwohnungen sind allgemeine und reine Wohngebiete nur bedingt für die Sicherung von Dauerwohnraum geeignet. Aufgrund der fehlenden Absicherung besteht die Gefahr, dass ein Großteil der Wohnungsbestände zu Zweitwohnungen umgewandelt wird und somit dem Wohnungsmarkt für die Dauerwohnbevölkerung verloren geht. Hinsichtlich der Unterart „Ferienwohnungen“ lässt insbesondere der neue § 13a BauNVO Möglichkeiten der Entwicklungssteuerung zu. In der Praxis besteht jedoch eine Gefahr darin, dass Zweitwohnungen „unter der Hand“ als Ferienwohnungen vermietet werden.

**Novellierung BauGB und BauNVO 2017**

Die BauBG-/BauNVO-Novelle 2017 ist am 13.05.2017 in Kraft getreten. Neben der bereits dargestellten Neuerung des § 13a BauNVO wird mit der Novellierung der Wohnungsneubau im Außenbereich erleichtert. Nach § 13b BauGB-neu können Bebauungspläne mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 m<sup>2</sup> im Außenbereich, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren analog § 13a BauGB aufgestellt werden. Dieses Verfahren kann aber nur unter der Voraussetzung angewendet werden, dass das förmliche Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans bis zum 31.12.2019 eingeleitet und ein Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bis zum 31.12.2021 gefasst wird.

Für die schnellstmögliche Mobilisierung von Potenzialflächen auf Föhr und Amrum ist zu prüfen, ob ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB-neu angewendet werden kann. Hierfür kommen insbesondere die kommunalen Flächen in Frage. Darüber hinaus

können private Flächen hinsichtlich der Durchführung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung von Bebauungsplänen geprüft werden.

Flankierend zu dem neuen § 13a BauNVO hat der Bundesgesetzgeber den Anwendungsbereich sog. „Fremdenverkehrsatzungen“ in § 22 BauGB erweitert. Die jeweilige Gemeinde kann danach auch die Bildung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) einer Genehmigungspflicht unterwerfen, § 22 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 BauGB. Ein vorsätzlicher oder fahrlässiger Verstoß hiergegen, also die ungenehmigte Nutzung eines in der vorbenannten Regelung näher beschriebenen Raumes als Nebenwohnung, kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € geahndet werden (so nunmehr in § 213 Abs. 2, 3 BauGB enthalten).

**Sonstiges  
Sondergebiet als...**

Einen Ausschluss der Neben- bzw. Zweitwohnsitze durch planerische Festsetzungen erreicht man durch das eingeführte sonstige Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Hiernach sind Dauer- und Ferienwohnungen nebeneinander zulässig. Die zulässige Wohnnutzung wird auf eine Dauerwohnnutzung durch Personen beschränkt, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde haben (so Hornmann, in: Spannowsky/Hornmann/Kämper, BauNVO, § 13a, Rn. 29, Stand: 01.07.2017).

**...wirksames Instrument zur Sicherung von Dauerwohnraum**

Das sonstige Sondergebiet ist gut geeignet, um Wohnraum für die Dauerwohnbevölkerung langfristig zu sichern und zu erweitern. Darüber hinaus kann eine planungsrechtlich gesteuerte Entwicklung des Ferienhausbestands ermöglicht werden. Dennoch kommt auch hier der Kontrolle und dem Vollzug bei Fehlverhalten eine wichtige Bedeutung zu.

**9.2 Städtebauliche Satzungen**

**Erhaltungssatzung  
(Milieuschutzsatzung)**

Die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB ist eine baurechtliche Satzung mit dem Ziel, die städtebauliche Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt, den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (den sogenannten Milieuschutz) oder die Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen zu erhalten. Das kann im Erhaltungsgebiet in einem Bebauungsplan festgesetzt werden und überlagert die bauplanungsrechtliche Situation.

Dabei wird für den Rückbau, die Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen ein selbstständiger Genehmigungstatbestand geschaffen. Somit wird auch die Umwandlung von Dauerwohnungen in Zweit- oder Ferienwohnungen genehmigungspflichtig und kann unterbunden werden.

Als Voraussetzung für eine Milieuschutzsatzung ist der Nachweis über die Verdrängung der Wohnbevölkerung und die daraus resultierenden negativen städtebaulichen Auswirkungen. Zu den negativen Auswirkungen zählen dabei die geringe Auslastung bestimmter Infrastrukturen, die auf die ansässige Bevölkerung abgestimmt sind, oder die Entstehung toter Stadtviertel durch die Verdrängung der Wohnbevölkerung.

**Kontrolle und Vollzug**

Wie auch bei den planungsrechtlichen Instrumenten des Bebauungsplans ist eine Kontrolle zur Überprüfung von Fehlverhalten über das Einwohnermelderegister möglich. Zudem können Zahlungen einer Zweitwohnungssteuer und Kurabgaben Hinweise auf eine nicht genehmigte Nutzung innerhalb des Erhaltungsgebiets geben. Inwiefern ein Datenzugriff möglich ist, muss ggf. überprüft werden. Indizien für eine Fehlnutzung sollte der Bauaufsicht übermittelt werden. Auch ein Verstoß gegen die Genehmigungspflicht kann nach § 213 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000,00 € geahndet werden.

**Wirkungsvolles Instrument zum Erhalt der Nutzungsstruktur**

Aufgrund der Schaffung eines Genehmigungstatbestands für den Rückbau, die Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen ist das Instrument der Erhaltungssatzung ein wirkungsvolles Mittel zum Erhalt der Nutzungsstruktur Dauerwohnen.

**Fremdenverkehrs-satzung**

Die Fremdenverkehrssatzung nach § 22 BauGB dient in Gebieten, die durch Fremdenverkehr geprägt sind, als Instrument zur Steuerung und Verhinderung der Umwandlung von Ferienwohnungen, aber auch Dauerwohnungen in Zweitwohnungen. Dabei wird durch die Fremdenverkehrssatzung ein Genehmigungstatbestand geschaffen, der dauerhaft an der Begründung und Teilung der Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz anknüpft. Mit der BauGB-/BauNVO-Novelle 2017 ist der Anwendungsbereich u. a. auf die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 BGB erweitert wor-

den und schließt damit einen Teil der bisherigen Umgehungsmöglichkeiten. Durch die Schaffung eines Genehmigungsvorbehalts wird die Eintragungserfordernis im Grundbuch notwendig.

Voraussetzung für die Einführung einer Fremdenverkehrssatzung ist, dass die Gemeinde oder deren Teile überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind.

**Kontrolle und Vollzug**

Aufgrund der Anknüpfung an die Begründung und Teilung der Rechte nach dem Wohneigentümergebot bzw. Bruchteilseigentum und das damit verbundene Eintragungserfordernis im Grundbuch, ist eine Kontrolle und der Vollzug vergleichsweise leicht möglich.

**9.3 Städtebauliche Verträge**

**Städtebaulicher Vertrag**

Städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB stellen Instrumente für die Zusammenarbeit zwischen der öffentlichen Hand und privaten Investoren dar. Der städtebauliche Vertrag dient dabei als juristische Grundlage für die Erfüllung städtebaulicher Zielvorstellungen durch den Investor, die allein auf Basis des Bebauungsplans nicht getroffen werden können. So können im Rahmen des städtebaulichen Vertrags die Regelungen des Bebauungsplans ergänzt und konkretisiert werden. Dabei können im Vertrag genaue Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung, Anteil öffentlich geförderter Wohnungen oder auch zu den Kosten der Baureifmachung durch den Vertragspartner festgelegt werden. Letzteres ist insbesondere vor dem Hintergrund des knappen Haushaltsbudgets vieler Gemeinden eine wesentliche Voraussetzung, um Entwicklungen voranzutreiben.

**Kontrolle und Vollzug**

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags können jährliche Berichts- und Nachweispflichten zur Einhaltung der festgelegten Nutzungsstruktur schuldrechtlich vereinbart werden. Bei Nichteinhaltung der vertraglichen Vorgaben könnten Sanktionen festgeschrieben werden, um Anreize zu schaffen, das Grundstück gemäß den vertraglichen Vorgaben zu nutzen.

**Effektives Instrument zu Sicherung von Dauerwohnraum**

Der städtebauliche Vertrag eignet sich, aufgrund der Möglichkeit städtebauliche Zielvorstellung vertraglich festzulegen, als Instrument zur Sicherung der Dauerwohnnutzung. Dabei sollte jedoch ein

Bebauungsplan mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets vorliegen.

**Vorhabenbezogener B-Plan**

Im Gegensatz zu einem konventionellen Bebauungsplan erfolgt die städtebauliche Planung beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht durch die Gemeinde, sondern durch den Vorhabenträger (Investor). Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geht die Initiative immer vom Vorhabenträger aus, der ein konkret umrissenes Projekt auf einem in seinem Besitz befindlichen Grundstücks realisieren möchte. Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) nach § 12 BauGB wird das geplante Bauvorhaben konkretisiert sowie die Maßnahmen zur Erschließung festgelegt. Dabei tritt der VEP an die Stelle des Bebauungsplanverfahrens, sodass das Bauvorhaben deutlich schneller umgesetzt werden kann. Da der VEP nicht der Baunutzungsverordnung unterliegt, werden die zu erbringenden Maßnahmen in einem zwingend erforderlichen Durchführungsvertrag gesichert. Mit diesem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Projekt innerhalb einer festgelegten Frist zu realisieren sowie die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Der Vorteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht für die Gemeinden darin, dass städtebauliche Zielvorstellungen detaillierter als in normalen Bebauungsplänen erfolgen können. Zudem können die Realisierung von öffentlich geförderten Wohnungen und somit der Vorrang für bestimmte Zielgruppen festgelegt werden.

**Kontrolle und Vollzug**

Wie auch beim städtebaulichen Vertrag können jährliche Berichts- und Nachweispflichten zur Einhaltung der festgelegten Nutzungsstruktur schuldrechtlich vereinbart werden. Zudem können Sanktionen vertraglich festgeschrieben werden, die bei nicht vertragskonformen Nutzungen zum Tragen kommen.

**Sicherung von Dauerwohnraum nachhaltig möglich**

Mit der vertraglichen Vereinbarung zwischen Investor und Gemeinde kann die Nutzungsstruktur rechtssicher und dauerhaft festgelegt werden. Dieser Aspekt hat der Bundesgesetzgeber in seiner BauGB-/BauNVO-Novelle 2017 durch Anfügung des Absatzes 7 in § 12 BauGB nochmals klarstellend betont.

**Erbbaurecht**

Das Instrument des Erbbaurechts zur Bereitstellung bezahlbarer Grundstücke und zur Sicherung von Dauerwohnraum wird auf den Inseln Föhr und Amrum bereits seit vielen Jahren umgesetzt. Beim Erbbaurecht wird ein Grundstück gegen regelmäßige Zahlung an

eine Dritte Person verpachtet. Dabei wird ein Erbbaurechtsvertrag zwischen dem Eigentümer und dem Pächter geschlossen, in dem die Dauer des Pachtverhältnisses sowie die zulässige bauliche Nutzung geregelt werden. Der Vorteil des Erbbaurechts besteht darin, dass der Grundstückseigentümer bei der Verpachtung die Eigentumsrechte nicht verliert und gleichzeitig kostengünstige Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus ist es ein effektives Instrument, um Bodenspekulationen zu verhindern.

Im Rahmen des Erbbaurechtsvertrags werden die Höhe des zu entrichten Entgelts (dem sog. Erbbauzins), die Art der baulichen Nutzung und die Laufzeit des Vertrages festgeschrieben. Das Erbbaurecht wird in zwei unterschiedlichen Grundbüchern dokumentiert. Der Eigentümer wird im Grundbuch als rechtmäßiger Eigentümer vermerkt, bzw. bleibt rechtmäßiger Eigentümer. Der Erbpachtnehmer wird hingegen in dem speziell für das Erbbaurecht als grundstücksgleichem Recht anzulegenden besonderen Erbbaugrundbuch (§§ 14 ff. ErbbauRG) vermerkt.

Der Erbbaurechtgeber erhält für Bereitstellung des Grundstücks ein regelmäßiges Entgelt vom Erbpachtnehmer. In Wyk auf Föhr beläuft sich der Erbbauzins beispielsweise auf den Flächen Kortdeelsweg/Fehrstieg (Bebauungsplan 51) auf 3 € pro Quadratmeter Grundfläche. Die Erschließungskosten müssen bei Vertragsabschluss in einer Summe zusätzlich an die Stadt gezahlt werden. Die Laufzeiten der Erbbaurechtsverträge belaufen sich in der Regel auf 75 bis 99 Jahre. Das Erbbaurecht ermöglicht das Vererben oder die Veräußerung der Bauobjekte. Veräußerungen, Belastungen und bauliche Erweiterungen bedürfen allerdings der Zustimmung des Grundeigentümers.

Im Rahmen des Erbbaurechtsvertrages kann zudem die Art der baulichen Nutzung festgeschrieben werden. Ein Vorteil des Erbbaurechts besteht darin, dass die Nutzungsart sich auf das Grundstück bezieht und nicht auf den Erbpachtnehmer beschränkt ist. So kann beispielsweise Nutzungsart Dauerwohnen dauerhaft gesichert werden.

**Vergabekriterien im Erbbaurecht**

Bei der Erstvergabe von Grundstücken mit Erbbaurecht können durch die Gemeinde genaue Vergabekriterien definiert werden, die durch die Bewerber erfüllt werden müssen. Mit Hilfe eines Punktesystems

kann eine objektive Bewertung der Bewerber erfolgen, wobei Haushalte mit den meisten Punkten den Zuschlag erhalten. So können beispielsweise Punkte für Familien mit Kindern oder die Wohndauer innerhalb der Gemeinde vergeben werden. Für die Erbbaurechtgrundstücke am Kortdeelsweg/Fehrstieg in Wyk auf Föhr (Bebauungsplan 51) wurden folgende Vergabekriterien ins Punktesystem aufgenommen (Auswahl der insgesamt elf Kriterien):

- je Kind bis 10 Jahre: 4 Punkte
- Personen, die in Wyk auf F. wohnen bis 5 Jahre: 2 Punkte
- Personen, die in Wyk a. F. wohnen > 5 Jahre: 3 Punkte
- Personen, die in Wyk auf Föhr arbeiten: 3 Punkte

Darüber hinaus wurden bereits vorhandenes Eigentum (Immobilien >100 m<sup>2</sup>) sowie ein Bruttogesamteinkommen von über 80.000 € pro Jahr als Ausschlusskriterien formuliert. Durch das Punktesystem wird gewährleistet, dass die Grundstücke an die Zielgruppen vergeben werden, die Schwierigkeiten haben sich am Markt mit passenden Baugrundstücken zu versorgen. Zudem kann durch eine genaue Beschreibung des Bauwerks Einfluss auf die Wohnungsgrößen genommen werden.

**Kontrolle und Vollzug**

Bei Veränderungen der Ausgangsbedingungen im Zuge einer Erbpacht, beispielsweise durch Verkauf des Erbbaurechts oder Vermietung der geschaffenen Wohnung, kann die Gemeinde einen Zustimmungsvorbehalt einbringen. Besteht seitens der Gemeinde ein begründeter Verdacht, dass die neuen Nutzer nicht die vertraglichen Vorgaben in Bezug auf die Nutzung der Wohnung erfüllen, kann die Zustimmung durch die Gemeinde versagt werden. In diesem Fall besteht ein Heimfallanspruch seitens der Gemeinde. Im Falle einer Vererbung gilt der Heimfallanspruch, sofern keine begünstigten Personen ein Erbe antreten. Wird das Erbbaurecht an Ehepartner, Kinder oder andere Personen vererbt, muss auch da die ursprüngliche Nutzung der Wohnung sichergestellt werden.

**Stärkstes Instrument zur Sicherung von Dauerwohnraum**

Mit der Vergabe von Grundstücken in Erbbaurecht verfügen die Gemeinden über das stärkste Instrument zur nachhaltigen Sicherung von Dauerwohnraum. Die Vorteile für die Kommune bestehen vor allem darin, dass das Grundstück dauerhaft im Besitz der Gemeinde bleibt und bei Fehlverhalten der Erbbaurechtsnehmer ein Heimfallanspruch geltend gemacht werden kann.

### Zusammenfassung

- Sicherung von Dauerwohnraum durch konsequente Anwendung der rechtlichen Rahmenbedingungen erforderlich
- Ferienwohnungsbestand bedarf einer gesteuerten Entwicklung
- Kontrolle der erlaubten Nutzungsarten und Vollzug bei Fehlverhalten erforderlich, um Dauerwohnen zu sichern
- Genehmigte Nutzungsarten stehen unter Bestandsschutz
- Unterbindung von zu Erholungszwecken dienenden Zweitwohnungen notwendig
- Ausweisung von allgemeinen und reinen Wohngebieten zum Schutz von Dauerwohnraum begrenzt geeignet
- Sonstige Sondergebiete ermöglichen Schutz von Dauerwohnraum bei gleichzeitig gesteuerter Entwicklung des Ferienwohnungsbestands
- Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) in Kombination mit Sondergebiet wirkungsvolles Instrument zum Erhalt der Nutzungsstruktur
- Fremdenverkehrssatzung zur Verhinderung der Umwandlung von Ferienwohnungen, aber auch Dauerwohnungen in Zweitwohnungen
- Städtebauliche Verträge als effektives Instrument zur Sicherung von Dauerwohnraum bei der Zusammenarbeit zwischen der öffentlichen Hand und privaten Investoren
- Vorhabenbezogener B-Plan als Instrument zur Sicherung von Dauerwohnraum bei konkret umrissen Projekten eines Investors
- Erbbaurecht als wichtigstes kommunales Instrument zur nachhaltigen Sicherung von Dauerwohnraum
  - Grundstück bleibt im Besitz der Kommune
  - Vergabekriterien können Zielgruppen steuern
  - Rechtlich sicheres Instrument auch bei Nichteinhaltung des Erbpächters durch Heimfallanspruch

## 10 Handlungsempfehlungen

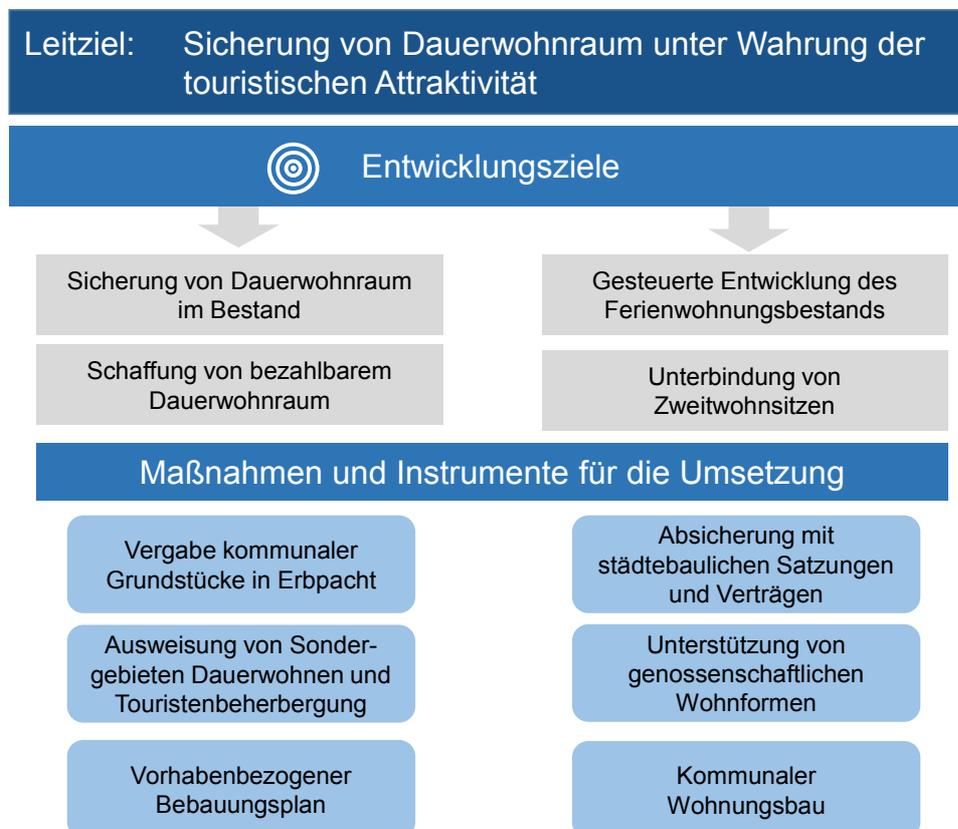
In diesem Kapitel werden zunächst Handlungsempfehlungen dargestellt. Daran anschließend werden konkrete Empfehlungen zur Umsetzung ausgeführt.

### 10.1 Handlungsfelder

**Fünf Handlungsfelder** Die einzelnen Handlungsempfehlungen werden nach folgenden fünf Handlungsfeldern differenziert:

- Planung und Steuerung
- Wohnungsneubau
- Preisgünstiges Wohnen
- (Energetische) Bestandsanpassung und -aktivierung
- Zielgruppen mit besonderem Handlungsbedarf

#### 10.1.1 Planung und Steuerung





Herausforderung

**Verdrängung der Dauerwohnbevölkerung**

Die hohe Nachfrage nach touristischem Wohnen hat den Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt zunehmend erhöht. Dabei wird der Dauerwohnungsbestand zunehmend durch zu Erholungszwecken genutzte Zweitwohnungen und Ferienwohnungen verdrängt. Insbesondere die Umwandlung von Dauerwohnraum zu Ferienwohnungen hat das Wohnungsangebot für die Dauerwohnbevölkerung sukzessive verringert. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, bei denen ein Generationenwechsel ansteht, ist die Sicherung des Dauerwohnraums erforderlich. Häufig werden Objekte an Ortsfremde veräußert und anschließend abgerissen, um Platz für moderne Ferien- oder Zweitwohnungen zu schaffen. Gleichzeitig stellt das Geschäft mit der Vermietung von Ferienwohnungen für die Einheimischen eine bedeutende Einnahmequelle dar. Ferner sind viele Wirtschaftsbereiche wie Einzelhandel, Gastronomie etc. von einer stabilen touristischen Entwicklung abhängig. Somit ist eine gesteuerte Entwicklung von Dauerwohnraum und touristischem Wohnen erforderlich, sodass beide Nutzungsarten nebeneinander bestehen können.



Ziel

**Sicherung von Dauerwohnraum**

Vor diesem Hintergrund sollte das Ziel der Wohnungspolitik sein, dass die Verdrängung der Dauerwohnbevölkerung unterbunden wird. Dabei gilt es rechtliche Rahmenbedingungen zu schaffen, die sowohl die Neubaugebiete als auch die Bestandsgebiete vor der Umwandlung zu touristischen Wohnformen und der Verdrängung der Dauerwohnbevölkerung schützen.



Ziel

**Schaffung von bezahlbarem Dauerwohnraum**

Darüber hinaus haben sich im Zuge des hohen Nachfragedrucks auf den Wohnungsmarkt die Miet- und Kaufpreise dynamisch entwickelt, sodass einige Zielgruppen Schwierigkeiten haben, sich mit angemessenem Wohnraum auf dem freien Markt zu versorgen. In diesem Zusammenhang sollte das Ziel sein, Grundstücksspekulationen und die damit verbundenen preistreibenden Effekte – soweit möglich – zu unterbinden.



Ziel

**Gesteuerte Entwicklung des Ferienwohnungsbestands**

Gleichzeitig sollte eine systematische und gezielte Entwicklung des Ferienwohnungsbestands verfolgt werden, um den Wirtschaftsfaktor Tourismus aufrecht zu erhalten. In der Vergangenheit haben sich die Ferienwohnungen weitestgehend unkontrolliert entwickelt, was einerseits eine Verknappung des Wohnungsangebots und andererseits die Gefährdung gesellschaftlicher Strukturen in den Gemeinden nach sich zog.



Ziel

**Unterbindung von Zweitwohnungen**

Die Analysen haben gezeigt, dass neben Ferienwohnungen viele Wohnungen auf Föhr und Amrum als Zweitwohnungen genutzt werden. Diese Wohnungen werden nur an wenigen Wochen im Jahr durch die Eigentümer genutzt und stehen dem Wohnungsmarkt für die Dauerwohnbevölkerung nicht zur Verfügung. Aufgrund der hohen Konkurrenz und dem steigenden Nachfragedruck sollte das Ziel sein, eine Ausdehnung der Zweitwohnungsnutzung zu unterbinden, um den Wohnraum für die Dauerwohnbevölkerung zu sichern.

**Neue Wohnungsbauvorhaben**



Instrument

**Vergabe kommunaler Grundstücke in Erbpacht**

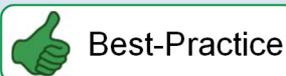
Die Vergabe kommunaler Grundstücke in Erbpacht für die einheimische Bevölkerung wird von den Gemeinden des Amts Föhr-Amrum bereits seit vielen Jahren umgesetzt. Zur nachhaltigen Sicherung von Wohnbauflächen und Dauerwohnraum sollten auch zukünftig kommunale Flächen ausschließlich in Erbpacht an Dritte vergeben werden. Der große Vorteil bei der Vergabe der Grundstücke in Erbpacht besteht darin, dass die Kommune bei der Verpachtung die Eigentumsrechte am Grundstück nicht verliert und zudem volle planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten ausüben kann. Somit kann die Fläche langfristig für die Dauerwohnbevölkerung gesichert werden. Ferner können im Rahmen des Erbbaurechtsvertrages genaue Vergabekriterien durch die Gemeinde festgelegt werden. So wird auf Föhr bei der Vergabe von Erbpachtgrundstücken bereits ein Punktesystem angewendet, die eine objektive Bewertung der Bewerber erlaubt und die Sicherung von Dauerwohnen gewährleistet. Durch das Punktesystem werden die Haushalte bei der Vergabe bevorzugt, die auf dem freien Markt aufgrund der hohen Miet- und Kaufpreise Schwierigkeiten haben, sich mit Wohnraum zu versorgen. Beispielsweise gelten bereits vorhandener Grundbesitz sowie ein Brutto-Haushaltseinkommen von über 80.000 € pro Jahr als Ausschlusskriterium bei der Bewerbung.



Instrument

**Unterstützung von genossenschaftlichen Wohnformen**

Bei der Planung größerer Wohnprojekte sollten insbesondere Kooperationspartner bevorzugt werden, die ein eigenes Interesse am Bau von preisgünstigen und bezahlbaren Dauerwohnungen haben. Aus diesem Grund sollten insbesondere genossenschaftliche Wohnformen oder Baugemeinschaften unterstützt werden. Neben der Schaffung von Dauerwohnraum haben genossenschaftliche Wohnprojekte das Ziel, preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum für die Mitglieder zu ermöglichen.



**Best-Practice**

**Genossenschaftliches Wohnprojekt  
Üus Aaran**

In Wittdün auf Amrum wurde durch die Wohnungsgenossenschaft Üus Aaran erfolgreich ein genossenschaftliches Wohnprojekt umgesetzt. Das Projekt entstand auf einem kommunalen Grundstück, das in Erbpacht an die Genossenschaft vergeben wurde. Auf dem Gelände entstanden insgesamt 32 Wohneinheiten, von denen 16 öffentlich gefördert wurden. Der Einzug fand im Dezember 2016 statt. Das Projekt wurde, wie auch das genossenschaftliche Projekt Föhreinander auf Föhr, professionell durch das Expertenteam der Firma Ting-Projekte bei der Gründung, Kostenkalkulation, Bauplanung etc. beraten. Neben Üus Aaran gibt es zudem auf Föhr mit der Genossenschaft Föhreinander und auf Sylt mit der Bastianplatz eG zwei weitere erfolgreiche Best-Practice Beispiele.



**Instrument**

**Ausweisung von  
Sondergebieten**

Bei Neubauvorhaben auf Flächen in sonstigem Eigentum sind die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde eingeschränkt. Nichtsdestotrotz besteht auch hier für die Gemeinde die Möglichkeit, planungsrechtliche Rahmenbedingungen vorzugeben, die eine gesteuerte Entwicklung von Dauerwohnen und touristischer Wohnnutzung ermöglichen. Die in den Amtsgemeinden bereits seit einigen Jahren gemachten guten Erfahrungen mit der Ausweisung von sonstigen Sondergebieten sollten beibehalten werden. Ob und inwieweit daneben eine Steuerung über vorhabenbezogene Bebauungspläne bzw. Planänderungen unter Anwendung des neuen § 13a BauNVO, ggf. mit entsprechender Feinsteuerung im Einzelfall über die Absätze 5 bis 10 des § 1 BauNVO sinnvoll ist, wird in jedem Einzelfall zu prüfen sein.

Es gibt demnach mehrere Ansätze, wie die Koexistenz von Dauerwohnen und Ferienwohnungen auch bauplanungsrechtlich abgesichert werden kann.

Die Kontrolle der Einhaltung der Nutzungsarten muss durch die Gemeinde erfolgen. Dabei können bestimmte Vorgänge auf einen Verstoß hindeuten. So kann die Abmeldung eines Hauptwohnsitzes eine nicht erlaubte Zweitwohnungsnutzung nach sich ziehen. Ebenso deutet die Zahlung einer Zweitwohnungssteuer oder von Kurabgaben auf eine unerlaubte Nutzung hin.



**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan**

Der Anwendung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist dann zu empfehlen, wenn ein konkretes Projekt durch einen Investor (Vorhabenträger) realisiert werden soll. Der Vorteil für die Gemeinde besteht darin, dass die städtebaulichen Zielvorstellungen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans abgestimmt und im Durchführungsvertrag rechtsverbindlich festgelegt werden. Im Unterschied zu gewöhnlichen Bebauungsplänen erfolgen die städtebauliche Planung und die Übernahme der Erschließungskosten durch den Vorhabenträger. Ein weiterer Vorteil für die Kommune besteht darin, dass städtebauliche Zielsetzungen detaillierter als in normalen Bebauungsplänen erfolgen. In diesem Zusammenhang sollten Miethöhen, Wohnungsbelegungsrechte zugunsten der Gemeinde, Anteil geförderter Wohnungen und Kriterien für die Auswahl der Mieter vertraglich festgelegt werden, um preisgünstigen Dauerwohnraum langfristig zu ermöglichen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist insbesondere bei Nachverdichtungsflächen geeignet.



**Städtebaulicher  
Vertrag**

Auch durch einen städtebaulichen Vertrag ist die dauerhafte Sicherung von Dauerwohnraum auf Flächen in sonstigem Eigentum möglich, sofern eine Kombination mit einem sonstigen Sondergebiet gegeben ist. Ähnlich wie beim vorhabenbezogener Bebauungsplan können städtebauliche Zielsetzungen im städtebaulichen Vertrag festgelegt werden. So können auch beispielsweise der Anteil geförderter Wohnungen und die begünstigten Zielgruppen (Dauer des bisherigen Wohnens in der Gemeinde, familiäre, soziale Situation, Haushaltsgröße je Wohnung etc.) vertraglich festgeschrieben werden. Die Kontrolle zur Einhaltung der Zielvorgaben erfolgt über jährliche Berichts- und Nachweispflichten, die ebenfalls vertraglich abgesichert werden sollten.



**Flächenerwerb von  
Grundstücken ohne  
Baurecht für Wohnen  
durch Kommunen**

Grundsätzlich sollten die Gemeinden des Amts Föhr-Amrum bei Flächen, die kein Baurecht für Wohnen aufweisen und einer Umnutzung zugeführt werden sollen (beispielsweise ehemalige Hafen- oder Gewerbeflächen, Sondernutzungen etc.), alle Möglichkeiten für den Erwerb ausschöpfen. Durch den Erwerb der Flächen kann die Kommune die planungsrechtlichen Möglichkeiten zu Gunsten des Dauerwohnens voll ausschöpfen und die Flächen langfristig für die Dauerwohnnutzung sichern.

### Bestandsüberplanung



Herausforderung

Bei der Bestandsüberplanung sind die Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinden stark eingeschränkt. Dies liegt vor allem darin begründet, dass alle bereits genehmigten Nutzungen, wie beispielsweise Zweitwohnungen, Ferienwohnungen etc., unter Bestandschutz stehen. Diesen genehmigten Nutzungsformen kann im Nachhinein nicht das Nutzungsrecht entzogen werden. Damit jedoch die weitere Zunahme von Zweitwohnungen unterbunden wird, ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich.



Instrument

#### Änderung des Bebauungsplans

Auch bei Bestandsgebieten mit allgemeinen und reinen Wohngebieten ist es sinnvoll, eine Bebauungsplanänderung zu sonstigen Sondergebieten durchzuführen, um langfristig Zweitwohnungen zu unterbinden und eine gesteuerte Entwicklung von Dauerwohnen und Ferienwohnungen zu ermöglichen.



Best-Practice

#### Überplanung von Bestandsgebieten auf Sylt

Zur Sicherung von Dauerwohnraum werden auf der Nachbarinsel Sylt sukzessive die Gemeinden mit Sondergebieten Dauerwohnen überplant. Dabei wird eine Quotierung der erlaubten Geschossfläche von 40 % Dauerwohnen und 60 % touristischer Nutzung festgelegt. Während genehmigte Nutzungen wie Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze unter Bestandsschutz stehen, werden alle nicht genehmigten Nutzung untersagt. Nach Auskunft des Bauamts der Insel sollen nach Morsum und Hörnum sukzessive alle Gemeinden neues Planungsrecht erhalten.

#### Absicherung mit städtebaulichen Satzungen

Sollte aufgrund der Gebietsstruktur oder anderen Gründen eine Bebauungsplanänderung nicht möglich sein, sollte in Bestandsgebieten eine Absicherung der Dauerwohnbevölkerung durch städtebauliche Satzungen erfolgen, sofern die dafür benötigten Voraussetzungen gegeben sind. In diesem Zusammenhang sind die Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) und Fremdenverkehrssatzung zu sinnvoll.



Instrument

#### Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung oder auch Milieuschutzsatzung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB dient unter anderem der Erhaltung des sogenannten Milieuschutzes, also den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung bedürfen bauliche Veränderung wie der Rückbau, die Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen (bspw. Umwandlung von Dauerwohnungen in Zweit- oder Ferienwohnungen) einer

baurechtlichen Genehmigung. Dabei wird im Rahmen der Erhaltungsziele geprüft, ob die jeweiligen Maßnahmen zulässig sind. Der Vorteil in einer Erhaltungssatzung zur Sicherung der Dauerwohnbevölkerung besteht darin, dass Nutzungsänderungen von bestehenden Dauerwohnungen genehmigungspflichtig sind, auch wenn eine Zulässigkeit gemäß dem Bebauungsplan besteht.



Best-Practice

**Erhaltungssatzung  
Stadt Norderney**

Auf der Nordseeinsel Norderney wurden in verschiedenen Quartieren Erhaltungssatzungen erlassen, um die Problematik der Zweitwohnungsnutzung einzudämmen. In diesem Zusammenhang wurden die bereits bestehenden Erhaltungssatzungen von 1985 neu gefasst und um den Milieuschutz erweitert. Die Geltungsbereiche der verschiedenen Erhaltungssatzungen wurden angepasst und mit statistischen Angaben zur Zusammensetzung der Wohnbevölkerung hinterlegt, um daraus eine quantitative Forderung der Schaffung von Dauerwohnraum abzuleiten und zum Teil der Baugenehmigung werden zu lassen.

Die Satzungen sind mit Lageplänen zu den jeweiligen Geltungsbereichen sowie der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung hinterlegt. Im Unterschied zu den übrigen planungsrechtlichen Instrumenten kann gemäß allgemeiner Rechtsprechung über das Mittel einer Erhaltungssatzung, zwischen einer Dauer- und einer Zweitwohnungsnutzung unterschieden werden.



Instrument

**Fremdenverkehrs-  
satzung**

Sofern weder eine Bebauungsplanänderung zu sonstigen Sondergebieten noch eine Erhaltungssatzung begründet werden kann, sollten die Gemeinden den Erlass einer Fremdenverkehrssatzung nach § 22 BauGB prüfen. Als Voraussetzung ist die Prägung der Gemeinde oder Teile der Gemeinde durch den Fremdenverkehr und die Gefährdung ihrer Fremdenverkehrsfunktion erforderlich. Durch die Fremdenverkehrssatzung wird die Umwandlung von Ferienwohnungen, aber auch von Dauerwohnungen in Zweitwohnungen unterbunden. Dabei knüpft die Satzung an die Begründung und Teilung von Wohneigentum und Teileigentum nach § 1 Wohnungseigentumsgesetz sowie mit der BauGB-/BauNVO-Novelle auch an das Bruchteilseigentum nach § 1008 BGB an. Dadurch wird bei Baumaßnahmen ein Eintrag im Grundbuch erforderlich. Aufgrund dessen ist die Fremdenverkehrssatzung kontroll- und vollzugsfreundlich.



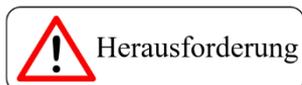
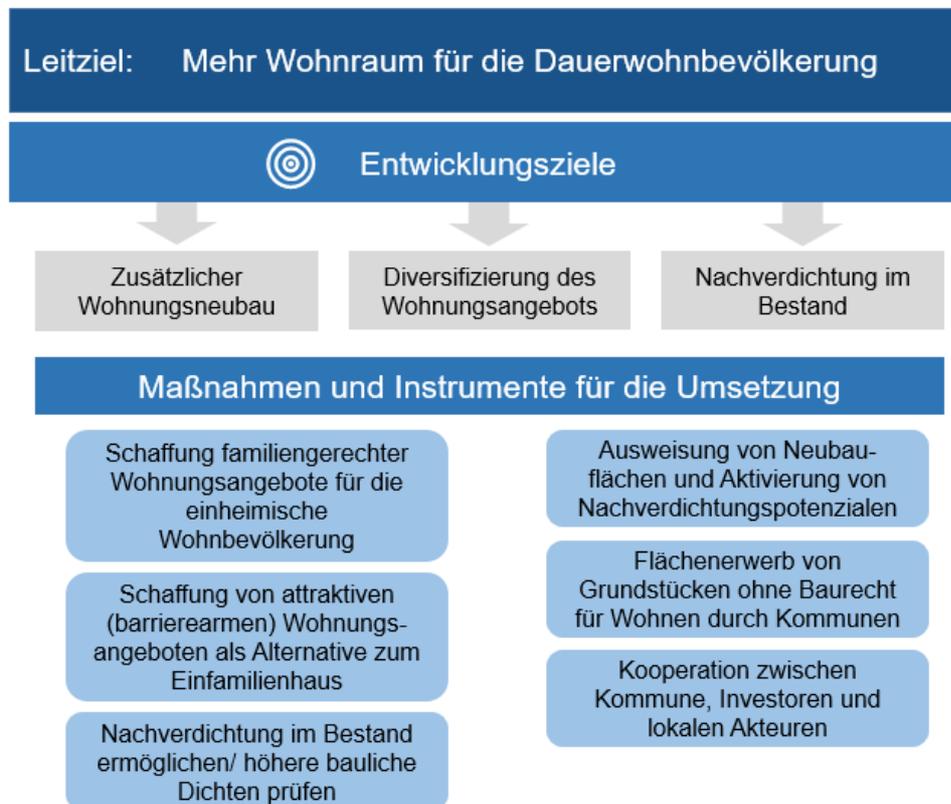
**Kontrolle und  
Vollzug**

Die Ausgestaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen stellt die wesentliche Voraussetzung für die nachhaltige Sicherung von Dauerwohnraum dar. Dies allein ist jedoch nicht ausreichend, um die Zweitwohnungsnutzung und ungesteuerte Entwicklung von Ferienwohnungen einzudämmen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass es mehr als nur rechtlicher Rahmenbedingungen bedarf. Aus diesem Grund kommt der Kontrolle und dem Vollzug eine herausragende Bedeutung zu. Dabei muss die Kontrolle durch die Gemeinde erfolgen. Sofern Verstöße gegen das Bauordnungsrecht aufgedeckt werden, sollte diese an die Bauaufsichtsbehörde des Kreises Nordfriesland gemeldet werden. Bei der Kontrolle und dem Vollzug ist es erforderlich, dass ein klares Zeichen gesetzt wird, dass Verstöße durch die Gemeinden des Amts Föhr-Amrum nicht toleriert werden. Diese Signalwirkung ist entscheidend, um potenzielle Nachahmer abzuschrecken.

**Konsequenzen bei  
Zielverfehlung**

Sofern es den Gemeinden des Amts Föhr-Amrum nicht gelingt, die planungsrechtlichen Instrumente auszuschöpfen, wird sich das Wohnungsangebot für die Dauerwohnbevölkerung weiter deutlich verringern. In der Folge der Verknappung des Angebots werden sich die Miet-, Kauf- und Grundstückspreise weiter dynamisch entwickeln. Haushalte mit geringeren Einkommen werden es in der Folge noch schwerer haben, sich mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Aufgrund des geringen und hochpreisigen Angebots wird der Wohnungsmarkt für Insulaner als auch für potenzielle Zuzügler zunehmend unattraktiver. Die Gefahr von Fortzügen aufs Festland und ausbleibende Zuzüge nimmt zu.

### 10.1.2 Wohnungsneubau



Herausforderung

**Hoher Nachfragedruck**

Das Ziel der wohnungspolitisch Verantwortlichen ist eine ausgeglichene und ausgewogene Wohnungsmarktentwicklung. Vor dem Hintergrund der angespannten Situation auf den Inseln wird daher eine bedarfsgerechte Angebotsausweitung, die eine für die Nachfrager günstige Relation von Angebot und Nachfrage bietet, angestrebt. Aufgrund der Insellage und der damit einhergehenden fehlenden Ausweichmöglichkeiten ins Umland besteht auf den Inseln besonderer Handlungsbedarf. Fehlende Wohnungsangebote führen dazu, dass Haushalte auch nicht nachfragegerechte Wohnungsangebote in Anspruch nehmen müssen, sofern dies ein adäquates Wohnen ermöglicht und finanziell tragbar ist. Andernfalls bleibt oft nur die Möglichkeit die Inseln zu verlassen. Aufgrund der begrenzten kommunalen Flächenpotenziale auf den Inseln Föhr und Amrum, kommt der Mobilisierung von zusätzlichen neuen Wohnbauflächen und der Nachverdichtung eine besondere Bedeutung zu. Dabei ist es erforderlich, dass eine gesteuerte und nachhaltige Entwicklung forciert wird. Nur so kann die Verdrängung der Dauerwohnbevölkerung langfristig unterbunden werden.



**Zusätzlicher  
Wohnungsneubau**

Vor diesem Hintergrund ist es Ziel der Wohnungspolitik, eine Neubauproduktion zu erreichen, die sowohl qualitativ als auch quantitativ mit der Nachfrageentwicklung Schritt hält und vor allem langfristig dem Dauerwohnen zur Verfügung steht. Die Wohnungsmarktprognose zeigt, dass es auf den Inseln Föhr und Amrum bis zum Jahr 2030 einen Neubaubedarf von 540 Wohnungen gibt.



**Nachverdichtung im  
Bestand  
ermöglichen/ höhere  
bauliche Dichten  
prüfen**

Aufgrund knapper Flächenressourcen und der zu schützenden naturräumlichen Potenziale auf den Inseln sollten Nachverdichtungen im Bestand geprüft werden. Dabei sollte zunächst geprüft werden, in welchen Bereichen Nachverdichtungspotenziale bestehen und sich höhere Dichten mit der bestehenden Dorf- und Siedlungsstrukturen vereinbaren lassen. Eine höhere bauliche Dichte setzt dabei attraktive architektonische Lösungen voraus, die, insbesondere bei den kleinen dörflichen Gemeinden der Inseln, keine negativen Auswirkungen auf die Siedlungsbild hat. Durch eine siedlungsgerechte Nachverdichtung entstehen neue Qualitäten und Wohnformen, die zu einem diversifizierten und nachfragegerechten Wohnungsmix beitragen.

**Doppelreihenhäuser  
mit vier Wohneinheiten**

Bei der Realisierung von Mehrfamilienhäusern – insbesondere in den dörflichen Gemeinden – sollte auf den Bau von mehrgeschossigen Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen verzichtet werden, um die ortsbildprägende Bausubstanz nicht zu durchbrechen. Vielmehr sollte der Bau von Doppelhäusern mit bis zu vier Wohnungen im nordfriesischen Baustil angestrebt werden. Dadurch können höhere Dichten realisiert werden, ohne die Identität der Dörfer zu gefährden.



Quelle: GEWOS



**Ausweisung von Neubauf Flächen und Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen**

Zur Erreichung der Wohnungsbauziele und der langfristigen Sicherung von Dauerwohnraum ist es erforderlich, dass Neubauf Flächen ausgewiesen und Nachverdichtungspotenziale aktiviert werden. Vor dem Hintergrund der hohen Konkurrenz zwischen touristischem Wohnen und Dauerwohnraum ist es erforderlich, dass die Gemeinden den Flächenerwerb forcieren und planungsrechtlich absichern.

Neben der Ausweisung von Neubauf Flächen kommt der Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen eine große Bedeutung zu. Dabei sollte auch der Ersatzneubau bei stark modernisierungsbedürftigen Wohnungsbeständen zum Tragen kommen. Dies betrifft insbesondere Wohnungsbestände der 1950er und 1960er Jahre und zum Teil auch der 1970er Jahre. Dieser Bestand hat auf der einen Seite eine hohe Bedeutung aufgrund des vergleichsweise günstigen Mietpreisniveaus. Auf der anderen Seite entsprechen die Bestände nicht mehr den qualitativen Anforderungen (Deckenhöhen, Grundrisszuschnitt, Lärmschutz, Energetik). Zum Teil weisen diese Bestände auch hohe Instandsetzungsbedarfe auf und verursachen hohe Kosten. Eine nachhaltige Sanierung erreicht vielfach Neubaukosten, kann aber nur schwer Neubaustandard herstellen. Daher sollte auch der Rückbau insbesondere von Mehrfamilienhäusern und ein Neubau in höherer Dichte und hoher Qualität in Betracht gezogen werden. Der Ersatzneubau ist eine gute Möglichkeit, die bauliche Dichte ohne die Inanspruchnahme bisher nicht zu Wohnzwecken genutzter Flächen zu erhöhen. Eine Umsetzung gestaltet sich jedoch in den meisten Fällen schwierig. Beispielsweise sind unklare und heterogene Eigentümerstrukturen sowie die Unterbringung der bisherigen Bewohnerschaft erschwerende Faktoren. Die Gemeinden des Amts Föhr-Amrum sollten dieser Thematik in jedem Fall offen gegenüberstehen, Möglichkeiten kommunizieren und die Vertretbarkeit eines Ersatzneubaus prüfen.



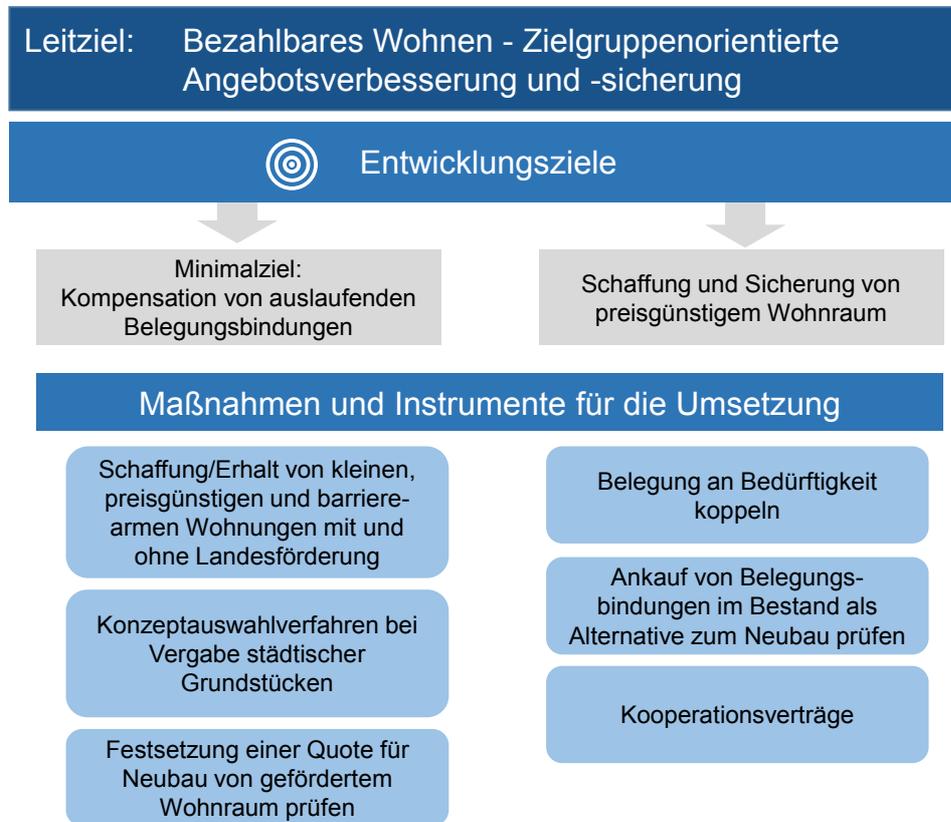
**Kooperation zwischen Kommune, Investoren und lokalen Akteuren**

Zur Bewältigung der Neubauziele und der Finanzierung neuer Wohnungsbauvorhaben müssen Investoren Bauträger und Bauherren gefunden und motiviert werden, auf Amrum und Föhr zu investieren. Um dieses Ziel zu erreichen, muss der Dialog mit potenziellen Bauherren durch die Gemeinden des Amts Föhr-Amrum angestoßen werden.

Ein Fokus sollte auf die Stärkung des lokalen Engagements gelegt werden. Dabei sollten insbesondere Kooperationspartner gefunden werden, die ein Interesse an der Schaffung von Dauerwohnraum haben, wie beispielsweise Genossenschaften, größere Arbeitgeber

mit Wohnraumbedarf für Arbeitskräfte sowie ggf. bauwillige Privatpersonen. Bei der Kooperation ist es grundsätzlich von Bedeutung, Regelungen zur nachhaltigen Sicherung des Dauerwohnraums bei Neubauprojekten zu treffen. Dabei sollten zusammen mit dem Kooperationspartner Zielvereinbarung ausgehandelt und vertraglich abgesichert werden.

### 10.1.3 Preisgünstiges Wohnen



Herausforderung

**Wohnungsversorgung von Haushalten mit Marktzugangsproblemen ist Pflichtaufgabe**

In den letzten Jahren wurde auf Föhr und Amrum eine dynamische Miet- und Kaufpreisentwicklung beobachtet. Insbesondere bei der Neuvermietung müssen vergleichsweise hohe Preise gezahlt werden. Das weitere Abschmelzen des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes wird zu einer weiteren Anspannung der Wohnungsmarktsituation für Niedrigeinkommensbezieher führen. Sofern nicht der prognostizierten Entwicklung generell eine entsprechende Neubautätigkeit entgegengesetzt wird, wird sich die Diskrepanz zwischen preisgünstigen Wohnungsangeboten und der Zahl der Haushalte, die aufgrund ihrer begrenzten finanziellen Möglichkeiten auf moderate Mieten angewiesen sind, weiter vergrößern. Zu beachten ist, dass angesichts des Mietpreisniveaus auch Haushalte mit mittleren Einkommen auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Die daraus resultierende wachsende Konkurrenz um Wohnraum wird die Position der einkommensschwächeren Haushalte auf dem Wohnungsmarkt weiter schwächen. Ein ausreichender Bestand an preisgünstigen Wohnungen ist ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Wohnraumversorgung. Daher haben die Gemeinden des Amts Föhr-Amrum das Ziel, den Haushalten mit

eingeschränkten finanziellen Handlungsspielräumen oder Zugangsschwierigkeiten aufgrund anderer Problemlagen ein ausreichendes Wohnungsangebot bereitzustellen.

### Zielgruppen

Im Rahmen der Analyse zum preisgünstigen Wohnen (vgl. Kapitel 5) wurden die wichtigsten Nachfragegruppen dieses Wohnungsmarktsegmentes herausgestellt. Dazu zählen neben Transferleistungsempfängern auch Erwerbstätige mit niedrigen Einkommen. Zudem sind große Familienhaushalte und Alleinerziehende überdurchschnittlich häufig auf günstigen Wohnraum angewiesen. Rein quantitativ ist jedoch die Gruppe der Einpersonenhaushalte die größte Nachfragegruppe nach preisgünstigen Wohnungen, wobei zukünftig auch ein Anstieg der Zahl von einkommensschwächeren Seniorenhaushalten zu erwarten ist. Dementsprechend sollte der Fokus der Bemühungen zum Erhalt des preisgünstigen Wohnungsmarktsegmentes und zur Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsneubaus auf kleinen (barrierearmen) Wohnungen sowie auch familiengerechten Wohnformen liegen.

### Minimalziel: Kompensation von auslaufenden Belegungsbindungen

Die Analysen zum preisgünstigen Wohnen haben gezeigt, dass ein großer Bedarf an preisgünstigen Wohnungen auf Föhr und Amrum besteht. Zudem wird bis zum Jahr 2030 auf Föhr der gebundene Wohnraum um 40 % abschmelzen. Zur Sicherung des aktuellen Bestands an preisgebundenen Wohnungen sollte das Minimalziel darin bestehen, die auslaufenden Belegungsbindungen zu kompensieren.



### Schaffung/Erhalt von kleinen, preisgünstigen und barrierearmen Wohnungen

Die Analysen haben gezeigt, dass aktuell ein Bedarf von insgesamt 440 preisgünstigen Wohnungen besteht. Dabei fehlt es insbesondere an Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der damit verbundenen Zunahme der Senioren und Hochbetagten besteht ein besonderer Bedarf an kleinen und barrierefreien Wohnungen. Die Prognose hat zudem gezeigt, dass der Anteil der über 65-Jährigen auch zukünftig weiter steigen wird, sodass in der Folge der Bedarf an barrierearmen Wohnungen weiter steigen wird.

Bei der Schaffung öffentlich geförderter Wohnungen sollten die Fördermittel des Landes ausgeschöpft werden. Darüber hinaus erscheint vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen eine Ergänzung der Landesförderung durch kommunale Mittel sinnvoll. Es sollte daher geprüft werden, ob die Einfüh-

rung einer kommunalen Förderung zur Ergänzung der Landesförderung umsetzbar ist. In der aktuellen Niedrigzinsphase verlieren (zinsgünstige) Baudarlehen der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) an Attraktivität. Vor diesem Hintergrund sind ergänzende Zuschüsse zu prüfen. Die Förderung dient dabei als Anreiz für die Unternehmen, sich am Neubau von geförderten Projekten zu beteiligen und kann gegebenenfalls mehr Akteure dazu bewegen, in öffentlich geförderte Wohnungen zu investieren. Allerdings sollte ein möglicher kommunaler Zuschuss nicht der Gewinnoptimierung von Investoren dienen, sondern diesen eine kostendeckende Vermietung und eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals ermöglichen. Nur wenn Angebote zur Schaffung von preisgünstigen Wohnungen eine wirtschaftliche Alternative zu freifinanzierten Investments darstellen, können Anreizsysteme auch wirksam in der Praxis umgesetzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Aspekt der erhöhten Baukosten auf den Inseln von Bedeutung. Dies liegt darin begründet, dass die für den Wohnungsbau benötigten Werkzeuge, Maschinen, Baumaterialien und Arbeitskräfte auf die Inseln gebracht werden müssen. Mit dem Transport sind Kosten verbunden, die dazu führen, dass der Wohnungsbau durchschnittlich bis zu 30 % teurer ist als auf dem Festland.



**Belegung an  
Bedürftigkeit koppeln**

Aufgrund des hohen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum sollte auch weiterhin die Vergabe an die Bedürftigkeit gekoppelt werden. So werden innerhalb der Gruppe der einkommensschwachen Haushalte diejenigen bevorzugt, die beispielsweise aufgrund körperlicher Beeinträchtigungen einen besonderen Bedarf aufweisen.



**Mittelbare Belegung**

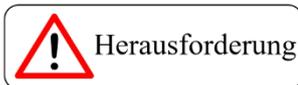
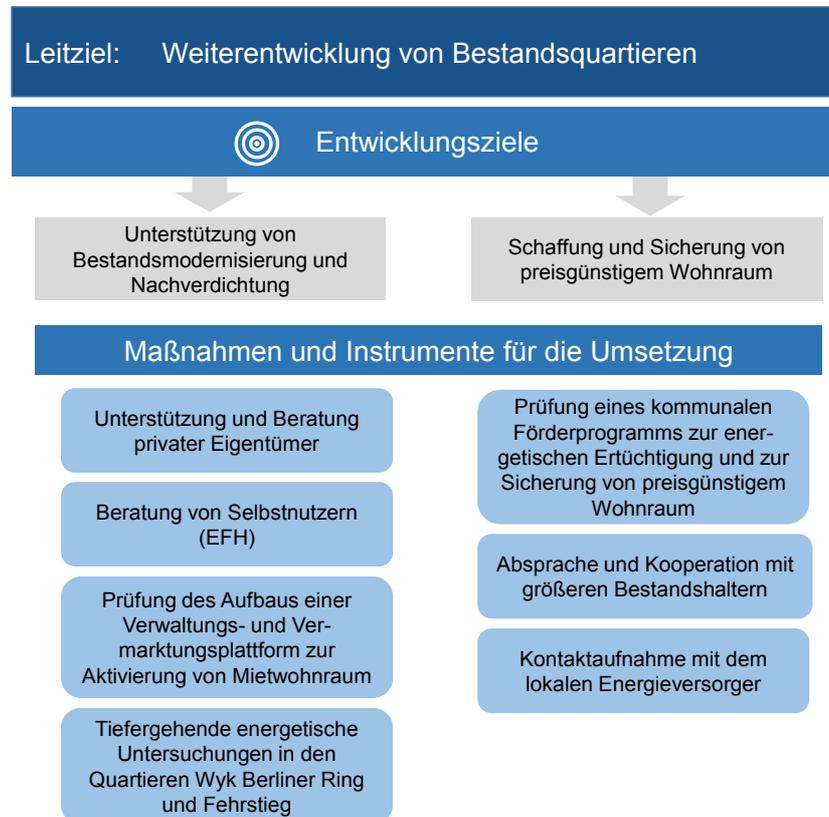
Der Neubau von Wohnraum ist mit hohen Herstellungskosten für Investoren bzw. Wohnungsunternehmen verbunden. Vor diesem Hintergrund kann das Modell der mittelbaren Belegung eine Alternative darstellen. Bei diesem Modell erhält der Investor Wohnungsbaufördermittel, die Mietpreis- und Belegungsbindungen werden aber nicht für die neuen Wohnungen, sondern für ungebundene – im Bestand des Investors vorhandene – Mietwohnungen vereinbart. Da die Miete für eine Bestandswohnung in der Regel deutlich niedriger ist als die Miete für eine Neubauwohnung, können mit gleichem Mitteleinsatz mehr Bindungen geschaffen werden.



**Kooperations-  
verträge**

Eine mögliche Alternative zum Ankauf von Belegungsbindungen im Bestand sind Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft. Diese müssen nicht objektscharf sein, sodass den Wohnungsunternehmen eine größtmögliche Flexibilität ermöglicht wird.

### 10.1.4 Bestandsanpassung und -aktivierung



Herausforderung

Aufgrund des hohen Anteils an Wohnungen aus älteren Baujahren in Kombination mit den besonderen klimatischen Bedingungen kommt der Weiterentwicklung des Wohnungsbestands in den Amtsgemeinden eine besondere Bedeutung zu. Ein Großteil des Wohnungsbestands stammt aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren. Diese Bestände sind durch einen, nach heutigen Maßstäben, schlechten energetischen Zustand gekennzeichnet und weisen darüber hinaus oftmals einen erheblichen Modernisierungsbedarf auf. Zudem sind diese Bestände durch Barrieren gekennzeichnet, die den Verbleib für Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, erschweren.



Ziel

**Unterstützung von Bestandsmodernisierung...**

Der Handlungsspielraum der öffentlichen Hand ist bei Bestandsmaßnahmen stark eingeschränkt. Aktive Maßnahmen beschränken sich hierbei im Wesentlichen auf beratende und unterstützende Tätigkeit. Dabei stellen insbesondere private Kleineigentümer eine wesentliche Zielgruppe als Anbieter von Dauerwohnraum auf Amrum und Föhr dar. Bei größeren Bestandshaltern sollte die Kommunikation ausgebaut werden, um insbesondere die Ausschöpfung von

Fördermöglichkeiten des Landes Schleswig-Holstein für Modernisierungsmaßnahmen nachhaltig zu gewährleisten.

**...und Nachverdichtung**

Zudem sind aufgrund knapper Flächenressourcen Wohnungsbau-potenziale auch im Bestand zu realisieren. Ferner sprechen ökologische Argumente für eine dichtere Bebauung. Eine höhere Dichte muss einhergehen mit architektonisch attraktiven Lösungen und einer insgesamt hohen städtebaulichen Qualität. Dies fördert nicht nur die Akzeptanz von Wohnbauprojekten. Es entstehen dadurch auch neue Qualitäten und Wohnformen, die zu einem diversifizierten und nachfragegerechten Wohnungsmix beitragen.



**Unterstützung und Beratung privater Eigentümer und Selbstnutzer (EFH)**

Aufgrund der meist geringen Kenntnisse über Förderprogramme und Sanierungsmaßnahmen haben private Eigentümer einen großen Bedarf an Beratungs- und Unterstützungsangeboten von unabhängigen Stellen. Das sollte durch die Gemeinden des Amts Föhr-Amrum unterstützt und gegenüber Interessenten kommuniziert werden. Dabei kann auf bereits bestehende Strukturen beim Grundeigentümerverschein, der Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein und der Investitionsbank Schleswig-Holstein zurückgegriffen werden.



**Prüfung des Aufbaus einer Verwaltungs- und Vermarktungsplattform zur Aktivierung von Mietwohnraum**

Viele private Eigentümer ziehen die Vermietung zu touristischen Zwecken der konventionellen Vermietung als Dauerwohnraum vor. Dies wird damit begründet, dass die Ferienwohnungsvermietung mit weniger Komplikationen für den Eigentümer, wie beispielsweise ausbleibende Mietzahlungen, Instandsetzungsmaßnahmen etc., verbunden sei. Dabei scheint für viele Vermieter die Ferienhausvermietung lukrativer zu sein. Darüber hinaus fehlt es auf den Inseln an einer zentralen Vermarktungsplattform für Mietwohnungen. Aus diesem Grund sollte, der Aufbau einer Verwaltungs- und Vermarktungsplattform zur Aktivierung von Mietwohnraum geprüft werden.



**Unterstützung bei der Aktivierung von Ferienwohnungen als Dauerwohnraum**

Viele Ferienwohnungen sind über das Jahr hinweg nur wenig ausgelastet. Dies liegt darin begründet, dass die Nachfrage nach touristischen Wohnformen außerhalb der Sommermonate deutlich sinkt. In Folge dessen stehen viele Wohnungen, die auch für die Dauerwohnbevölkerung zur Verfügung stehen könnten, viele Monate im Jahr leer. Eine konventionelle Vermietung als Dauerwohnung ist für viele Eigentümer, insbesondere für ältere Hausbesitzer, häufig zu aufwendig. Dabei spielen vor allem die Sorge um Mietausfälle, notwendige Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten oder

auch die allgemeine Unwissenheit über Mietrecht eine entscheidende Rolle. Zur Aktivierung dieser Potenziale bedarf es eines Beratungsangebots, das Eigentümer bei Fragen zur Vermietung unterstützt. Diese Aufgabe kann nicht allein durch die Gemeinden des Amts Föhr-Amrum bewältigt werden. Dennoch sollte bei der Schaffung von Beratungsangeboten eine Unterstützung erfolgen, um zumindest teilweise die Wohnungspotenziale dem Dauerwohnraum zuzuführen.



**Tiefgehende energetische Untersuchungen in den Quartieren Berliner Ring und Fehrstieg in Wyk auf Föhr**

Aufgrund der guten Voraussetzungen für eine energetische Quartiersanierung sollten in den Quartieren Berliner Ring und Fehrstieg in Wyk auf Föhr tiefgehende energetische Untersuchungen durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang ist die Einbindung verschiedener Akteure erforderlich, um die erfolgreiche Projektumsetzung zu gewährleisten. Dazu bedarf es der Beteiligung und der Bereitschaft der größeren Bestandhalter im Quartier. Aus diesem Grund ist die Kontaktaufnahme mit der GEWOBA erforderlich. Im Rahmen der Arbeitsgruppensitzung im Zuge des Wohnraumversorgungskonzepts wurde bereits ein grundsätzliches Interesse an energetischen Modernisierungsmaßnahmen angedeutet. Darüber hinaus ist die Einbindung des lokalen Energieversorgers erforderlich.



**Prüfung eines kommunalen Förderprogramms zur energetischen Ertüchtigung und zur Sicherung von preisgünstigem Wohnraum**

Eine der zentralen Herausforderungen der energetischen Sanierung von Quartieren ist, dass eine energetische Anpassung des Gebäudebestands nicht warmmietenneutral erfolgen kann. Energetische Maßnahmen, wie Modernisierung der Heizungsanlagen, Dämmung von Außenwänden etc., zählen zu den auf die Miete umlegbaren Modernisierungsmaßnahmen<sup>12</sup>. Relativ hohe Sanierungskosten führen in vielen Fällen dazu, dass die zu erwartende Mieterhöhung pro Quadratmeter, je nach Gebäudetyp, um das Anderthalbfache bis Vierfache höher ist als die Energieersparnis. Um die Sozialverträglichkeit der energetischen Sanierungsmaßnahmen zu gewährleisten, bedarf es einer Förderung, um das ohnehin überdurchschnittlich hohe Mietpreisniveau nicht noch weiter zu steigern.

<sup>12</sup> Die Umlage von Modernisierungskosten auf die Miete oder auch Modernisierungsumlage ist in Deutschland nach § 559 BGB geregelt. Diese Sonderform der Mieterhöhung berechtigt den Vermieter eine Mieterhöhung von bis zu 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten zu erhöhen.

**Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager**

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet im Rahmen des Energiekonzepts der Bundesregierung aus Mitteln des Sondervermögens „Energie- und Klimafonds“ verschiedene Fördermaßnahmen an. Dabei werden durch Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager Sach- und Personalkosten gefördert. Ziel der Förderung ist „die Erstellung eines integrierten Quartierskonzepts zur Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude und der Wärmeversorgung im Quartier sowie für einen Sanierungsmanager“ (foerderdatenbank.de), um so eine deutliche Anhebung der Energieeffizienz und Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Quartier zu erreichen. Antragsberechtigt sind Kommunen, die die Zuschüsse wiederum an Unternehmen mit mehrheitlich kommunalem Gesellschafterhintergrund, Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und Wohneigentümergeinschaften sowie Eigentümer von selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden (insbesondere Eigentümerstandortgemeinschaften) weitergeben können. Die Höhe der Förderung beträgt 65 % der förderfähigen Kosten und erfolgt in Form eines Zuschusses für den Zeitraum von bis zu einem Jahr bei der Erstellung von integrierten Konzepten und bis zu drei Jahren für Sanierungsmanager, und in begründeten Fällen maximal für die Dauer von 5 Jahren. Der Eigenanteil kann über weitere Fördermittel der EU und der Länder sowie eigene kommunale Mittel oder Mittel von beteiligten Akteuren abgedeckt werden. Der Bundes- und Länderanteil darf dabei 85%, bei finanzschwachen Kommunen 95% der Kosten nicht übersteigen.

**Ergänzungskredit zur Förderung von neuen Heizungsanlagen und erneuerbarer Energien**

Zudem werden durch die KfW Ergänzungskredite zur Förderung von neuen Heizungsanlagen und zur Nutzung erneuerbarer Energien bereitgestellt. Im Rahmen dieser Förderung werden die energetische Sanierung von Wohngebäuden durch Errichtung und Erweiterung von kleinen Heizungsanlagen auf Basis erneuerbarer Energien, wie thermische Solarkollektoranlagen, Biomasseanlagen, Wärmepumpen sowie kombinierte Heizungsanlagen auf Basis erneuerbarer Energien und fossiler Energieträger unterstützt. Die Förderung wird als zinsgünstiges Darlehen gewährt und beträgt bis zu 100 % der Investitionskosten (maximal 50.000 Euro pro Wohneinheit). Antragsberechtigt sind Kommunen, Öffentliche Einrichtungen, Privatpersonen, Verbände/Vereinigungen und Unternehmen, die Träger von Investitionsmaßnahmen sind<sup>13</sup>.

<sup>13</sup> Investitionsmaßnahmen an selbstgenutzten oder vermieteten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen sowie Ersterwerb von neu sanierten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme (foerderdatenbank.de).

**Förderprogram Ener-  
getische Stadtsanie-  
rung und Quartiers-  
versorgung** Mit dem KfW-Förderprodukt „Energetische Stadtsanierung und Quartiersversorgung“ werden Investitionen in die Energieeffizienz kommunaler Wärme-, Kälte- Wasser- und Abwassersysteme im Quartier gefördert. Die Förderung erfolgt in Form eines Kredits mit einer zehnjährigen Zinsbindung und einer maximalen Laufzeit von bis zu 30 Jahren. Antragsberechtigt sind kommunale Gebietskörperschaften, deren rechtlich unselbstständige Eigenbetriebe und Gemeindeverbände wie kommunale Zweckverbände.

**Ergänzende soziale  
Wohnungsbauförde-  
rung erforderlich** Die oben dargestellten Förderprogramme dienen ausschließlich der energetischen Ertüchtigung der Gebäudesubstanz und der Energieversorgung im Quartier. Für eine sozialverträgliche Quartierssanierung bedarf es einer Verknüpfung mit der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein, um einen Mietpreisanstieg einzugrenzen und bezahlbares Mietpreisniveau zu ermöglichen.

**Soziale  
Wohnraumförderung** Die soziale Wohnbauförderung des Landes Schleswig-Holstein fördert den Neubau und die Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen. Dabei liegt der Schwerpunkt auf der Schaffung von Wohnraum für kinderreiche Familien, Alleinerziehende sowie für ältere Menschen, Schwerbehinderte und Wohnungsnotfälle. Im Rahmen eines Quartierskonzepts steht vor allem die Modernisierung von Bestandsgebäuden im Fokus. Die Förderung erfolgt dabei durch Darlehen und Zuschüsse. Mit der Förderung geht eine Vereinbarung einer Maximalmiete von 5,80 €/qm einher. Die Dauer der Zweckbindung liegt bei einer Sanierung bei insgesamt 25 Jahren und bei einer Modernisierung bei 15 Jahren bzw. bei einer Teilmodernisierung bei 10 Jahren.

Das Darlehen kann bis zur Höhe der förderfähigen Kosten gewährt werden und kann höchstens 1.600 €/qm zu schaffender Wohnfläche bei Sanierung, 800 €/qm zu schaffender Wohnfläche bei Modernisierung bzw. 400 €/qm zu schaffender Wohnfläche bei Teilmodernisierung betragen. Zudem müssen Mindeststandards der Energieeinsparverordnung eingehalten werden.

Der Zuschuss beträgt 150 €/qm zu schaffender Wohnfläche bei Sanierung, 100 Euro €/qm zu schaffender Wohnfläche bei Modernisierung bzw. 50 €/qm m<sup>2</sup> zu schaffender Wohnfläche bei Teilmodernisierung.

Die Darlehen und Zuschüsse sind bis zum Ende des 20. Jahres nach Bezugsfertigkeit nicht verzinst. Ab dem 21. Jahr nach Bezugsfertigkeit beläuft sich der Zins auf 2,5 %. Darüber hinaus fallen 0,5 % Verwaltungskosten sowie Kosten bei Tilgung (2 % Tilgung bei Sanierung, 3 % bei Tilgung bei Modernisierung oder Teilmodernisierung) und maximal 1,5 % Bearbeitungsentgelt an.

**Ggf. durch kommunales Förderprogramm ergänzen**

Vor dem Hintergrund der schlechten energetischen Ausgangsbedingungen in den Quartieren und den steigenden Mietpreisen sollte eine Prüfung für ein kommunales Förderprogramm zur energetischen Ertüchtigung und zur Sicherung von preisgünstigem Wohnraum erfolgen, sofern mit den genannten Förderprogrammen eine wärmietenneutrale Umsetzung der energetischen Maßnahmen nicht erfolgen kann.

### 10.1.5 Zielgruppen mit besonderem Handlungsbedarf



Wie in vielen anderen Regionen Deutschlands stehen auch die Inseln Föhr und Amrum vor der Herausforderung, den wachsenden Bedarfen einer zunehmend älteren Gesellschaft zu begegnen. Quartiere müssen im Hinblick auf den demografischen Wandel gestärkt, ein langfristiger Verbleib in den eigenen vier Wänden und dem gewohnten Stadtteil und Wohnumfeld ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang müssen Eigentümer und Wohnungsunternehmen bei der Durchführung notwendiger Anpassungen und Modernisierungen im Wohnungsbestand unterstützt werden. Zudem müssen jedoch auch Anreize geschaffen werden, die den Neubau seniorengerechter Wohnungen befördern. Im Zuge der demografischen Entwicklung wird nicht nur die Zahl älterer Menschen zunehmen, sondern auch die Gruppe der Senioren, die auf preisgünstigen barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnraum angewiesen sind. Um auf den wachsenden Anteil der Senioren zu reagieren, muss ein bedarfsgerechtes Angebot an barrierearmen und barrierefreien Wohnungsangeboten geschaffen werden. Neben der altersgerechten Gestaltung der Wohnungsbestände ist der Abbau von Barrieren im Quartier erforderlich, um die Lebensqualität im Alter, insbesondere für Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, zu gewährleisten. Darüber hinaus ist es eine wesentliche Voraussetzung, um den Alltag selbstständig bewältigen zu können. Über die Gruppe der Senioren hinaus ist eine Ausweitung des barrierearmen Wohnungsangebotes auch für Familien und insbesondere für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen eine Erleichterung.



**Ausweitung altengerechter Wohnungsangebote**

Vor diesem Hintergrund sollte das Ziel sein, den altengerechten Wohnungsbau auszuweiten, um der zunehmenden Nachfrage nach barrierearmen Wohnungsangeboten Rechnung zu tragen. Um den Verbleib in den eigenen vier Wänden und dem gewohnten Wohnumfeld zu ermöglichen, sollte der Fokus jedoch nicht allein auf den Wohnungsneubau gelegt werden. Aus diesem Grund sollten Maßnahmen zur nachfragegerechten Anpassung des Wohnungsbestands unterstützt und vorangetrieben werden. Darüber sollte die nachhaltige Weiterentwicklung bestehender Wohnquartiere forciert werden. Das bedeutet, ein möglichst breites Spektrum an Wohnungsangeboten zu ermöglichen, um verschiedene Zielgruppen anzusprechen und damit lebendige – auch altersstrukturell durchmischte und durch verschiedene Haushaltsformen geprägte – Quartiere zu erreichen. Die Umsetzung dieser Zielsetzung liegt vor allem im Verantwortungsbereich der Wohnungseigentümer. Die Gemeinden selbst

haben nur geringen Einfluss auf die Modernisierungstätigkeit. Impulse können jedoch durch Maßnahmen im öffentlichen Raum, die Quartiersarbeit oder durch die Förderung von Maßnahmen und durch Beratungsangebote gegeben werden.



**Schaffung von attraktiven (barrierearmen) Wohnungsangeboten als Alternative zum Einfamilienhaus**

Im Fokus des Wohnungsneubaus sollten zudem u. a. mittelgroße, seniorengerechte und barrierearme Wohnungen stehen. Hintergrund ist der prognostizierte deutliche Anstieg von Seniorenhaushalten. Zwar plant nur ein geringer Teil der Seniorenhaushalte einen Umzug. Aufgrund der vergleichsweise hohen Kaufkraft und der teils vorhandenen Möglichkeit, bestehendes Immobilieneigentum zu veräußern, ist die Gruppe für das Neubausegment jedoch von großer Bedeutung. Zudem sollte für Seniorenhaushalte durch attraktive preiswerte Wohnungsangebote ein Anreiz geschaffen werden, dass selbstgenutzte Einfamilienhaus zu verlassen, um in eine altengerechte Wohnung zu ziehen. Im Gegenzug könnte die freigezogene Wohnung durch größere Haushalte bzw. Familien belegt werden.



**Anpassung des Wohnumfeldes – Reduzierung von Barrieren**

In den Quartieren sollten Maßnahmen zur qualitativen Aufwertung des Wohnumfeldes umgesetzt werden. Das Wohnumfeld sollte in der Form gestaltet werden, dass es generationsübergreifende Nutzungen ermöglicht. Dabei kommt dem Abbau von Barrieren eine besondere Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang sollte insbesondere darauf geachtet werden, dass Wegebeziehungen nicht durch Barrieren unterbrochen werden. Durch den Abbau der Barrieren profitieren unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, insbesondere Senioren, Menschen mit Behinderung und Familien. Zudem sollte dem Quartier – aufgrund seiner integrativen Funktion – einen wichtigen Beitrag zur Bewältigung der Herausforderungen des demografischen Wandels leisten können. Um diese Funktion zu stärken, werden die Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen in den Quartieren und die Durchführung von Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität empfohlen (beispielsweise mehr Bänke). Weiter gilt es, Barrieren wie z.B. an Bushaltestellen oder auf öffentlichen Wegen und Plätzen zu identifizieren und zu reduzieren.



**Prüfung seniorengerechter Angebote in den Gemeindezentren**

Neben einem seniorengerechten Wohnungsangebot ist die infrastrukturelle Ausstattung der Gemeindezentren in Bezug auf seniorengerechte Angebote des täglichen Bedarfs ein wesentlicher Faktor. Da bei vielen Senioren mit zunehmenden Alter die Mobilität sinkt, bedarf es einer ausreichenden Versorgung im unmittelbaren Wohnumfeld. Dieser Aspekt sollte auch bei der Planung und Ausweitung seniorengerechter Wohnungsangebote Beachtung finden.

Dabei sollte im Vorfeld geprüft werden, ob ausreichend Angebote, wie Arztpraxen, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten etc., in den Gemeindezentren vorhanden sind.



**Beratungsangebote zum Thema „Wohnen im Alter“ bündeln bzw. stärker vernetzen**

Im Vorfeld ihrer Entscheidungen benötigen die Eigentümer – insbesondere die privaten, selbstnutzenden Eigentümer bzw. Kleinstvermieter – Beratung und Unterstützung durch unabhängige Stellen. Da diese Zielgruppe in der Regel nur sehr geringe Kenntnisse über mögliche Umbaumaßnahmen und potenzielle Fördermöglichkeiten aufweist, ist eine Beratung sinnvoll. In diesem Zusammenhang sind Informationsveranstaltungen in Kooperation mit dem lokalen Eigentümerverband Haus & Grund denkbar. Im Rahmen der Veranstaltungen werden über aktuelle Fördermöglichkeiten zum altengerechten Umbau informiert. Grundsätzlich sollten Beratungsangebote durch die Gemeinden des Amts Föhr-Amrum unterstützt werden. Zudem sollte auf vorhandene Beratungsangebote, wie beispielsweise der Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein oder die Beratungsstelle für Barrierefreies Bauen der Landeshauptstadt Kiel, zurückgegriffen und die Informationen gebündelt werden



**Generationenwechsel unterstützen**

Dem Generationenwechsel in alternden Ein- und Zweifamilienhausgebieten kommt auf Föhr und Amrum eine besondere Bedeutung zu. Die Analysen haben gezeigt, dass in den Ein- und Zweifamilienhausbeständen der 1950er und 1960er Jahre sehr große Potenziale für die Dauerwohnbevölkerung liegen, die es zu erhalten gilt. Dabei nimmt der Generationenwechsel eine herausragende Stellung ein. In vielen Wohnquartieren auf Föhr und Amrum werden viele Ein- und Zweifamilienhäuser zurzeit noch von den Erstbeziehern bewohnt. Dabei wohnen häufig kleine Haushalte, seit dem Auszug der Kinder, auf sehr großer Wohnfläche. Nur ein geringer Teil dieser Haushalte plant die altersgerechte bauliche Anpassung ihrer Objekte bzw. einen Umzug in eine attraktive altengerechte Wohnung. Dies gilt insbesondere für ältere Einpersonenhaushalte. Der Entscheidung auszuziehen steht jedoch oft eine Vielzahl von Hemmnissen entgegen. Angefangen bei der Suche nach einer neuen geeigneten Wohnung bis hin zum Verkauf der alten Wohnung. Ziel aller Akteure am Wohnungsmarkt muss es daher sein, den Generationenwechsel zu unterstützen.



Aufgrund der gestiegenen Miet- und Kaufpreise sowie dem knappen Wohnungsangebot aufgrund der hohen Konkurrenz zur touristischen Vermietung fällt es Familien zunehmend schwerer, sich mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Allein im Ein- und Zweifamilienhaussegment besteht auf Föhr ein jährlicher Bedarf von rund 40 bis 50 Wohnungen und 10 bis 20 Wohnungen auf Amrum. Aus diesem Grund besteht für diese Zielgruppe ein erhöhter wohnungspolitischer Bedarf. Konkret bedarf es zusätzlicher bezahlbarer Angebote, um ein Abwandern von Familien aufs Festland zu verhindern.



**Mehr familien-  
gerechte Wohnungs-  
angebote**

Obwohl die Zahl der Familienhaushalte nach allen Prognosevarianten nur leicht ansteigen wird, besteht für diese Zielgruppe – gerade mit Blick auf das Ziel, eine Abwanderung in das Umland möglichst zu vermeiden – ein erheblicher Neubaubedarf. Dementsprechend muss den heutigen und zukünftigen Familienhaushalten ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot zur Verfügung gestellt werden.



**Schaffung familien-  
gerechter Woh-  
nungsangebote für  
die einheimische  
Wohnbevölkerung**

Aufgrund der hohen Konkurrenz zu Ferienwohnungen und den steigenden Miet- und Kaufpreisen wird es insbesondere für junge Familien zunehmend schwerer, sich am Markt mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Obwohl die Zahl der Familienhaushalte leicht zurückgehen wird, steht aufgrund der steigenden Umwandlung von Dauerwohnraum zu Ferienwohnungen weniger Wohnraum für diese Zielgruppe zur Verfügung. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass existierende familiengerechte, große Wohnungen nach dem Auszug der Kinder aus dem Elternhaus in der Regel nicht wieder angeboten werden. Die Eltern verbleiben meist in der Wohnung. Erst im hohen Alter oder nach dem Tod eines der Elternteile werden Wohnungen an die Erbgeneration weitergegeben bzw. dem Wohnungsmarkt als Miet- oder Eigentumswohnungen zugeführt. Dabei werden jedoch viele Wohnungen, die nicht selbstgenutzt werden, zu Ferienwohnungen umgewandelt, sodass sie dem freien Markt nicht mehr zur Verfügung stehen. Dementsprechend muss den heutigen und zukünftigen Familienhaushalten ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot zur Verfügung gestellt werden, dass auch nachhaltig dem Dauerwohnen zur Verfügung steht.



**Konsequente Anwen-  
dung der rechtlichen  
Instrumente**

Zum Erhalt der Ein- und Zweifamilienhausbestände bei anstehenden Eigentümerwechseln bedarf es einer konsequenten Anwendung der rechtlichen Rahmenbedingungen, um die Wohnungsbestände nachhaltig für die Dauerwohnbevölkerung zu sichern.



Instrument

**Positive Anreize für Nachverdichtung/ Flächenaktivierung schaffen**

Die stärkste Nachfrage von Familien bezieht sich auch zukünftig auf klassische freistehende Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser. Die Abschätzung der Flächenpotenziale für Wohnungsbau hat verdeutlicht, dass es auch in bestehenden Quartieren noch erhebliche Potenziale gibt. Diese nutzbar zu machen und dem Markt zuzuführen, wird eine zentrale Aufgabe der städtischen Wohnungsmarktpolitik in Bezug auf die Entwicklung familienfreundlicher Wohnungsangebote einnehmen. Zudem kann familiengerechtes Wohnen durch die Aufnahme von familienspezifischen Kriterien im Rahmen der Konzeptvergabe berücksichtigt werden. Darüber hinaus sollten positive Anreize für Nachverdichtungen im Bestand und Aktivierung von Flächen geschaffen werden.



Instrument

**Vorhaltung von Erbbaugrundstücken/ Flächenkontingenten in den einzelnen Gemeinden**

Die kommunale Bodenbewirtschaftung in den Gemeinden des Amts Föhr-Amrum muss trotz knapper finanzieller Mittel handlungsfähig bleiben. Der Ausbau einer strategischen Bodenvorratspolitik ist dabei von essentieller Bedeutung. Entwicklungsfähige Flächen für den Wohnungsneubau sollten vorausschauend erworben werden, um eine gesteuerte und zielgerichtete Entwicklung bzw. Aktivierung der potenziellen Wohnbauflächen zu ermöglichen. Über den strategischen Zwischenerwerb kann eine bedarfsgerechte Entwicklung der Flächen erfolgen. Dabei sollten die Flächen nicht an Dritte veräußert, sondern ausschließlich in Erbpacht vergeben werden, um die Flächen langfristig für den Dauerwohnungsbau zu sichern.

Zudem sollte bei der Erschließung zusätzlicher Flächenpotenziale sichergestellt werden, dass Familienhaushalte bei der Grundstücksvergabe zum Zuge kommen (vgl. Handlungsempfehlung: „Vergabe kommunaler Grundstücke in Erbpacht“). So ist eine vorrangige Vergabe der Grundstücke an Familien oder Paare in der Familien Gründungsphase in Erwägung zu ziehen. Vorteile beim Erwerb sollten dabei insbesondere jene Haushalte haben, die bislang in kleinen Wohnungen leben.



Instrument

**Geförderter/preiswerter Wohnraum für Familien (MFH/EFH)**

Auch beim Neubau von geförderten Wohnungen sollte die Zielgruppe der Familien Beachtung finden, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Dabei sollten nicht nur die Niedrigeinkommensbezieher, sondern auch die Schwellenhaushalte berücksichtigt werden. Sogenannte Schwellenhaushalte sind vereinfacht ausgedrückt Haushalte, die sich den Eigentumserwerb gerade so leisten können bzw. Haushalte, die erst durch die öffentliche Förderung des Eigentumserwerbs in die Lage versetzt werden, Eigentum

zu bilden. Um eine Abwanderung dieser Haushalte zu verhindern, sollte diese Zielgruppe bei der Grundstücksvergabe, bzw. beim Punktesystem von Erbbaugrundstücken, Beachtung finden.

## 10.2 Umsetzungsempfehlungen

### **Verbindlichkeit durch politischen Beschluss**

Für die Umsetzung wird dem Amt Föhr-Amrum und deren Gemeinden empfohlen, das modellhafte Wohnungsmarktkonzept durch einen politischen Beschluss abzusichern. Hierdurch erhält das Konzept eine hohe Verbindlichkeit und den notwendigen Rückhalt in der Lokalpolitik. Durch einen solchen Beschluss erklärt sich die Mehrheit der Lokalpolitiker offiziell mit den Inhalten der Analyse einverstanden. Dementsprechend sind das Erreichen der formulierten Ziele und eine Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen für die politischen Vertreter ein zentrales Anliegen. Vor diesem Hintergrund sind die politischen Vertreter in ihrer alltäglichen Arbeit gefordert, notwendige Beschlüsse zur Umsetzung der aufgezeigten Maßnahmen konstruktiv, offen und zeitnah herbeizuführen.

### **Erstellung eines Wohnraumentwicklungskonzepts notwendig**

Die Wohnungsmarktbilanz hat gezeigt, dass sowohl auf Föhr als auch auf Amrum ein hoher Neubaubedarf besteht. Bis zum Jahr 2030 müssten nach der Prognose auf Föhr 360 Wohnungen und auf Amrum 180 Wohnungen gebaut werden. Für die Deckung des Wohnungsbedarfs ist daher die schnellstmögliche Mobilisierung von Flächen anzustreben. Für die gezielte Steuerung dieses Prozesses empfiehlt GEWOS die Erstellung eines Wohnraumentwicklungskonzepts. In diesem Konzept sollten – nach einer gründlichen Analyse der Flächenpotenziale – die Standorte für Nachverdichtung und Neubaugebiete nach Entwicklungsschwerpunkten und Prioritäten in Abstimmung mit Verwaltung und Politik erarbeitet werden. Die Analyse der Flächenpotenziale sollte dabei in ein Baulückenkataster münden, das kontinuierlich fortgeschrieben wird. Zu beachten und auszuarbeiten sind in diesem Zusammenhang die notwendigen privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Steuerungsinstrumenten bei der Erstellung eines Wohnraumentwicklungskonzepts.

### **Strategisches Flächenmanagement**

Ein wirksames Instrument für eine strategische Bevorratung von Wohnungsbauflächen stellt das strategische Flächenmanagement dar. Durch den Ankauf, das Vorhalten und die gezielte Entwicklung von Potenzialflächen können die planerischen Ziele der Wohnungsmarktentwicklung effektiv verfolgt werden. Für eine nachhaltige und

wirtschaftliche Entwicklung müssen diese Potenziale gezielt erfasst und entwickelt werden.

**Einbeziehung  
relevanter Akteure**

Die Umsetzung der oben beschriebenen Maßnahmen kann und soll nicht allein durch die Verwaltung und Lokalpolitik auf den Inseln erfolgen. Für einen größtmöglichen Umsetzungserfolg ist je nach Maßnahme das Engagement weiterer relevanter Akteure notwendig. Auch die Bürgerinnen und Bürger sollen bei der Umsetzung relevanter Maßnahmen beteiligt werden. Maßnahmen können nur dann nachhaltig erfolgreich sein, wenn diese auf eine breite lokale Akzeptanz treffen.

**Aufbau eines  
Wohnungsmarkt-  
monitorings**

Zur fortlaufenden Beobachtung der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt auf den Inseln Amrum und Föhr ist ein Wohnungsmarktmonitoring sinnvoll. Das Monitoring dient der Analyse der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt der Inseln und der Identifizierung zukünftiger Herausforderungen. Dabei werden mit Hilfe eines Indikatorensets im Wesentlichen folgende Themenblöcke analysiert:

- Nachfrage- und Angebotsentwicklung auf den Inseln und ihren Teilräumen
- Umnutzungsquote von Dauerwohnen zu touristischen Wohnzwecken
- Preisstrukturen und Preisentwicklung in den Segmenten des Wohnungsmarktes
- Versorgungsqualität der Haushalte
- Flächenpotenziale und deren Entwicklung

Um die Aktualität des Monitorings zu wahren, empfiehlt es sich, die Daten alle ein bis zwei Jahre fortzuschreiben. Darüber hinaus wäre es im Rahmen eines Wohnungsmarktmonitorings sinnvoll, touristische Wohnformen zentral zu erfassen, um das tatsächliche Angebot an Wohnraum für die Dauerwohnbevölkerung zu ermitteln. Zudem kann darüber die Entwicklung der Ferienwohnungsbestände nachverfolgt und somit die Funktionalität der planungsrechtlichen Instrumente kontrolliert werden.

## 11 Ergebnistransfer

### **Problemlage und Gegenstand des Modellcharakters**

Das Wohnungsmarktkonzept ist als modellhaftes Konzept angelegt. Das bedeutet, dass das Konzept hinsichtlich der Struktur, der Methodik und vor allem der Ergebnisse auf andere touristische geprägte Regionen übertragen werden kann. Um diesen Mehrwert zu generieren, hat das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Referat Wohnraumförderung) dieses Wohnungsmarktkonzept in besonderem Maße unterstützt.

Die Inseln Föhr und Amrum haben sich in den vergangenen Jahrzehnten zu attraktiven Urlaubsdestinationen entwickelt. Im Zuge dieser Entwicklung hat der Tourismus für die Inselgemeinden eine zunehmend wichtigere Bedeutung erlangt und ist heute der wichtigste Wirtschaftsfaktor der Inseln. Aufgrund der steigenden Beliebtheit als Tourismusregion ist die Nachfrage nach touristisch genutzten Wohnformen und nach zu Erholungszwecken dienende Zweitwohnungen stark angestiegen. Um dieser steigenden Nachfrage gerecht zu werden, wurden zunehmend Ferienwohnungen errichtet oder Dauerwohnraum zu Ferienwohnungen umgewandelt. In der Folge ist der Wohnungsbestand für die Dauerwohnbevölkerung sukzessive zurückgegangen. Diese Entwicklung konnte jedoch nicht durch Neubau kompensiert werden, sodass sich der Wohnungsmarkt zunehmend angespannt hat. In Folge dessen sind auch die Miet- und Kaufpreise sukzessive angestiegen, sodass es Niedrigeinkommensbezieher aber auch Familien zunehmend schwerer fällt sich mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Darüber hinaus wurde das Thema Energetik umfassend untersucht. Das Thema energetische Sanierung steht insbesondere vor dem Hintergrund steigender Energiekosten im Fokus, da durch die steigenden Betriebskosten sich die Gesamtmiete noch weiter erhöht.

Damit auch zukünftig ein ausreichendes und nachfragegerechtes Wohnungsangebot für alle Zielgruppen sichergestellt werden kann, bedarf es der Absicherung Dauerwohnungsbestände sowie einer gesteuerten Entwicklung der Neubautätigkeit unter Wahrung der touristischen Attraktivität der Region.

Vor diesem Hintergrund ist die zentrale Fragestellung des Wohnungsmarktkonzepts, mit welchen Instrumenten Wohnungen für die Dauerwohnbevölkerung nachhaltig gesichert werden können. In diesem Zusammenhang sind hinsichtlich übertragbarer Ansätze insbesondere folgende Aspekte von Bedeutung:

- Ermittlung des Wohnungsangebots für die Dauerwohnbevölkerung unter Berücksichtigung der Umwandlung von Dauerwohnraum zu Ferienwohnungen
- Berechnung der saisonalen Nachfragespitzen auf dem Arbeitsmarkt (Saisonarbeit)
- Die Erprobung einer umfassenden Bestandserfassung und Ableitung eines vereinfachten Vorgehens zur Ermittlung energetischer Potenzialbereiche

### 11.1 Ermittlung des Wohnungsangebots für die Dauerwohnbevölkerung

Bei Wohnungsmarktkonzepten außerhalb von Fremdenverkehrsregionen bedarf es in der Regel keiner Differenzierung des Wohnungsangebots nach Wohnungen für Dauerwohnbevölkerung und touristische Nutzung. Daher kann auf Basis der Daten des statistischen Landesamts das Wohnungsangebot realitätsnah abgebildet werden. Bei touristisch geprägten Gemeinden greift dieser Ansatz jedoch zu kurz, da die amtliche Statistik nicht zwischen Nutzungsarten differenziert und lediglich den gesamten Wohnungsbestand abbildet.

Aufgrund dessen wurde durch GEWOS der Ferienwohnungsbestand auf Basis verschiedener Quellen hergeleitet, sowie die Umwandlungsquote von Dauerwohnungen zu Ferienwohnungen ermittelt, um das Wohnungsangebot für die Dauerwohnbevölkerung ableiten zu können. Dabei wurde folgendes Vorgehen angewandt:

#### **Ausgangslage**

Die Wohnungsmärkte auf Föhr und Amrum haben sich in den vergangenen Jahren zunehmend angespannt. Der hohe Nachfrage- druck auf dem Wohnungsmarkt resultiert einerseits aus der steigenden Nachfrage nach touristischen Wohnformen (insbesondere Ferienwohnungen), zur Erholung dienenden Zweitwohnungen und der Nachfrage nach Dauerwohnraum. Andererseits führt die sukzessive Umwandlung von Dauerwohnraum zu Ferienwohnungen und zur Erholung dienenden Zweitwohnungen zu einer Verknappung des Angebots. Die zentrale Fragestellung dabei ist, wie hoch der Umfang des touristischen Wohnungsbestands ist und wie viele Wohnungen jährlich durch Umwandlung dem Dauerwohnungsbestand verloren gehen.

**Datenbasis  
Ferienwohnungen...**

Die Ferienwohnungsbestände werden in der amtlichen Statistik, sowohl in der Bestandsfortschreibung als auch bei der Bautätigkeit, als Wohnraum erfasst und nicht in ihrer Nutzungsart differenziert. Die einzige statistische Erfassung von Ferienwohnungen erfolgte bei der Zensuserhebung aus dem Jahr 2011. Aufgrund der hohen Nachfrage nach touristischen Wohnformen auf den Inseln ist jedoch davon auszugehen, dass der Wohnungsneubau in den letzten Jahren einen erheblichen Anteil an Ferienwohnungen umfasst.

Neben der amtlichen Statistik werden in den Touristikbüros der Inseln Ferienwohnungsinsereate erfasst. Da es sich hier jedoch um eine freiwillige Angabe der Vermieter handelt, kann hier nicht von einer vollständigen Abbildung des Ferienwohnungsbestands ausgegangen werden. Darüber hinaus werden Ferienwohnungen auf Internetportalen angeboten. Da es sich hierbei ebenfalls um freiwillige Angaben handelt, kann hier nicht ohne weitere von einer statistisch belastbaren Datengrundlage ausgegangen werden.

Von Seiten des Amts Föhr-Amrum gibt es keine zentrale Erfassung der Ferienwohnungsbestände. Im Rahmen der Tourismusabgaben werden lediglich die Zahl der Übernachtungen und die Aufenthaltsdauer der Gäste erfasst.

**...und Zweitwohnungen**

Die zur Erholung dienenden Zweitwohnungen werden im Rahmen der amtlichen Statistik nicht differenziert erfasst. Folglich gibt es keine statistischen Informationen über den Umfang der Zweitwohnungsbestände.

**...im Ein- und Zweifamilienhaussegment**

Damit diese Zuordnung erfolgen konnte, musste zunächst die Anzahl an Wohnungen pro Adresse ermittelt werden. Hierfür wurde durch GEWOS eine Haushaltsgenerierung auf Basis des Einwohnermelderegisters für die Jahre 2005, 2010 und 2015 durchgeführt. Anschließend wurden die bewohnten Adressen mit dem Ferienwohnungsbestand abgeglichen, um zu prüfen, ob neben den bewohnten Wohnungen auch Ferienwohnungen im Gebäude sind. Nach einer abschließenden Plausibilisierung konnten den Adressen die Zahl der Wohnungen pro Gebäude, bzw. die Segmente, zugeordnet werden. Anhand dieser Datenbasis konnten anschließend die Ferienwohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment identifiziert und quantifiziert werden.

**Identifizierung von zur Erholung dienen- den Zweitwohnungen** Auch bei der Identifizierung des Zweitwohnungsbestands wurde auf die Haushaltsgenerierung zurückgegriffen. Dabei erfolgte zudem ein Abgleich der Zweitwohnungsbevölkerung mit dem amtlichen Liegenschaftskataster, um die Herkunft der Eigentümer der Wohnungen zu ermitteln. Anschließend konnte somit der Wohnungsbestand im Ein- und Zweifamilienhausegment identifiziert werden.

## 11.2 Ermittlung der Abgangsquote aufgrund von Umwandlung von Dauerwohnen zu Ferienwohnungen

Die Ermittlung der Umwandlungsquote von Dauerwohnraum zu Ferienwohnungen ist eine wesentliche Voraussetzung, um den Neubaubedarf prognostizieren zu können. Da es bisher keine validen Kennzahlen zum Wohnungsabgang durch Umwandlung gab, hat GEWOS eine Methodik zur Bestimmung der Umwandlungsquote erarbeitet.

### **Erforderliche Datengrundlage**

Zur Ermittlung der Umwandlung von Dauerwohnraum zu Ferienwohnungen muss geprüft werden, welche Wohnungen einst bewohnt wurden und heute als Ferienwohnung genutzt werden. Um diesen Abgleich durchführen zu können, wurden folgende Daten benötigt:

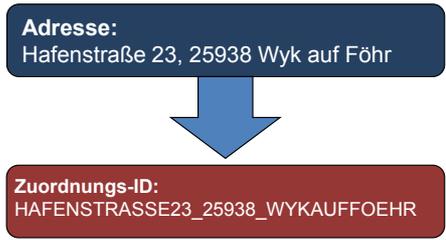
- Einwohnermelderegister aus den Jahren 2005, 2010 und 2015
- Informationen über die Zahl der Wohnungen pro Adresse (Haushaltsgenerierung auf Basis des Einwohnermelderegisters)
- Ferienwohnungsbestand mit Adressen

### **Aufbereitung der Daten**

Zur Ermittlung der Umwandlung erfolgt ein Abgleich der Adressen. Dabei werden zunächst Adressen aus dem Einwohnermelderegister zusammengeführt, um etwaige neue Adressen aus Neubaugebieten zu berücksichtigen.

Zudem muss jeder Adresse das Wohnungssegment zugeordnet werden, sodass ersichtlich wird, ob es sich bei dem Objekt an der jeweiligen Adresse um ein Ein- und Zweifamilienhaus oder um ein Mehrfamilienhaus handelt. Dies ist notwendig, da eine eindeutige Zuordnung nur im Einfamilienhausegment erfolgen kann.

Für einen Abgleich der Adressen muss eine Zuordnungs-ID gebildet werden, die eine eindeutige Zuordnung erlaubt. Um etwaige Unstimmigkeiten bei der Schreibweise der Adressen auszuschließen, sollte eine Vereinheitlichung durch die Eliminierung von Umlauten und Leerzeichen erfolgen. Als Zuordnungs-ID bietet sich eine Kombination aus dem Ort und der Adresse an:



**Abgleich der Datenbestände**

Anschließend kann der Abgleich der Daten erfolgen. Dabei wird jede der Listen nach den Zuordnungs-IDs (Adressen) durchsucht, um zu überprüfen, ob es eine Veränderung der Wohnnutzung gegeben hat:

Zuordnungs-ID	2005	2010	2015
HAFENSTRASSE23_25938_WYK	Bewohnt	Bewohnt	Ferienwohnung

**Einwohnermelderegister**

2005				2010				2015			
Zuordnungs-ID	Strasse	PLZ	Köln	Zuordnungs-ID	Strasse	PLZ	Köln	Zuordnungs-ID	Strasse	PLZ	Köln
1	Auf der Heide 1	40225	Köln	1	Auf der Heide 1	40225	Köln	1	Auf der Heide 1	40225	Köln
2	Auf der Heide 2	40225	Köln	2	Auf der Heide 2	40225	Köln	2	Auf der Heide 2	40225	Köln
3	Auf der Heide 3	40225	Köln	3	Auf der Heide 3	40225	Köln	3	Auf der Heide 3	40225	Köln
4	Auf der Heide 4	40225	Köln	4	Auf der Heide 4	40225	Köln	4	Auf der Heide 4	40225	Köln
5	Auf der Heide 5	40225	Köln	5	Auf der Heide 5	40225	Köln	5	Auf der Heide 5	40225	Köln
6	Auf der Heide 6	40225	Köln	6	Auf der Heide 6	40225	Köln	6	Auf der Heide 6	40225	Köln
7	Auf der Heide 7	40225	Köln	7	Auf der Heide 7	40225	Köln	7	Auf der Heide 7	40225	Köln
8	Auf der Heide 8	40225	Köln	8	Auf der Heide 8	40225	Köln	8	Auf der Heide 8	40225	Köln
9	Auf der Heide 9	40225	Köln	9	Auf der Heide 9	40225	Köln	9	Auf der Heide 9	40225	Köln
10	Auf der Heide 10	40225	Köln	10	Auf der Heide 10	40225	Köln	10	Auf der Heide 10	40225	Köln
11	Auf der Heide 11	40225	Köln	11	Auf der Heide 11	40225	Köln	11	Auf der Heide 11	40225	Köln
12	Auf der Heide 12	40225	Köln	12	Auf der Heide 12	40225	Köln	12	Auf der Heide 12	40225	Köln
13	Auf der Heide 13	40225	Köln	13	Auf der Heide 13	40225	Köln	13	Auf der Heide 13	40225	Köln
14	Auf der Heide 14	40225	Köln	14	Auf der Heide 14	40225	Köln	14	Auf der Heide 14	40225	Köln
15	Auf der Heide 15	40225	Köln	15	Auf der Heide 15	40225	Köln	15	Auf der Heide 15	40225	Köln
16	Auf der Heide 16	40225	Köln	16	Auf der Heide 16	40225	Köln	16	Auf der Heide 16	40225	Köln
17	Auf der Heide 17	40225	Köln	17	Auf der Heide 17	40225	Köln	17	Auf der Heide 17	40225	Köln
18	Auf der Heide 18	40225	Köln	18	Auf der Heide 18	40225	Köln	18	Auf der Heide 18	40225	Köln
19	Auf der Heide 19	40225	Köln	19	Auf der Heide 19	40225	Köln	19	Auf der Heide 19	40225	Köln
20	Auf der Heide 20	40225	Köln	20	Auf der Heide 20	40225	Köln	20	Auf der Heide 20	40225	Köln
21	Auf der Heide 21	40225	Köln	21	Auf der Heide 21	40225	Köln	21	Auf der Heide 21	40225	Köln
22	Auf der Heide 22	40225	Köln	22	Auf der Heide 22	40225	Köln	22	Auf der Heide 22	40225	Köln
23	Auf der Heide 23	40225	Köln	23	Auf der Heide 23	40225	Köln	23	Auf der Heide 23	40225	Köln
24	Auf der Heide 24	40225	Köln	24	Auf der Heide 24	40225	Köln	24	Auf der Heide 24	40225	Köln
25	Auf der Heide 25	40225	Köln	25	Auf der Heide 25	40225	Köln	25	Auf der Heide 25	40225	Köln
26	Auf der Heide 26	40225	Köln	26	Auf der Heide 26	40225	Köln	26	Auf der Heide 26	40225	Köln
27	Auf der Heide 27	40225	Köln	27	Auf der Heide 27	40225	Köln	27	Auf der Heide 27	40225	Köln
28	Auf der Heide 28	40225	Köln	28	Auf der Heide 28	40225	Köln	28	Auf der Heide 28	40225	Köln
29	Auf der Heide 29	40225	Köln	29	Auf der Heide 29	40225	Köln	29	Auf der Heide 29	40225	Köln
30	Auf der Heide 30	40225	Köln	30	Auf der Heide 30	40225	Köln	30	Auf der Heide 30	40225	Köln
31	Auf der Heide 31	40225	Köln	31	Auf der Heide 31	40225	Köln	31	Auf der Heide 31	40225	Köln
32	Auf der Heide 32	40225	Köln	32	Auf der Heide 32	40225	Köln	32	Auf der Heide 32	40225	Köln
33	Auf der Heide 33	40225	Köln	33	Auf der Heide 33	40225	Köln	33	Auf der Heide 33	40225	Köln
34	Auf der Heide 34	40225	Köln	34	Auf der Heide 34	40225	Köln	34	Auf der Heide 34	40225	Köln
35	Auf der Heide 35	40225	Köln	35	Auf der Heide 35	40225	Köln	35	Auf der Heide 35	40225	Köln
36	Auf der Heide 36	40225	Köln	36	Auf der Heide 36	40225	Köln	36	Auf der Heide 36	40225	Köln
37	Auf der Heide 37	40225	Köln	37	Auf der Heide 37	40225	Köln	37	Auf der Heide 37	40225	Köln
38	Auf der Heide 38	40225	Köln	38	Auf der Heide 38	40225	Köln	38	Auf der Heide 38	40225	Köln
39	Auf der Heide 39	40225	Köln	39	Auf der Heide 39	40225	Köln	39	Auf der Heide 39	40225	Köln
40	Auf der Heide 40	40225	Köln	40	Auf der Heide 40	40225	Köln	40	Auf der Heide 40	40225	Köln

**Ferienwohnungen**

Zuordnungs-ID	Strasse	PLZ	Köln
1	Auf der Heide 1	40225	Köln
2	Auf der Heide 2	40225	Köln
3	Auf der Heide 3	40225	Köln
4	Auf der Heide 4	40225	Köln
5	Auf der Heide 5	40225	Köln
6	Auf der Heide 6	40225	Köln
7	Auf der Heide 7	40225	Köln
8	Auf der Heide 8	40225	Köln
9	Auf der Heide 9	40225	Köln
10	Auf der Heide 10	40225	Köln
11	Auf der Heide 11	40225	Köln
12	Auf der Heide 12	40225	Köln
13	Auf der Heide 13	40225	Köln
14	Auf der Heide 14	40225	Köln
15	Auf der Heide 15	40225	Köln
16	Auf der Heide 16	40225	Köln
17	Auf der Heide 17	40225	Köln
18	Auf der Heide 18	40225	Köln
19	Auf der Heide 19	40225	Köln
20	Auf der Heide 20	40225	Köln
21	Auf der Heide 21	40225	Köln
22	Auf der Heide 22	40225	Köln
23	Auf der Heide 23	40225	Köln
24	Auf der Heide 24	40225	Köln
25	Auf der Heide 25	40225	Köln
26	Auf der Heide 26	40225	Köln
27	Auf der Heide 27	40225	Köln
28	Auf der Heide 28	40225	Köln
29	Auf der Heide 29	40225	Köln
30	Auf der Heide 30	40225	Köln
31	Auf der Heide 31	40225	Köln
32	Auf der Heide 32	40225	Köln
33	Auf der Heide 33	40225	Köln
34	Auf der Heide 34	40225	Köln
35	Auf der Heide 35	40225	Köln
36	Auf der Heide 36	40225	Köln
37	Auf der Heide 37	40225	Köln
38	Auf der Heide 38	40225	Köln
39	Auf der Heide 39	40225	Köln
40	Auf der Heide 40	40225	Köln

**Berechnung des jährlichen Wohnungsabgangs durch Umwandlung**

Anschließend kann die Anzahl der Wohnungen berechnet werden, bei denen eine Umwandlung von Dauerwohnraum zu Ferienwohnungen stattgefunden hat. Zur Ermittlung des jährlichen Abgangs wird die Zahl der Wohnungen, die im Zeitraum von 2005 bis 2016 umgewandelt wurden, durch die Zahl der Jahre dividiert:

$$\frac{\text{Anzahl umgewandelte Wohnungen insgesamt}}{\text{Zeitraum in Jahren (2015-2005 = 10)}} = \text{Umgewandelte Wohnungen pro Jahr}$$

### 11.3 Ermittlung der Potenzialbereiche für eine energetische Sanierung

#### Mehrstufiges Verfahren

Zur Ermittlung der Quartiere für eine energetische Potenzialuntersuchung wurde durch GEWOS ein mehrstufiges Verfahren angewandt. Dabei werden zunächst Gemeinden ausgewählt, die für eine genauere Betrachtung geeignet sind. Anschließend erfolgt eine detaillierte Untersuchung der jeweiligen Gemeinden, um potenzielle Quartiere zu ermitteln, die für eine Analyse in Betracht gezogen werden können. Bei den identifizierten Quartieren werden abschließend Begehungen und eine Bestandserhebung durchgeführt, um die energetischen Einsparpotenziale zu berechnen.

#### Voraussetzung für eine energetische Quartiersentwicklung

Eine wesentliche Voraussetzung für eine energetische Quartiersentwicklung sind schlechte energetische Ausgangsbedingungen, die sich insbesondere in einem unsanierten Gebäudebestand mit einer unzeitgemäßen energetischen Beschaffenheit widerspiegeln. Dies trifft im Besonderen auf die Wohnungsbestände der 1950er, 1960er und 1970er zu. Schlechte energetische Ausgangsbedingungen im Quartier allein reichen für eine erfolgreiche Umsetzung jedoch nicht aus. Die potenziellen Quartiere sollten für eine komplexe Maßnahme, wie die energetische Sanierung, ausreichende Anknüpfungsmöglichkeiten und Handlungsspielräume bieten. In diesem Zusammenhang stellt die Wärmeversorgung der Haushalte einen weiteren wichtigen Aspekt dar. Dabei ist entscheidend, ob das Quartier über eine moderne und energieeffiziente dezentrale Wärmeversorgung, wie bspw. Fernwärme, die durch hocheffiziente Kraftwärmekopplung erzeugt wird, verfügt. Ein weiterer wesentlicher Aspekt, insbesondere in ländlich geprägten Regionen, ist die Siedlungsstruktur. Dabei ist entscheidend, dass die Quartiere eine geschlossene und kompakte Gestalt aufweisen. Neben der infrastrukturellen Ausstattung ist die Bereitschaft der Eigentümer, sich an einem energetischen Quartierskonzept zu beteiligen, von zentraler Bedeutung für den Erfolg des Projekts. Dabei kommt insbesondere größeren Bestandshaltern eine besondere Bedeutung zu. Dies liegt zum einen darin begründet, dass die Abstimmung mit wenigen großen gegenüber vielen kleinen Eigentümern leichter fällt.

Zum anderen verfügen größere Bestandshalter in der Regel über die nötigen finanziellen Rücklagen, um Investitionen im Bestand tätigen zu können.

#### **Auswahlkriterien**

Vor diesem Hintergrund wurden folgende Kriterien für die Eingrenzung der Gemeinden und Quartiere ausgewählt:

- Gebäudebestand
- Energieversorgung
- größere Bestandshalter
- Siedlungsstruktur

### **11.3.1 Auswahl der Gemeinden**

In einem ersten Schritt wurden alle 15 Gemeinden des Amts Föhr-Amrum auf die oben genannten Kriterien untersucht und bewertet. Dabei wurde zur Bewertung des Gebäudebestands und der Energieversorgung auf die Daten des Zensus 2011 zurückgegriffen. Darüber hinaus wurde zur Ermittlung größerer Bestandshalter auf die Daten des Amtlichen Liegenschaftskataster sowie der Datenabfrage der Wohnungswirtschaft zurückgegriffen.

#### **Gebäudebestand**

Bei der Analyse des Gebäudebestands kommt neben dem Baualter, aus dem Informationen über die energetische Beschaffenheit abgeleitet werden können, dem Anteil an Ferienwohnungen eine besondere Bedeutung zu. Ferienwohnungen werden vor allem in den Sommermonaten bewohnt und stehen im Winter häufig leer. Dabei ist für ein energetisches Quartierskonzept eine ganzjährige Nutzung entscheidend, um ein Maximum an Einsparungen zu ermöglichen, da sonst die Wirtschaftlichkeit der Modernisierungsmaßnahmen nicht gegeben ist.

Bei der Bewertung des Gebäudebestands wurde der Anteil der Gebäude, die vor 1980 errichtet wurden, in den Gemeinden bewertet und miteinander verglichen. Dabei sind die Gemeinden gut für eine tiefergehende Betrachtung geeignet, die über einen hohen Anteil älterer Gebäudebestände verfügen. So wurde beispielsweise Utersum, aufgrund eines sehr hohen Anteils an Wohnungen, die vor 1980 errichtet wurden (93 % aller Wohnungen vor 1980 errichtet) für besonders geeignet befunden.

Zudem fließt der Anteil an statistisch erfassten Ferienwohnungen (Zensus 2011) in die Bewertung mit ein. Je geringer der Anteil an Ferienwohnungen am Wohnungsbestand, umso geeigneter ist die Gemeinde. Als Beispiel kann auch hier wieder die Gemeinde Utersum mit einem Ferienwohnungsanteil von 17 % angeführt werden.

Die Bewertung des Gebäude- und Ferienhausbestands wurden anschließend zu einer Gesamtbewertung für das Auswahlkriterium „Gebäudebestand“ zusammengeführt.

### **Energieversorgung**

Die Energieversorgung wurde ebenfalls anhand der Zensusergebnisse für die einzelnen Gemeinden des Amts Föhr-Amrum bewertet. Dabei wurden folgende Kriterien bewertet:

- Fernheizung (Fernwärme)
- Etagenheizung
- Blockheizung
- Zentralheizung
- Einzel-/Mehrraumöfen

Bei den genannten Kriterien kommt insbesondere der Versorgung durch Fernwärme- und Einzelöfen eine besondere Bedeutung zu. Gemeinden, die bereits über ein Fernwärmenetz verfügen, sind eher weniger für eine tiefergehende Untersuchung geeignet, da hier keine weiteren Einsparpotenziale im Rahmen des Quartiersansatzes erzielt werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Fernwärmenetze in der Regel keine flächendeckende Versorgung in den Gemeinden bereitstellen, sodass dies nicht als Ausschlusskriterium bewertet werden kann. Entscheidender ist der Anteil an Einzel-/Mehrraumöfen, die häufig durch fossile Brennstoffe wie Öl und Gas befeuert werden. Insbesondere bei alten Ölheizungen bestehen große Einsparpotenziale.

Bei der Bewertung des Kriteriums „Energieversorgung“ wurden die Gemeinden als gut geeignet bewertet, die einen hohen Anteil an Einzel-/Mehrraumöfen verfügen. Dabei wurde Witsum mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil von 24 % als besonders gut geeignet bewertet.

### **Größere Bestandshalter**

Bei der Bewertung größerer Bestandshalter standen vor allem Wohnungsunternehmen im Fokus. Darüber hinaus wurden jedoch auch kommunale Liegenschaften, wie Schulen, Amtsgebäude etc., berücksichtigt, die nahezu in jeder Gemeinde vorhanden sind. Wyk auf

Föhr wurde in dieser Kategorie als „gut geeignet“ bewertet, da neben der Wohnungsbaugenossenschaft Föhreinander und zahlreichen kommunalen Gebäudebeständen, die GEWOBA größere Wohnungsbestände aufweist.

### **Siedlungsstruktur**

Die Siedlungsstruktur ist insbesondere in ländlich geprägten Regionen ein entscheidendes Kriterium, da für die erfolgreiche Umsetzung eines energetischen Quartierskonzepts die Kompaktheit des Quartiers entscheidend ist. Insbesondere bei der Modernisierung von quartiersbezogenen Nahwärmenetzen spielen die Größe und die Länge der benötigten Versorgungsleitungen eine wichtige finanzielle Rolle.

In diesem Zusammenhang ist das Dorf Wrixum zu nennen, das durch eine sehr aufgelockerte, wenig kompakte Siedlungsstruktur geprägt ist und daher nur bedingt für ein energetisches Quartierskonzept geeignet ist.

### **Auswahl der Gemeinden anhand einer Bewertungsmatrix**

Die Ergebnisse der vier Auswahlkriterien wurden anschließend in einer Bewertungsmatrix zusammengeführt und bewertet (vgl. Abb. 64). Bei der Bewertung wurden zwischen „bedingt geeignet“, „geeignet“ und „gut geeignet“ differenziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Bewertung mit „bedingt geeignet“ kein Ausschlusskriterium darstellt.

Auf dieser Basis wurden anschließend folgende fünf Gemeinden für eine detaillierte Betrachtung ausgewählt:

- Nebel
- Norddorf auf Amrum
- Utersum
- Wittdün auf Amrum
- Wyk auf Föhr

**Abb. 64 Auswahlmatrix zur Bewertung der Gemeinden auf Föhr und Amrum**

Gemeinde	Gebäudebestand	Energieversorgung	Größere Bestandshalter	Siedlungsstruktur	Bewertung
Alkersum	●	●	●	●	●
Borgsum	●	●	●	●	●
Dunsum	●	●	●	●	●
Midlum	●	●	●	●	●
Nebel	●	●	●	●	●
Nieblum	●	●	●	●	●
Norddorf auf Amrum	●	●	●	●	●
Oevenum	●	●	●	●	●
Oldsum	●	●	●	●	●
Süderende	●	●	●	●	●
Utersum	●	●	●	●	●
Witsum	●	●	●	●	●
Wittdün auf Amrum	●	●	●	●	●
Wrixum	●	●	●	●	●
Wyk auf Föhr	●	●	●	●	●
●	Bedingt geeignet				
●	Geeignet				
●	Gut geeignet				

Quelle: GEWOS

### 11.3.1 Auswahl der Quartiere

Die ausgewählten Gemeinden wurden anschließend detaillierter untersucht, um potenzielle Quartiere zu ermitteln, die für eine energetische Quartierssanierung geeignet sind.

#### Ergänzende Datenquellen

Da viele statistische Daten nur auf Gemeindeebene vorliegen, wurden durch GEWOS weitere Datenquellen herangezogen. Dabei kommt insbesondere den Daten der größeren Wohnungsunternehmen, die GEWOS adressscharf übermittelt wurden, eine besondere Bedeutung zu. Anhand der Bestandsdaten konnten so grob Quartiere identifiziert werden, die aufgrund des Gebäudebestands potenziell geeignet sind. Zudem wurden durch GEWOS Expertengespräche mit lokalen Akteuren aus der Wohnungs- und Energiewirtschaft geführt, um geeignete Quartiere zu ermitteln.

#### Auswahl der Quartiere

Bei der Bewertung der Quartiere wurden die gleichen Auswahlkriterien herangezogen wie bei der Vorauswahl der Gemeinden. Darüber hinaus wurden aufgrund der geringen Siedlungsgröße, die Gemeinden Nebel, Wittdün auf Amrum und Utersum als Quartiere ab-

gesteckt. Eine weitere Unterteilung der Gemeinden in Quartiere erschien als nicht sinnvoll. Neben den oben genannten Gemeinden wurden in Wyk auf Föhr zwei Quartiere (Berliner Ring und Fehrstieg) ausgewählt.

### 11.3.2 Umfassende Bestandserhebung in den Quartieren

Da auf kleinräumiger Ebene keine Informationen über die Wohnungsbestände – mit Ausnahme der Wohnungsbestände größerer Bestandhalter – vorliegen, wurde durch GEWOS der gesamte Wohnungsbestand in den Quartieren erhoben. Dabei wurden folgende Aspekte erfasst:

- Wohnungssegment (EFH, ZFH und MFH)
- Baujahr
- Anzahl Wohneinheiten
- Modernisierungsstand
- Photovoltaik

#### **Erfassung von rund 900 Wohngebäuden**

Die Erfassung von knapp 900 Wohngebäuden ist mit einem hohen Zeitaufwand verbunden. Dieses Vorgehen und der damit verbundene Kosteneinsatz ist eine wichtige Voraussetzung für die Berechnung der potenziellen Einsparmöglichkeiten innerhalb der Quartiere.

#### **Vorbereitung der Erhebung**

Eine gute Vorbereitung ist ausschlaggebend für den Erfolg der Erhebung. Zur Vorbereitung der Vollerhebung gehört die Erstellung von

- Begehungskarten bzw. -routen sowie
- die Erstellung von Erhebungsbögen.

Für eine bessere Orientierung im Quartier wird eine geeignete Kartengrundlage mit Adress- bzw. Straßenverzeichnis benötigt. In einem ersten Schritt wurden alle Wohngebäude innerhalb der Quartiere identifiziert und kartografisch dargestellt. Darüber hinaus wurden zusätzliche Informationen, wie beispielsweise das Vorhandensein von Ferienwohnungen, größeren Bestandhaltern sowie Photovoltaikanlagen, ergänzt. Diese Informationen, insbesondere Ferienwohnungen, konnten dann bei der Begehung geprüft und ergänzt werden.

Die Erhebungsbögen wurden in MS-Excel erstellt. In der ersten Spalte wurde eine ID erstellt, um später eine Verknüpfung der Erhebungsdaten zu gewährleisten. In der zweiten Spalte wurde die Adresse eingetragen. In den weiteren Spalten wurden die Erhebungsmerkmale eingetragen. Für die einzelnen Erhebungsmerkmale bietet es sich an, eine Kodierung der zu erhebenden Parameter festzulegen, um den Erfassungsaufwand zu minimieren (vgl. Abb. 65).

Darüber hinaus sollte eine Wegplanung erfolgen, wann welches Quartier erhoben wird. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der eingeschränkten Fahrzeiten zwischen den beiden Inseln erforderlich.

**Abb. 65 Erhebungsbogen**

E - Einfamilienhaus M - Mehrfamilienhaus R - Reihenhaus D - Doppelhaus		F - FeWo K - Kommune G - Genossenschaft W - GEWOBA		A - vor 1918 B - 1919 bis 1948 C - 1949 bis 1957 D - 1958 bis 1968		E - 1969 bis 1978 F - 1979 bis 1987 G - 1988 bis 2002 H - 2003 bis heute		0 - nicht modernisiert 1 - geringfügig modernisiert (F = Fassade, D = Dach, FE = Fenster) 2 - größtenteils modernisiert	
Nr.	Adresse	Quartier	Anmerk.	Typ	Baujahr	Wohn-einheiten	Moderni-sierung	PV	
1	Blinjwai 3	Norddorf							
2	Blinjwai 5	Norddorf							
3	Blöögam 12a	Norddorf							
4	Blöögam 14	Norddorf							
5	Blöögam 16	Norddorf							
6	Blöögam 4	Norddorf							
7	Blöögam 5	Norddorf							
8	Blöögam 6	Norddorf							
9	Blöögam 8	Norddorf							
10	Braätfun 3	Norddorf							
11	Braätfun 4	Norddorf							
12	Braätfun 6	Norddorf							
13	Braätfun 8	Norddorf							
14	Braätfun 9	Norddorf							

**Durchführung der Erhebung**

Für die Durchführung der Erhebung wird neben den Erhebungsbögen eine Karte mit den Adresspunkten und jeweiligen Gebäuden benötigt. Grundsätzlich ist anzumerken, dass der Erhebungserfolg bzw. eine effiziente und reibungslose Durchführung neben einer guten Vorbereitung stark von den Witterungsbedingungen abhängig ist. Die Erhebung sollte daher nicht im Winter und nicht bei Schnee oder Regen stattfinden. Zudem sollte bei der Begehung stets darauf geachtet werden, ausreichend Fotomaterial von Gebäude- und Quartierstypologien zu erstellen, um ggf. zu einem späteren Zeitpunkt Plausibilisierungen vornehmen zu können. Die Fotos sollten in einer separaten Adressliste dokumentiert werden. Bei der Bege-

hung sollten ein Ausweis und ein Anschreiben der Gemeindeverwaltung mitgeführt werden, um auf mögliche Fragen oder Argwohn der Bewohner reagieren zu können.

**Erfassung und Auswertung**

Je nach Umfang der erhobenen Bestandsdaten ist zwischen einer manuellen und elektronischen Übertragung zu wählen. Bei größeren Datenmengen ist eine elektronische Erfassung der Erhebungsdaten vorzuziehen, da so viel Zeit eingespart werden kann. Bei geringeren Datenmengen, so wie bei der Erhebung auf Föhr und Amrum, wurde auf eine elektronische Erfassung verzichtet, da die Vorbereitung und Kontrolle der Daten mehr Zeit in Anspruch genommen hätte, als die manuelle Übertragung der Daten in eine Excelmaske.

Nach erfolgter Datenerfassung werden die Daten differenziert nach Quartieren, Gebäudebestand, Ferienwohnungsbestand, Modernisierungsstand und Typologie ausgewertet.

**Zeitaufwand für Erhebung**

Bei guten Wetterbedingungen und einer sorgfältigen Vorbereitung kann bei einer Erhebung von ca. 900 Gebäudeeinheiten ein Zeitaufwand von rund 3 Tagen bei einem Mitarbeiter angesetzt werden. Dies entspricht einer Tagesleistung von 300 Gebäuden am Tag. Weitere Zeit ist für die Vor- und Nachbereitung einzukalkulieren. Unerwartete Witterungsbedingungen oder besondere geografische Besonderheiten des Untersuchungsgebietes können den Zeitaufwand jedoch erhöhen. Eine kompaktere Siedlungsstruktur würde den Erhebungsaufwand hingegen reduzieren.

**11.3.3 Berechnung der energetischen Einsparpotenziale**

Auf Basis der Bestandserhebung können anschließend die Einsparpotenziale innerhalb der Quartiere berechnet werden. Dabei müssen zunächst dem Gebäudebestand Energiekennwerte zugewiesen werden (vgl. Abb. 66). Hierfür wurde durch GEWOS auf die Gebäudetypologie der ARGE-SH (2012) zurückgegriffen. Darauf aufbauend wurden den Wohnungen differenziert nach Segment, Baualter und Modernisierungsstand Energiekennwerte zugewiesen. Berücksichtigt wurden alle Gebäude, die vor 1988 errichtet wurden und damit hinsichtlich des energetischen Zustandes Defizite aufweisen. Bei der Berechnung wurde zwischen zwei Szenarien unterschieden, dem

- Basisszenario und dem
- Szenario ENEV 2009.

**Basisszenario**

Im Basisszenario werden Energiekennwerte angenommen, die sich aus „adäquaten Maßnahmen“ bzw. bauteilweisen, technischen und wirtschaftlich sinnvollen Einzelmaßnahmen ergeben.

**Abb. 66 Energiekennwerte Basisszenario (Einfamilienhaussegment)**

Einfamilienhaussegment	vor 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1957	1958 bis 1968	1969 bis 1978	1979 bis 1987
<b>Ist-Zustand</b>	<b>Verbrauch [kWh/m²a]</b>					
Nicht modernisiert	233	245	241	236	217	169
gering modernisiert	193	203	204	197	182	148
größtenteils modernisiert	<b>162</b>	<b>168</b>	<b>169</b>	<b>159</b>	<b>147</b>	<b>122</b>
	<b>CO2 - Emission [kg/m²a]</b>					
Nicht modernisiert	60	63	62	61	56	44
gering modernisiert	50	53	53	51	47	38
größtenteils modernisiert	42	44	44	41	38	32
<b>Modernisierung adäquate Maßnahmen</b>	<b>Verbrauch [kWh/m²a]</b>					
Nicht modernisiert	184	182	179	167	181	126
gering modernisiert	160	169	170	163	162	115
größtenteils modernisiert	138	141	144	133	135	98
	<b>CO2 -Emission [kg/m²a]</b>					
Nicht modernisiert	48	47	47	44	47	33
gering modernisiert	42	44	45	43	43	30
größtenteils modernisiert	36	37	38	35	35	26
	<b>Kosten in € je m² Wohnfläche</b>					
Nicht modernisiert	140	150	160	195	130	75
gering modernisiert	140	150	160	195	130	65
größtenteils modernisiert	110	90	100	115	100	40

**Szenario ENEV 2009** Im zweiten Szenario wurde angenommen, dass umfangreiche Maßnahmen, die dem Altbau-Standard nach EnEV 2009 (vgl. ARGE-SH 2012) entsprechen umgesetzt wurden.

**Abb. 67 Energiekennwerte Szenario ENEV 2009 (Einfamilienhaussegment)**

Einfamilienhaussegment	vor 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1957	1958 bis 1968	1969 bis 1978	1979 bis 1987
<b>Modernisierungsstandard "EnEV2009 - Bestand"</b>	<b>Verbrauch [kWh/m²a]</b>	<b>Verbrauch [kWh/m²a]</b>	<b>Verbrauch [kWh/m²a]</b>	<b>Verbrauch [kWh/m²a]</b>	<b>Verbrauch [kWh/m²a]</b>	<b>Verbrauch [kWh/m²a]</b>
Nicht modernisiert	96	86	102	104	119	72
gering modernisiert	100	104	105	101	118	75
größtenteils modernisiert	94	100	99	95	113	72
	<b>CO2 -Emission [kg/m²a]</b>					
Nicht modernisiert	26	23	27	28	32	19
gering modernisiert	27	28	28	27	32	20
größtenteils modernisiert	25	27	26	25	30	19
	<b>Kosten in € je m² Wohnfläche</b>					
Nicht modernisiert	450	325	335	435	545	240
gering modernisiert	390	285	295	370	505	190
größtenteils modernisiert	175	190	200	240	245	120

**Berechnung** Die Berechnung der Einsparpotenziale erfolgt dabei quartierweise und ermöglicht die Ermittlung folgender Kennwerte differenziert nach Baualter und Modernisierungsstand:

## 12 Quellenverzeichnis

Amt Föhr-Amrum (2015): Einwohner mit Haupt- und Zweitwohnsitz und Altersstruktur (Statistik). Wyk auf Föhr.

ARGE-SH, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen GmbH (2012): Gebäudetypologie Schleswig-Holstein. Leitfaden für wirtschaftliche und energieeffiziente Sanierungen verschiedener Baualtersklassen. Online verfügbar unter: [https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/K/klimapakt/Downloads/leitfadenGebaeuetypologie.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/K/klimapakt/Downloads/leitfadenGebaeuetypologie.pdf?__blob=publicationFile&v=1) (letzter Zugriff am 06.10.2017).

Bundesagentur für Arbeit (2015): Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Beschäftigungsstruktur und Arbeitslosigkeit auf den Inseln Föhr und Amrum (Statistik). Wyk auf Föhr.

Föhr Tourismus GmbH (2015): Entwicklungen der Übernachtungen von 2009 bis 2014 (Statistik). Wyk auf Föhr.

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (2013): Mietgutachten für das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein. Ergebnisbericht zur Wohnungsmarkt- und Mietenentwicklung. Online verfügbar unter: [https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/W/wohnen/Downloads/Wohnraum/mietgutachten.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/W/wohnen/Downloads/Wohnraum/mietgutachten.pdf?__blob=publicationFile&v=1) (letzter Zugriff am 06.10.2017).

Investitionsbank Schleswig-Holstein (2015): Öffentlich geförderter Wohnungsbestand auf Föhr und Amrum (Statistik). Kiel.

Kreis Nordfriesland (2011): Masterplan Daseinsvorsorge. Kreis Nordfriesland – Gemeinsam den Wandel gestalten. Online verfügbar unter: [https://www.nordfriesland.de/media/custom/2271\\_192\\_1.PDF?1362671427=](https://www.nordfriesland.de/media/custom/2271_192_1.PDF?1362671427=) (letzter Zugriff am 06.10.2017).

Kreis Nordfriesland (2014): Schulentwicklungsplanung 2014. Husum.

Statistikamt Nord (2015): Gebäude- und Wohnungsbestand, Bautätigkeit, Einwohnerentwicklung, Zu- und Fortzüge und Wanderungsbewegungen (Statistik). Hamburg.

Statistisches Bundesamt (o.J.): Zensus 2011. Online verfügbar unter: <https://ergebnisse.zensus2011.de> (letzter Zugriff am 06.10.2017).

### 13 Anhang: Haushaltsfragebogen

1.	In welcher Gemeinde des Amts Föhr/Amrum wohnen Sie?	<input type="text"/>
2.	Handelt es sich bei Ihrer Wohnung/Ihrem Haus auf Föhr bzw. Amrum um den Erstwohnsitz?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
3.	Wie viele Monate leben Sie pro Jahr durchschnittlich in Ihrer Wohnung auf Föhr/Amrum?	Anzahl der Monate: <input type="text"/> <input type="text"/>
4.	In welchem Gebäudetyp wohnen Sie?	<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus <input type="checkbox"/> Freistehendes Einfamilienhaus <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte <input type="checkbox"/> Reihenhaus <input type="checkbox"/> Zweifamilienhaus <input type="checkbox"/> Sonstiges: <input type="text"/>
5.	In welchem Jahr wurde das Gebäude gebaut?	<input type="checkbox"/> Vor 1918 <input type="checkbox"/> 1958 bis 1968 <input type="checkbox"/> 1988 bis 1993 <input type="checkbox"/> 1918 bis 1948 <input type="checkbox"/> 1969 bis 1978 <input type="checkbox"/> 1994 bis 2001 <input type="checkbox"/> 1949 bis 1957 <input type="checkbox"/> 1979 bis 1987 <input type="checkbox"/> nach 2002
6.	Wie hoch sind Ihre monatlichen Wohnkosten?	
	Nettokaltmiete bzw. Kreditbelastung (Zins und Tilgung)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> ,00 €
	Betriebs- und Nebenkosten (Heizung, Strom, Wasser, Müll usw.)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> ,00 €
7.	Wie groß ist Ihre Wohnung/Ihr Haus?	
	Wohnfläche ca.: <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m <sup>2</sup>	Anzahl der Zimmer (ohne Flur, Küche, Bad, Abstellraum): <input type="text"/> <input type="text"/>
8.	Ist Ihr Haus / Ihre Wohnung alten- bzw. behindertengerecht?	<input type="checkbox"/> Ein Verbleib im Alter ist problemlos möglich <input type="checkbox"/> Ein Verbleib im Alter kann mit kleineren Anpassungsmaßnahmen gesichert werden <input type="checkbox"/> Ein Verbleib im Alter kann nur durch umfangreiche Maßnahmen sichergestellt werden
9.	Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnsituation? (wenn zufrieden, weiter mit Frage 11)	<input type="checkbox"/> Sehr zufrieden <input type="checkbox"/> Zufrieden <input type="checkbox"/> Weniger zufrieden <input type="checkbox"/> Unzufrieden
10.	Warum sind Sie unzufrieden mit Ihrer Wohnsituation?	<input type="text"/>
11.	Erwägen Sie einen Umzug aus Ihrer jetzigen Wohnung? (wenn nein, weiter mit Frage 15)	<input type="checkbox"/> Ja, in den nächsten 12 Monaten <input type="checkbox"/> Ja, langfristig <input type="checkbox"/> Ja, in den nächsten 3 Jahren <input type="checkbox"/> Nein
Dieses Feld wird von GEWOS ausgefüllt		
F1	<input type="text"/> <input type="text"/>	F4 <input type="text"/> <input type="text"/> F10 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>

12.	Welche Gründe gibt es für Ihren geplanten Umzug? <i>(mehrere Kreuze möglich)</i>
	<input type="checkbox"/> Wohnung zu klein <input type="checkbox"/> Veränderung der Haushaltsgröße <input type="checkbox"/> Wohnung zu groß <input type="checkbox"/> Wohnung ist zu teuer <input type="checkbox"/> Wohnung ist nicht altersgerecht <input type="checkbox"/> Unzufriedenheit mit der Wohnung bzw. dem Umfeld <input type="checkbox"/> Arbeitsplatzwechsel <input type="checkbox"/> Hohe Lebenshaltungskosten <input type="checkbox"/> Mangelnde Infrastruktur <input type="checkbox"/> Sonstiges: <input type="text"/>
13.	Wohin möchten/müssen Sie umziehen?
	<input type="checkbox"/> Innerhalb der Gemeinde <input type="checkbox"/> In eine andere Inselgemeinde <input type="checkbox"/> In eine nahe Festlandgemeinde <input type="checkbox"/> In eine entfernte Festlandgemeinde <input type="checkbox"/> Sonstiges
14.	Welchen Wohnungstyp werden Sie nach Ihrem Umzug (voraussichtlich) wählen?
	<input type="checkbox"/> Mietwohnung <input type="checkbox"/> Eigentumswohnung <input type="checkbox"/> Einfamilienhaus (Eigentum) <input type="checkbox"/> Einfamilienhaus (Miete) <input type="checkbox"/> Sonstiges: <input type="text"/>
15.	Wie könnten die Inselgemeinden für Sie als Wohnort attraktiver werden?
	<input type="text"/>
17.	Planen Sie umfangreichere Maßnahmen zur Energieeinsparung (z.B. neue Heizung, Wärmedämmung)?
	<input type="checkbox"/> Ja, in den nächsten 2 Jahren <input type="checkbox"/> Ja, in den nächsten 5 Jahren <input type="checkbox"/> Nein, bereits erfolgt <input type="checkbox"/> Nein, nicht geplant
18.	Vermieten Sie Wohneigentum zu touristischen Zwecken?
	<input type="checkbox"/> Ja, einen Teil meiner Wohnung <input type="checkbox"/> Ja, einen Teil meines Hauses <input type="checkbox"/> Ja, eine/mehrere Ferienwohnung(en) <input type="checkbox"/> Ja, ein oder mehrere Ferienhäuser <input type="checkbox"/> Nein
19.	Wie hoch ist der Anteil ihres Einkommens durch touristische Vermietung?
	<input type="checkbox"/> Über 50 % <input type="checkbox"/> 25-50 % <input type="checkbox"/> 10-25 % <input type="checkbox"/> unter 10 %
20.	Arbeiten Sie auf Föhr / Amrum?
	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Teilweise
21.	Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?      Anzahl der Personen: <input type="text"/> <input type="text"/>
22.	Bitte geben Sie das Alter der Personen im Haushalt an.
	<input type="text"/> <input type="text"/> 1. Person <input type="text"/> <input type="text"/> 2. Person <input type="text"/> <input type="text"/> 3. Person <input type="text"/> <input type="text"/> 4. Person
23.	Wenn Sie alle Einkünfte Ihres gesamten Haushaltes zusammenrechnen, wie hoch ist Ihr monatliches Einkommen (Netto-Einkommen inklusive Rente, Kindergeld, Arbeitslosengeld, Leistungen für die Unterkunft, Zuschüsse usw.)?
	<input type="checkbox"/> unter 500 Euro <input type="checkbox"/> 1.000 bis 1.500 Euro <input type="checkbox"/> 2.000 bis 2.500 Euro <input type="checkbox"/> 3.000 bis 3.500 Euro <input type="checkbox"/> 500 bis 1.000 Euro <input type="checkbox"/> 1.500 bis 2.000 Euro <input type="checkbox"/> 2.500 bis 3.000 Euro <input type="checkbox"/> 3.500 bis 4.000 Euro <input type="checkbox"/> 4.000 bis 4.500 Euro <input type="checkbox"/> 4.500 bis 5.000 Euro <input type="checkbox"/> 5.000 bis 6.000 Euro <input type="checkbox"/> über 6.000 Euro

**GEWOS**  
**Institut für Stadt-, Regional-  
und Wohnforschung GmbH**

Dr. Flemming Giesel  
Carolin Wandzik  
Jannis von Lüde

Telefon +49(0)40 – 69712-0  
Fax +49(0)40 – 69712-220  
E-Mail [info@gewos.de](mailto:info@gewos.de)  
Homepage [www.gewos.de](http://www.gewos.de)