Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Borkum

Prognosen, Ziele und Handlungsempfehlungen | **Entwurf**

Stand: 07/2023

Stadt Borkum

2022/23

Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Borkum

Auftraggeber und Ansprechperson

Stadt Borkum
Bau- und Liegenschaftsabteilung
Neue Straße 3 | 26757 Borkum
Tel 4922 303 - 216
Email Volker.Hosemann@Borkum.de
Volker Hosemann
Markus Stanggassinger

Bearbeitung

protze + theiling GbR
Am Hulsberg 23 | 28205 Bremen
Telefon 0421-178647-70
E-Mail post@pt-planung.de
Web pt-planung.de

in Arbeitsgemeinschaft mit

akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung
Brandt Höger Kunze PG
Friedrich-Ebert-Straße 153 | 34119 Kassel

Rabea Frauenheim | p+t

Dr. rer. pol. Dipl.-Ing. Uwe Höger | akp_

M.A. Lisa Morgenschweis | p+t

Dipl.-Ing. Christoph Theiling | p+t

[07/2023]

p+t PLANUNG FORSCHUNG LANDSCHAFT · STADT · FREIRAUM

akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung

Inhalte

Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Borkum 1
1 Einleitung 1
1.1 Anlass und Ziel 1
1.2 Herangehensweise 1
Teil I Analyse 2
2 Rahmenbedingungen der Insel Borkum 2
2.1 Struktur der Insel 2
2.2 Wirtschaft/Tourismus und Arbeitsmarktentwicklung 4
2.3 Wirtschaft/Tourismus und Wohnungsmarkt 6
2.4 Baukosten und Förderkulissen 7
3 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung 9
3.1 Bevölkerungsentwicklung 9
3.2 Nebenwohnsitze 10
3.3 Wanderungsbewegungen 10
3.4 Ausländische Bevölkerung 11
3.5 Altersstruktur 12
3.6 Haushaltsstruktur 13
3.7 Sozialstruktur 14
3.8 Menschen mit Beeinträchtigungen 16
4 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 16
4.1 Bevölkerungsprognose 16
4.2 Altersstrukturprognose 17
4.3 Haushaltsprognose 18
5 Wohnungsmarktentwicklung 18
5.1 Gebäude- und Wohnungsbestand laut Gebäude- und Wohnungszählung 18
5.2 Wohnungsbestand – Annäherung für Wohnraumbedarfsanalyse 20
5.3 Bautätigkeit 21
5.4 Verhältnis zwischen Bestand und Neubau 23
5.5 Angebotslage auf dem Eigentumsmarkt 24
5.6 Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt 25
5.7 Exkurs: Teilwohnungsmärkte auf Borkum 27
Teil II Wohnraumbedarfe 30
6 Quantitative Wohnraumbedarfe 30

7 Qualitative Wohnraumbedarfe 30
8 Aktuelle Potenziale für Wohnungsbau 33
9 Mögliche Szenarien für die Borkumer Wohnungsmarktentwicklung 37
9.1 Szenario 1: Kein nennenswert neuer Wohnraum bis 2025 37
9.2 Szenario 2: Schwerpunkt Wohnen für Saisonarbeitskräfte und Wohnen für Ältere 37
9.3 Szenario 3: Breite Wohnraumoffensive für Dauerwohnen und attraktive Arbeitsmöglichkeiten 37
Teil III Ziele und Handlungsempfehlungen für die Stadt Borkum 39
10 Ziele 39
11 Handlungsempfehlungen 40
Anhang 43
13 Literatur 43
14 Abkürzungen 43
15 Abbildungen 44
16 Tabellen 45

WOHNRAUMBEDARFSANALYSE FÜR DIE STADT BORKUM

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziel

2020 wurde durch ein Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) des Landkreises Leer die Situation des (preisgebundenen) Wohnungsmarktes auf der Insel Borkum ermittelt. Hierin wird ein Rückgang der Bevölkerung mit Erstwohnsitz prognostiziert, welcher nur durch ein Mehr an (bezahlbarem, barrierefreiem) Wohnraum verhindert werden könne. Gleichzeitig müsse der hohe Anteil an Zweit- und Ferienwohnungen eingedämmt werden. Aufgrund dieses Ergebnisses hat sich die Stadt Borkum entschieden, eine lokal verankerte, vertiefende Wohnraumbedarfsanalyse durchzuführen. Formuliertes Ziel dieser Analyse ist es, die Baulandpotenziale räumlich zu verorten und die Angebotsnachfrage zu qualifizieren. Datengrundlage sollen nicht die Bevölkerungszahlen des LSN oder die Prognosen der NBank sein, sondern – wo es möglich ist – die Daten des Einwohnermeldeamtes.

Hintergrund für diesen Konkretisierungsbedarf ist u.a. die Frage, wie der Stadtteil Borkum-Reede entwickelt werden soll bzw. kann. Raumordnungsplanerisch soll die Siedlungstätigkeit räumlich konzentriert werden. Daher kommt die Entwicklung der Reede für Wohnraum in Frage, wenn alle Baulandreserven und Innenentwicklungspotenziale im Ortszentrum ausgeschöpft sind. Sind diese ausgeschöpft, kann eine Abwägung über weitere Wohnbaupotenziale stattfinden. Die Abwägung muss vorbehaltlich der Klärung der Notwendigkeiten für einen Hochwasserschutz auf der Reede erfolgen.

1.2 Herangehensweise

Zunächst wurden aktuelle Daten vom Einwohnermeldeamt, dem statischen Landesamt wie auch der NBank analysiert. In Gesprächen mit der Stadtverwaltung wurden diese Daten eingeordnet. In Gesprächen mit Expert*innen aus den Bereichen Tourismus/Gastronomie, Wohnungsunternehmen, Makler*innen, Kurkliniken sowie Arbeitgeber*innen (Handwerk, Reinigung) wurden weitere Aspekte der Borkumer Besonderheiten herausgefiltert, um einen schlüssigen Gesamteindruck zu bekommen und die richtigen Handlungsmaßnahmen formulieren zu können.

Bei einem Inselworkshop am 11. November 2022 wurde der Stand kommuniziert und weitere Anregungen dazu mitgenommen.

TEIL I ANALYSE

2 Rahmenbedingungen der Insel Borkum

2.1 Struktur der Insel

Borkum ist die westlichste und die größte der deutschen ostfriesischen Inseln, sie gehört zum Landkreis Leer. Sie gliedert sich in die Ortsbereiche West- und Ostland, vormals zwei Inselteile, welche Mitte des 19. Jahrhunderts zu einer Insel wurden. Die Hauptbesiedelung befindet sich im Westland. Der Hafen befindet sich im dritten Ortsbereich, der Reede, am südlichsten Zipfel der Insel.

Aufgrund der geographischen Lage wurden auf der Insel seit Anfang des 20. Jahrhunderts Militär und Militärstellungen angesiedelt, was zu der Aufschüttung der Reede inklusive Bau des Hafens sowie einer Kaserne und weiteren Wohngebäuden im Westland für die Familien der Militärzugehörigen führte. Die Kaserne auf der Reede wird seit 1996 als Jugendherberge genutzt.

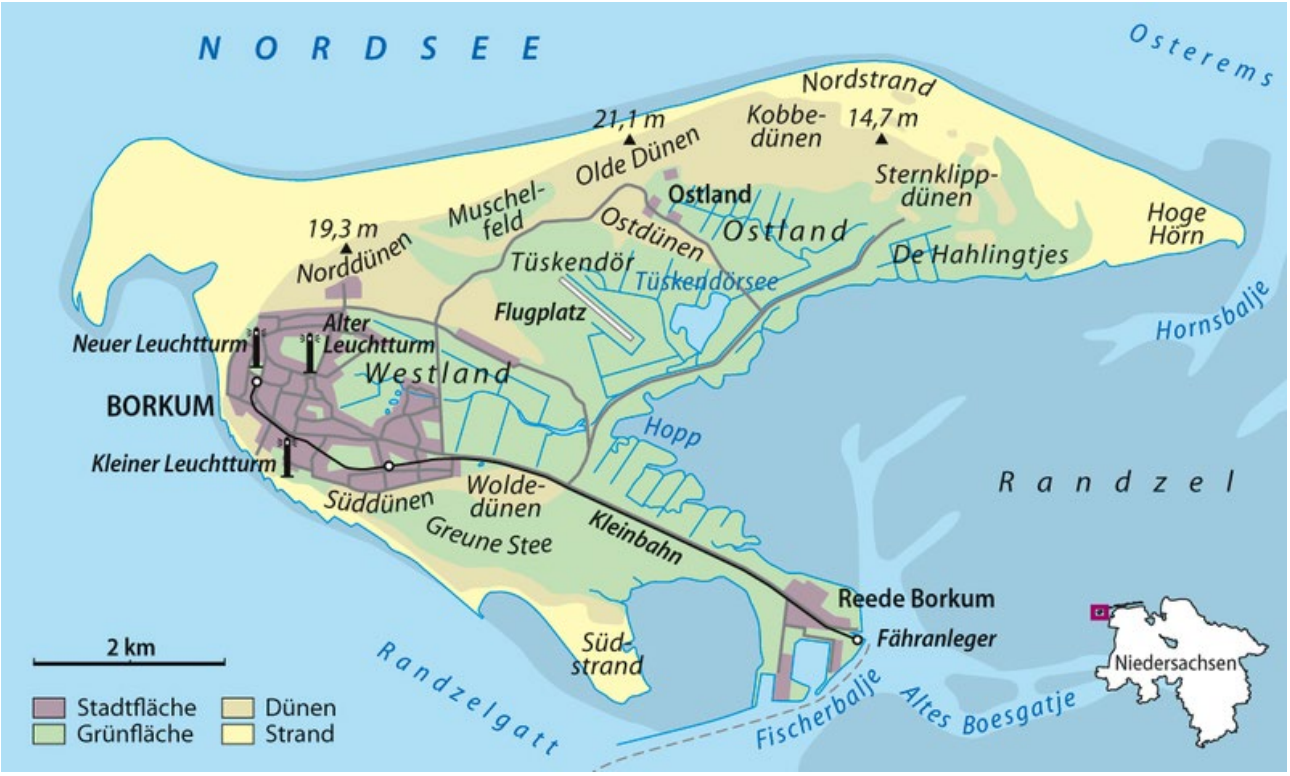

Abbildung 1: Karte der Insel Borkum (Quelle: Wikipedia)

Borkum ist täglich mehrmals von Emden und Eemshaven mit dem Katamaran oder der Fähre zu erreichen oder von Emden täglich mit dem Flugzeug. Die Fahrt dauert mit dem Katamaran ca. eine Stunde, mit der Fähre etwas über zwei Stunden und mit dem Flugzeug 15 Minuten. Die Fährverbindung ist nicht von der Tide abhängig, sondern nur von touristischen Hochzeiten.

Auf der Insel fährt die Kleinbahn vom Fähranleger bis in den Stadtkern und hält zwischendurch im südöstlichen Kern. PKWs sind zugelassen und mit dem Rad ist ebenfalls Vieles erreichbar.

Alternative zur Kleinbahn sind die Busverbindungen im anderthalbstündigen Takt, welche von der Reede in den Kernort fahren und von dort in Richtung Ostland.

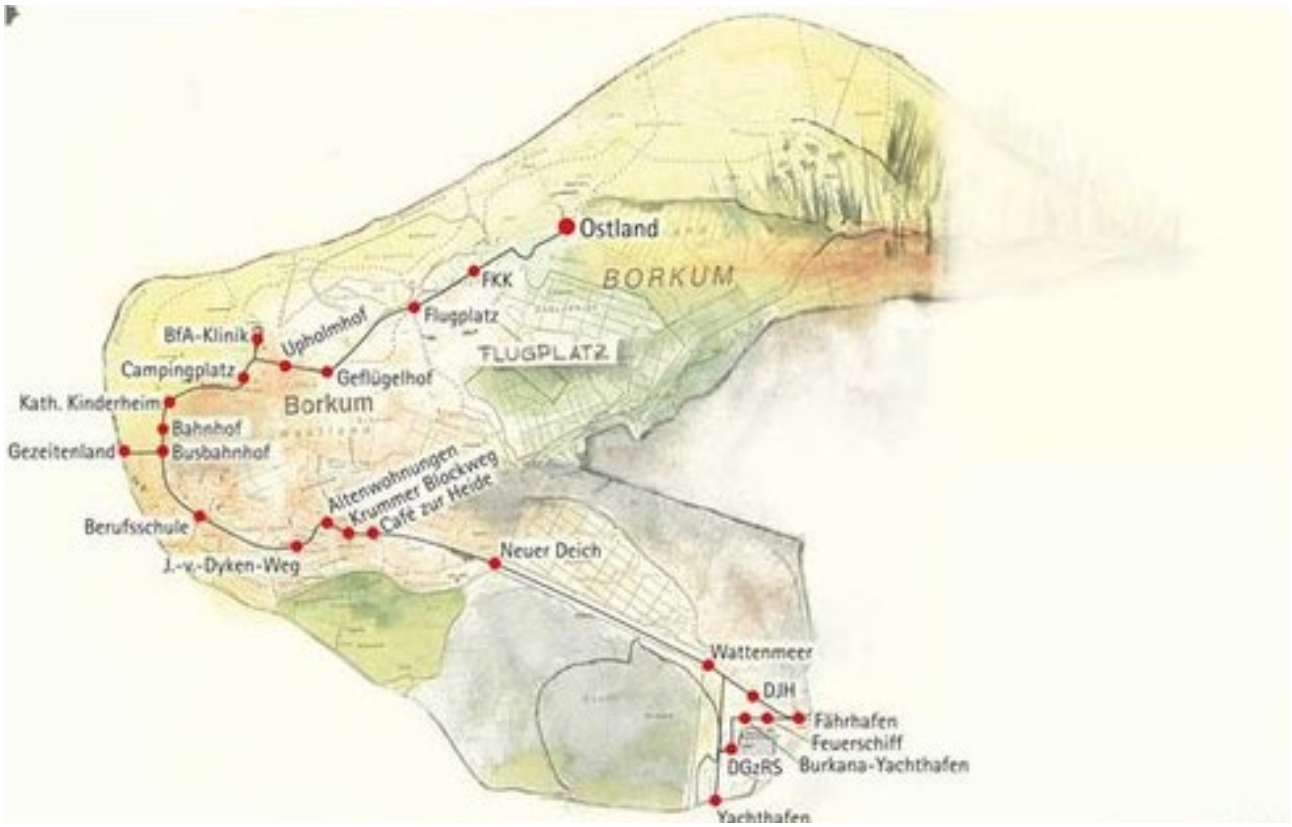

Abbildung 2: Busverbindungen auf der Insel Borkum (Quelle: Borkumer Kleinbahn)

Soziale Infrastruktur ist vorhanden: Es gibt eine Kindertageseinrichtung mit aktuell 156 Plätzen, darunter auch Krippenplätzen. Die Zahl der Plätze ist in den letzten 15 Jahren nicht angestiegen, die Anzahl der dort arbeitenden Personen hat sich durch die entsprechenden Änderungen der Vorgaben für den Betreuungsschlüssel in Kitas seitdem verdoppelt. Die Zahl der Plätze war 2021 voll ausgelastet (Quelle: LSN). Die maximale Versorgungszeit geht von 8 bis 16 Uhr, für Krippenkinder bis 15 Uhr. Es gibt eine zweizügige Grundschule und eine zweizügige Oberschule mit Gymnasialzweig und Förderzentrum. Die Anzahl der Schüler*innen ist seit 2008 deutlich und kontinuierlich zurückgegangen. Für die Borkumer Jugend gibt es ein Jugendhaus.

Außerdem befindet sich die berufsbildende Schule des Landkreises Leer auf der Insel, in der Handwerks- und Dienstleistungsberufe unterrichtet werden. Neben der Berufseinstiegsschule, der allgemeinen Berufsschule und den verschiedenen Berufsfachschulen gibt es auch das Angebot einer Fachoberschule mit der Möglichkeit des Erwerbs der Fachhochschulreife innerhalb einer Ausbildung.

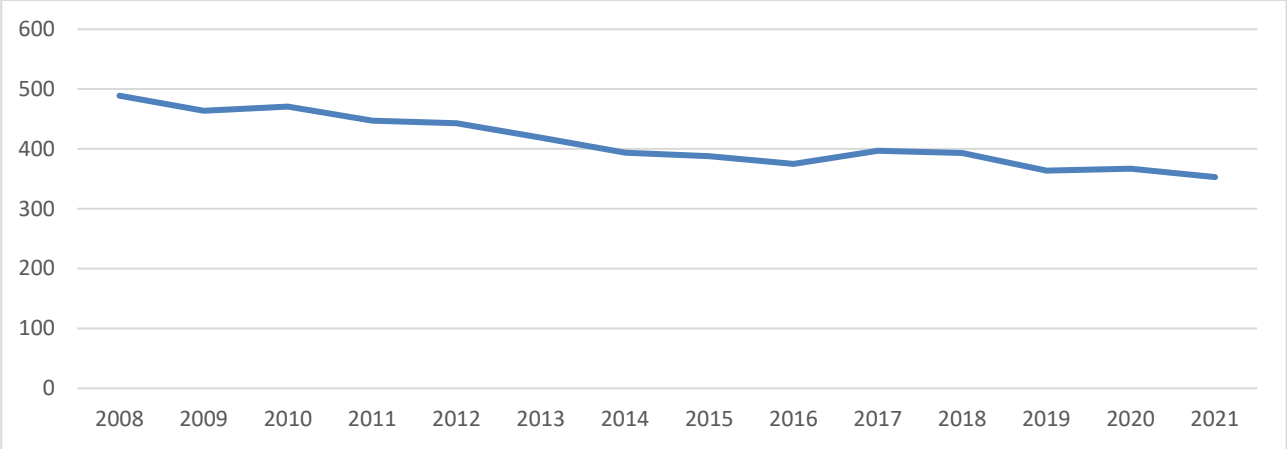

Abbildung 3: Schüler*innen Stadt Borkum (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Es gibt eine medizinische Grundversorgung über Haus- und Fachärzt*innen sowie die Außenstelle des MVZ Klinikum Leer (Innere Medizin). Für weitergehende Versorgung muss das Festland aufgesucht werden.

2.2 Wirtschaft/Tourismus und Arbeitsmarktentwicklung

Der Arbeitsmarkt auf der Insel Borkum ist eng mit dem Tourismus und dem Gesundheitsbereich (Kurbetrieb, Reha-Maßnahmen, Hotelübernachtungen von Angehörigen) verknüpft. So arbeitet Mitte 2022 fast die Hälfte aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Handel, Verkehr und Gastgewerbe. Weitere 44 % arbeiten im Bereich der öffentlichen, privaten oder Unternehmens-Dienstleistungen. Nur 9 % der Arbeitsplätze entfallen auf das produzierende Gewerbe. Der Vergleich mit dem Landkreis Leer zeigt, dass der Anteil von Gastgewerbe und Dienstleistungen auf der Insel Borkum überproportional hoch ist. Im Landkreis Leer entfallen nur drei Viertel aller Arbeitsplätze auf Dienstleistungen und das produzierende Gewerbe macht 22 % aus. Im gesamten Land Niedersachsen geht das Verhältnis sogar noch weiter auseinander. Insgesamt ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Borkum in den letzten 15 Jahren deutlich angestiegen, ebenso wie das durchschnittliche Einkommen pro steuerpflichtige Person. Auch die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ohne deutschen Pass ist angestiegen (LSN). Die meisten Beschäftigten befinden sich in der Altersgruppe der 15- bis 25-Jährigen.

Wie viele Menschen jährlich zur Saison auf die Insel kommen, um dort im Niedriglohnsegment zusätzlich zu den sozialversicherten Jobs ohne Sozialversicherungsabgaben zu arbeiten, lässt sich anhand der Statistiken jedoch nicht herausfinden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es mehr (saisonale) Jobs im Dienstleistungsbereich gibt, als hier dargestellt sind. Diese Saisonarbeitskräfte putzen, schnibbeln, waschen und servieren, für Reha-Kliniken ebenso wie für Hotels, Restaurants oder Ferienwohnungen. Die meisten der Saisonarbeitskräfte bzw. Arbeitskräfte allgemein kommen aus Südosteuropa (insbesondere Rumänien). Sie bleiben teilweise nur für eine Saison, teilweise aber auch dauerhaft und gründen Familien. Im Gegensatz zu Städten und Regionen auf dem Festland gibt es auf Borkum kaum 520 €-Personal, weil es wenig Geringverdienende (wie z.B. Studierende in den größeren Städten) gibt.

Um die Saisonveränderungen ausgleichen zu können, werden die Mitarbeiter*innen in einigen Arbeitsverhältnisse ganzjährig entlohnt, machen jedoch im Sommer Überstunden, welche dann in den Wintermonaten abgefeiert werden können. Bei anderen Arbeitsverhältnissen gibt es eine vertragliche Pause, die dann mit Sozialleistungen ausgeglichen wird. D.h. diese Personen beziehen

auf der Insel Borkum Transferleistungen in den Wintermonaten, entsprechend steigt dann saisonal die Zahl der Leistungsempfänger*innen an .

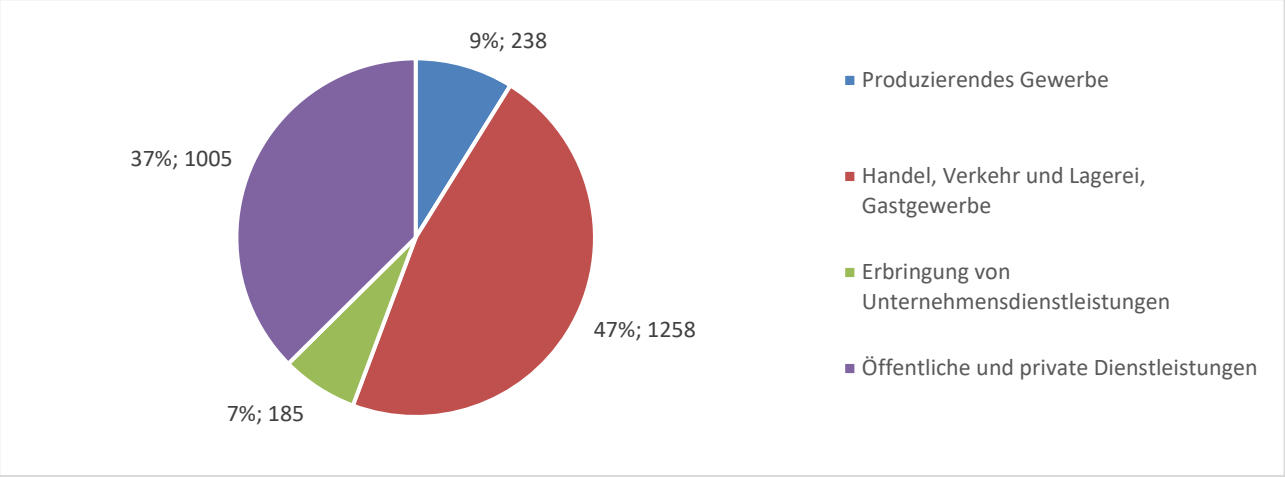

Abbildung 4: Arbeitsplätze nach Sektoren, 30.6.2022 (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Zwischen 2015 und 2019 ist die Anzahl der Schlafgelegenheiten im Sommer auf der Insel Borkum deutlich angestiegen und lag zuletzt bei knapp 9.000 Schlafgelegenheiten und hat damit das Niveau von 2010 wieder erreicht. Gleichzeitig ist die Anzahl der Betriebe in etwa gleichgeblieben.

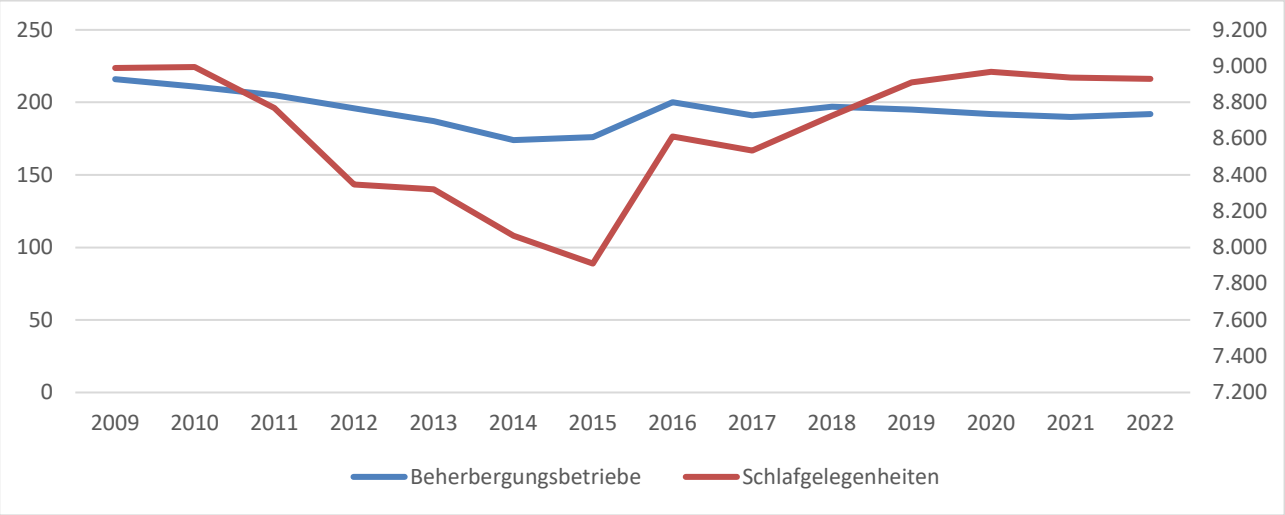

Abbildung 5: Entwicklung Beherbergungsbetriebe und Schlafgelegenheiten zu Juli des jeweiligen Jahres (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Übernachtungen in Reha-Kliniken waren bis 2018 zahlenmäßig am relevantesten. Durch die Covid-Pandemie gab es hier jedoch seit 2020 einen Einbruch und – so scheint es – haben die Reha-Kliniken sich auch 2022 noch nicht richtig davon erholt. Dagegen konnten die Hotelübernachtungen seit 2009 um 35 % zulegen und sind 2022 wieder auf die Werte von 2019 hochgeklettert. Die Übernachtungen in Ferienhäusern und -wohnungen hat ebenso Zulauf, seit 2009 sind die Übernachtungen hier immerhin um 9 % angestiegen. Insgesamt hat die Insel etwa 22.000 Betten.

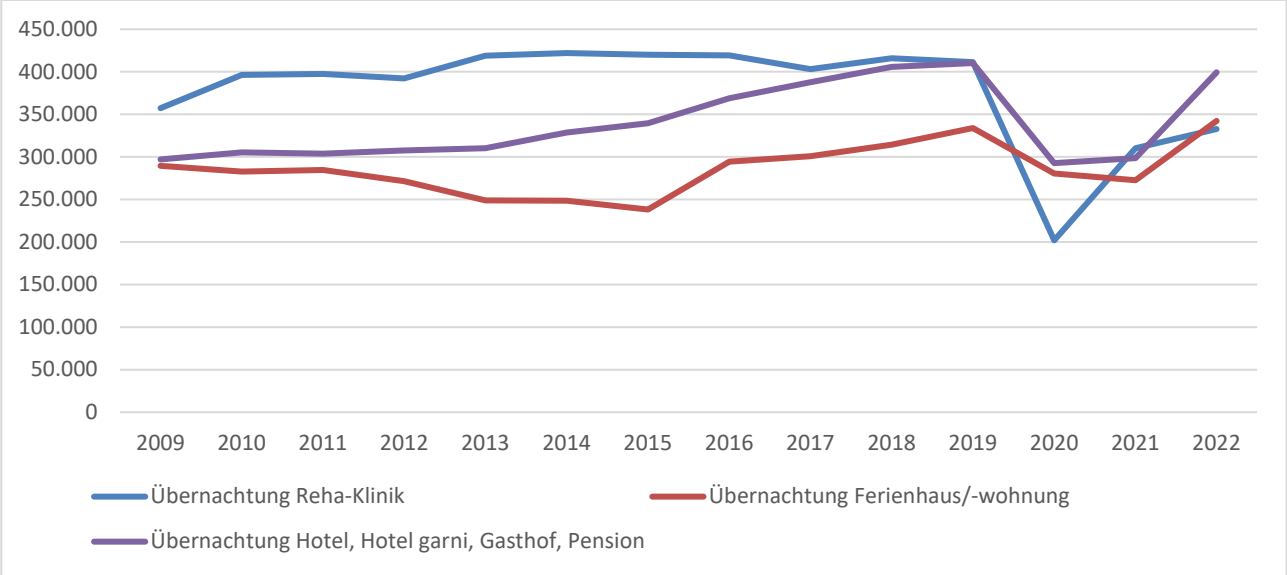

Abbildung 6: Übernachtungen nach Art der Unterkunft (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Die Covid-Pandemie bedeutete insbesondere, dass die Saisonarbeitskräfte, die in den vorherigen Jahren auf die Insel kamen, sich andere Jobs suchten und auch 2021 nicht so leicht wieder auf die Insel zu akquirieren waren. Allein dadurch konnten einzelne Betriebe nicht wieder aufgemacht werden. Der Tourismus hängt demnach nicht nur von Betrieben ab, sondern auch maßgeblich von Beschäftigten, dem Arbeitskräftemarkt.

2.3 Wirtschaft/Tourismus und Wohnungsmarkt

Ebenso wie der Tourismus von Arbeitskräften abhängig ist, sind beide vom Wohnungsmarkt abhängig. Tägliches Pendeln ist für Borkum keine Perspektive. Das bedeutet, dass es ausreichend Wohnraum für die Beschäftigten in der Saison wie ganzjährig braucht. Arbeitskräfte aus Südosteuropa (u.a. Rumänien) bleiben teilweise nur für die Saison auf der Insel, dann spielt eine eigene Wohnung keine große Rolle, wodurch oft eine Überbelegung der Wohnungen oder Wohnraum mit geringem Standard akzeptiert wird, um die Kosten gering zu halten. Teilweise bleiben Saisonarbeitskräfte dauerhaft und gründen Familien, wodurch eine eigene Wohnung relevanter wird, ebenso wie der Bedarf an einem Kita- und Schulplatz. Ein dauerhaftes Bleiben wird auch durch die angestrebte Verlängerung der Saison forciert.

Abbildung 7: Wohnungssuche (Quelle: Das Inselmagazin, Nov. 2022)

Wohnraum für neue Arbeitskräfte gibt es entweder in Personalwohnheimen oder -wohnungen des Betriebes (teils sehr kleine Appartements, teils auch Wohnraum für Familien), meist können die großen Kliniken Personalwohnraum anbieten. Alternativ mieten Betriebe Wohnungen/Wohnheime an, hierfür werden teilweise auch ehemalige Pensionen oder Ferienwohnungen genutzt. Dies birgt jedoch insbesondere für kleine Betriebe das Risiko, dass sie für ein oder zwei Jahre Wohnraum anmieten, in der Zeit jedoch die Arbeitnehmer*innen kündigen und der Wohnraum leer steht. Insbesondere für das Ankommen auf der Insel sind Personalwohnungen relevant, um neue Arbeitskräfte auf die Insel zu bekommen. Aus diesem Grund suchen

erstens Betriebe Wohnraum (günstigen wie auch qualitativ hochwertigen für Köch*innen, Ärzt*innen, Lehrer*innen) und zweitens können Betriebe mit eigenem Wohnraum leichter neue Arbeitskräfte akquirieren. Menschen, die längerfristig auf Borkum wohnen bleiben möchten, suchen sich zumeist nach den ersten Monaten eine eigene Wohnung.

Insgesamt kommt es auf dem Wohnungsmarkt zu einer Konkurrenz des Wohnraums zwischen Dauerwohnen, Ferienwohnen, Zweitwohnen und Saisonwohnen. In den letzten Jahren wurde diese Konkurrenz von der Stadt Borkum in Richtung Priorisierung des Dauerwohnens angegangen (Änderung Bebauungspläne, zweijährige Umwidmungsoption), um ein ausgeglicheneres Verhältnis zwischen Borkumer Bevölkerung, Gästen und Saisonarbeitskräften zu schaffen. Auch aus diesem Grund ist die Nachfrage nach Ferienwohnungen in den letzten Jahren laut Gespräch mit einem Makler stark angestiegen. Der Bau der Wohnanlage auf der Reede für Offshore-Mitarbeiter*innen hat dagegen zu einer kurzfristigen Entspannung des Wohnungsmarktes in der Kernstadt geführt.

Der demographische Wandel, der auch nicht vor Borkum Halt macht, ist bei der Betreibung der Ferienwohnungen bemerkbar. So reinigten die Eigentümer*innen von Ferienwohnungen diese früher selbst, mittlerweile sind sie in einem Alter angelangt, sodass sie entweder die Wohnung nicht mehr vermieten (zu viel Aufwand, zu viel Lärm, nicht mehr nötig) oder die Reinigung an eine Reinigungsfirma abgeben. Diese sind jedoch voll ausgelastet und brauchen auch für ihre Mitarbeiter*innen Wohnraum.

Gleichzeitig sind die Preise für Bauland hoch aufgrund der touristischen Attraktivität und geringer Baulandreserven, das trifft auf alle Inseln zu. Der Bau oder Erwerb eines Eigenheims für Familien ist daher kaum erschwinglich.

2.4 Baukosten und Förderkulissen

Auf den ostfriesischen Inseln ist die Vergabe von Fördermitteln für den geförderten Wohnungsbau bei Neubau[1] anders als auf dem Festland nicht an ein schlüssiges und aktuelles Wohnraumversorgungskonzept gebunden. Seit der Einstufung der ostfriesischen Inseln für das Wohngeld in Mietstufe 5 (vorab waren sie analog zu den Landkreisen meist in der Mietstufe 1) können auch für geförderten Mietwohnungsraum höhere Mieten angesetzt werden.

Durch den Einsatz der Mittel müssen die Mieter*innen bestimmte Bedingungen erfüllen (analog zum Festland): „Die geförderten Wohnungen dürfen nur an Haushalte vermietet werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 NWoFG bzw. § 5 Abs. 2 Nr. 2 oder Nr. 3 DVO-NWoFG nicht übersteigen.“ Die Zweckbestimmung der Wohnungen ist auf eine Dauer von 30 bzw. 35 Jahren festgesetzt. Sie beginnt, wenn die Wohnung bezugsfertig ist oder die baulichen Maßnahmen abgeschlossen sind. Die vereinbarte Miete ist für die Dauer von drei Jahren festgeschrieben (Nettokaltmiete) und zwar für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen) 7,50 €. Für Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 DVO-NWoFG (mittlere Einkommen) 9,50 € je m² Wohnfläche und Monat. (Produktinformation NBank, Stand 1.10.2022)

Das gewährte Darlehen von bis zu 75 % der Gesamtkosten (im begründeten Einzelfall bis zu 85 %) wird seit November 2021 im Bereich des Wohnraums für Menschen mit geringem Einkommen mit einem Tilgungsnachlass von 30 % des Darlehensursprungsbetrages (davon 2/3 nach Bezugsfertigkeit oder Abschluss der baulichen Maßnahmen und 1/3 nach Ablauf des 20. Jahres)

[1] Ausgenommen ist der Neubau von Wohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen.

gekoppelt. Außerdem wird seitdem ein zusätzlicher Zuschuss in Höhe von 5.000 € für jede barrierefrei nutzbare Wohnung gemäß DIN 18040-2 gewährt.

Die Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung ermöglicht auch den Erwerb von Belegungs- oder Mietbindungen im Bestand. Mit einer fünfjährigen bzw. zehnjährigen Laufzeit können Eigentümer*innen von ungebundenen Mietwohnungen einen monatlichen Mietzuschuss von 2,00 bzw. 2,50 €/m² Wohnfläche erhalten. Die Wohnung muss entweder frei sein oder der Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen im direkten Anschluss an eine vorherige Bindung stattfinden. (Produktinformation NBank, Stand 21.2.2022)

Der Neubau, der Aus-/Umbau sowie eine Erweiterung von Wohnheimplätzen für Studierende und/oder Auszubildende werden ebenso mit zinslosen Darlehen mit 20%igem Tilgungsnachlass gefördert. Je Wohnheimplatz werden Darlehen bis zu 98.850 € gewährt, weitere 25.720 € gibt es für „R“-Wohnungen und Eltern-Kind-Appartements. Die anfängliche Warmmiete soll maximal 350 € je Wohnheimplatz betragen, pro m² Wohnfläche sind 10,50 € Nettokaltmiete zulässig. Bei alleiniger Belegung durch Auszubildende ist der Bedarfsnachweis durch ein Wohnraumversorgungskonzept notwendig. (Produktinformation NBank, Stand 1.10.2022)

Für alle, die Eigentum erwerben oder ihre Bestandsimmobilie modernisieren wollen, gibt es die Eigentumsförderung. Für Neubau in Baugebieten der Mietstufe 1 und 2 bzw. für Modernisierung von Wohnraum gilt als Einkommensgrenze das geringe Einkommen nach § 3 Abs. 2 NWoFG (analog zum Mietwohnraum). Darüber hinaus gibt es Konstellationen, in denen 20 bis 60 % der Einkommensgrenze überschritten werden darf laut DVO-NWoFG-Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes.

Zum Januar 2023 ist die Bundesförderung für effiziente Gebäude neu angepasst worden. Es gibt die Förderung für Einzelmaßnahmen (BEG EM), für Wohngebäude (BEG WG) und Nichtwohngebäude (BEG NWG). Ab 03/2023 gelten für die energieeffiziente Gebäudesanierung die Förderkredite, die über die KfW abgewickelt werden, die eine effiziente Sanierung von Haus und Gebäuden betreffen. Hier können z.B. Einfamilienhäuser entsprechend saniert werden (Kredit 261).

Für Neubau von energieeffizienten Wohngebäuden (Haus, Wohnung) gibt es die Kredite 297 und 298. Darin bestehen jeweils unterschiedliche Kredithöhen für klimafreundliche Wohngebäude (bis 100.000 € je WE) oder klimafreundliche Gebäude mit QNG (150.000 € je WE). Einen Zuschuss gewähren diese Programme nicht. Weitere Informationen sind auf den Internetseiten der KfW zu finden (https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/F%C3%B6rderprodukte-PB-Neubau.html).

Außerdem sind die ostfriesischen Inseln seit 24.09.2022 als angespannte Wohnungsmärkte anerkannt (Niedersächsische Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs vom 14. September 2022). Dies ermöglicht aufgrund erweiterter Befreiungsmöglichen nach § 31 Abs. 3 BauGB eine Wohnraumteilung, auch wenn eine höhere Anzahl an Wohneinheiten im Bebauungsplan nicht zulässig ist. Weiterhin bestehen hierdurch erweiterte besondere Vorkaufsrechte, Möglichkeiten zur Verschärfung des Baugebots und eine Beschränkung der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum oder Teileigentum.

3 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Zahl der Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz in der Stadt Borkum war in den Jahren 2000 bis 2010 stark rückläufig. So lag die Bevölkerungszahl im Jahr 2000 bei rund 5.650 Einwohner*innen, im Jahr 2010 bei 5.100. Dieser Rückgang konnte in den Jahren 2014 und 2015 kurzzeitig in Folge von Flüchtlingswanderungen aufgefangen werden, die Bevölkerungszahl ist seitdem aber wieder leicht rückläufig (Daten für Ende 2022 liegen vom LSN noch nicht vor). Im Jahr 2021 lag die Bevölkerungszahl laut LSN bei rund 5.000 Einwohner*innen, laut Einwohnermeldeamt bei 5.560. In den Jahren 2000 bis 2021 ist ein Rückgang um 642 Einwohner*innen bzw. 11,4 % zu verzeichnen.

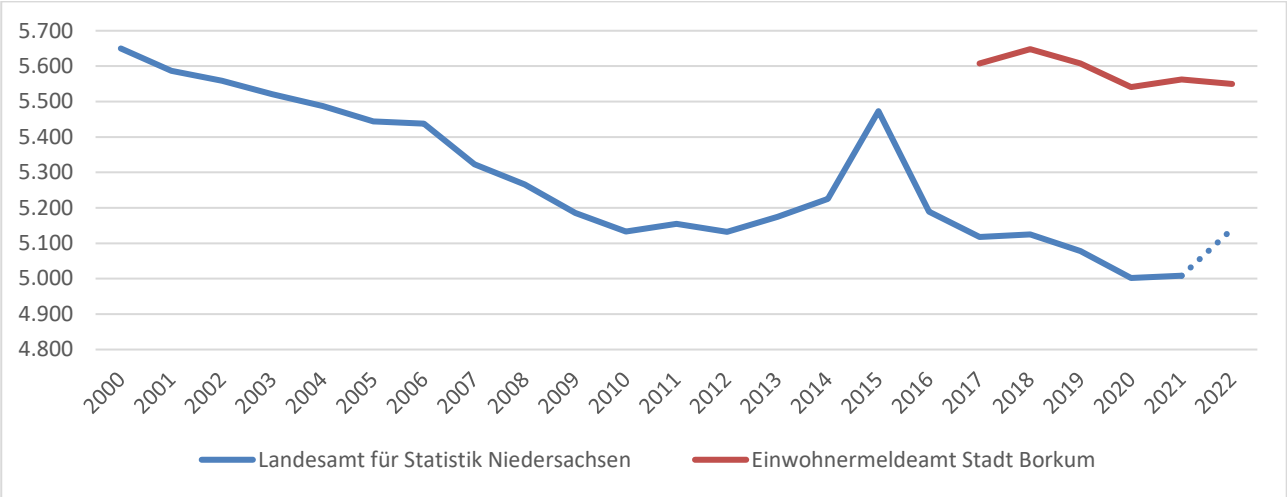

Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung Stadt Borkum (Quelle: LSN (2022=Sept. 2022), EMA, eigene Darstellung)

Im Jahresverlauf ist die Zahl der Hauptwohnsitze in der Stadt Borkum schwankend, der größte Unterschied besteht zwischen den Monaten Februar und September. In einigen Jahren (2018, 2021) bewohnen im Sommer etwa zusätzliche 160 Personen die Insel. Aufgrund der Corona Pandemie ist diese Veränderung im Jahr 2020 deutlich geringer ausgeprägt. Besonders in den Monaten zwischen April und September nimmt die Anzahl der Hauptwohnsitze stetig zu, danach nimmt sie wieder stark ab. Die periodischen Schwankungen der Hauptwohnsitze sind hauptsächlich auf die in der Hauptsaison auf der Insel beschäftigten Saisonarbeitskräfte zurückzuführen. Insgesamt ist ein Rückgang der Hauptwohnsitze in der Stadt Borkum zu beobachten.

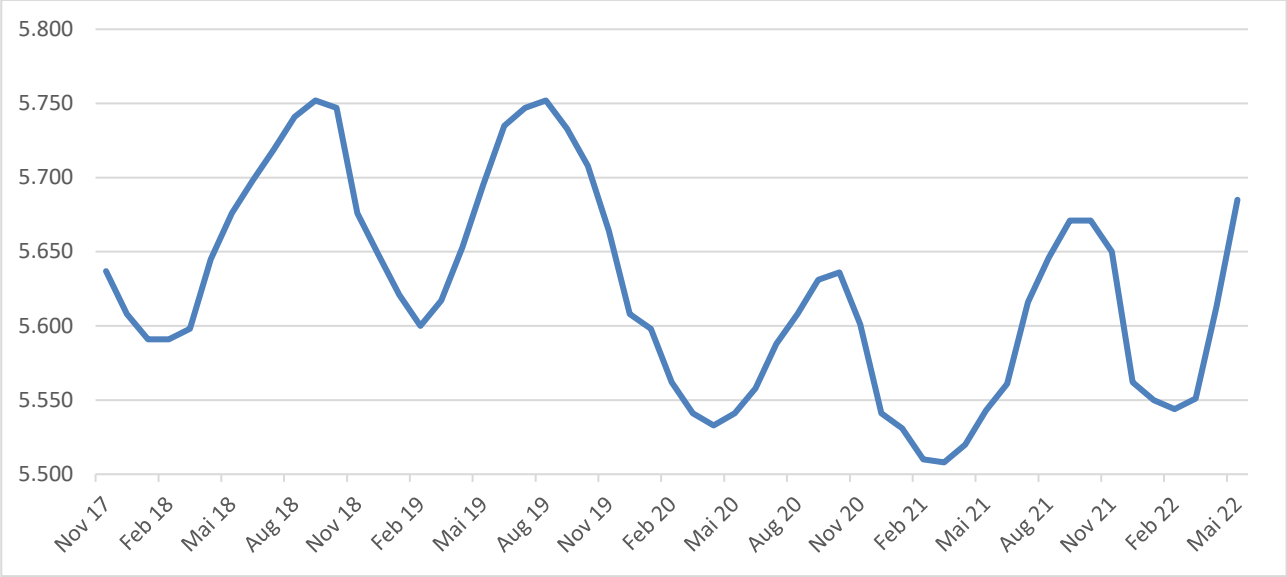

Abbildung 9: Entwicklung Hauptwohnsitze monatlich, Stadt Borkum (Quelle: EMA, eigene Darstellung)

3.2 Nebenwohnsitze

Zwischen den Jahren 2017 und 2019 ist die Zahl der Nebenwohnsitze um etwa 50 Personen angestiegen. Seitdem unterliegt die Anzahl der Nebenwohnsitze unregelmäßigen Schwankungen um die 770 Personen, jahreszeitliche Schwankungen sind kaum erkennbar. Ende 2022 lag die Zahl der Nebenwohnsitze bei 771, was rund 12 % aller Wohnsitze entspricht.

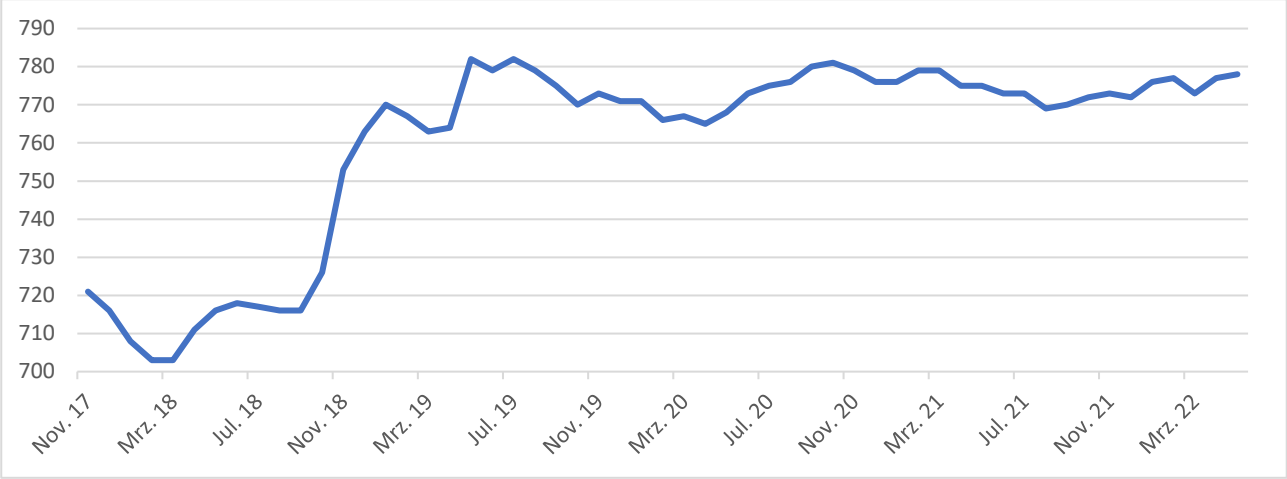

Abbildung 10: Bewohner*innen mit Nebenwohnsitz Stadt Borkum (Quelle: EMA, eigene Darstellung)

3.3 Wanderungsbewegungen

Der natürliche Bevölkerungssaldo der Stadt Borkum liegt im betrachteten Zeitraum dauerhaft im negativen Bereich (mehr Sterbefälle als Geburten). Starke Wanderungsbewegungen, welche auf Flüchtlingswanderungen zurückzuführen sind, lassen sich in den Jahren 2015 und 2016 verzeichnen. Aus diesem Grund lässt sich für diese Jahre eine starke Bevölkerungszunahme bzw. -abnahme beobachten. Die leichte Bevölkerungszunahme in 2018 und 2021 ist ausschließlich auf Wanderungsgewinne bei gleichzeitig geringem natürlichem Bevölkerungssaldo zurückzuführen.

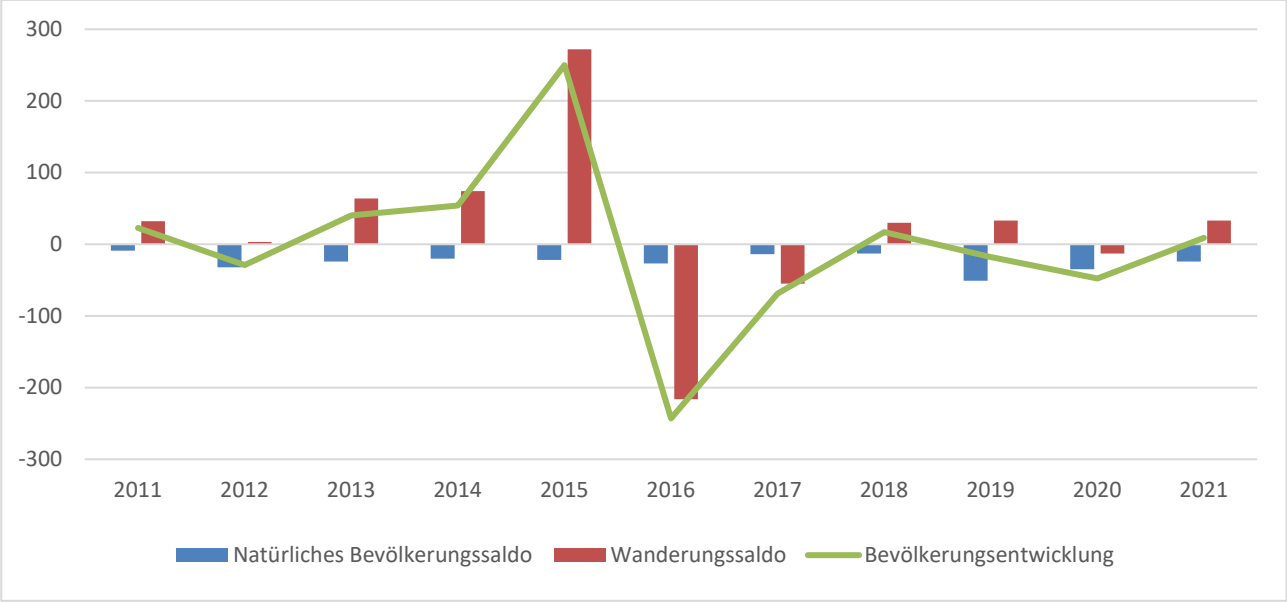

Abbildung 11: Bevölkerungssalden Stadt Borkum (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Der Wanderungssaldo der deutschen Bevölkerung ist zwischen den Jahren 2017 und 2021 stets negativ. Der Wanderungssaldo der ausländischen Bevölkerung hingegen ist mit Ausnahme des Jahres 2017 stets positiv. Das bedeutet, dass die deutsche Bevölkerung tendenziell die Insel verlässt und die ausländische Bevölkerung auf die Insel zieht.

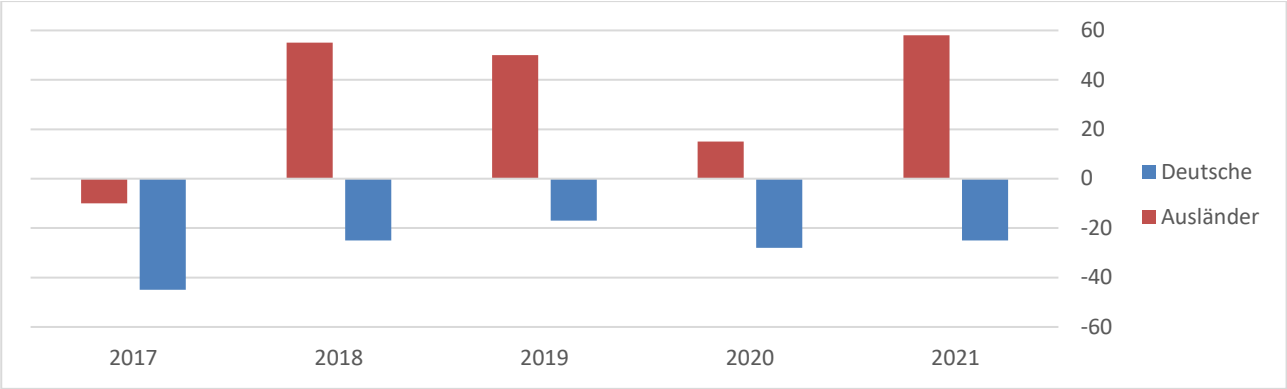

Abbildung 12: Wanderungssalden nach Staatsangehörigkeit (Quelle: EMA, eigene Darstellung)

Bezogen auf die Altersklassen ist der Wanderungssaldo bei Menschen über 65 Jahre negativ, wenn auch seit 2014 weniger negativ als in den Jahren davor. Die anderen Altersklassen sind im Mittel der letzten 15 Jahre ausgeglichen oder positiv.

Bezogen auf die Geschlechter ist der Wanderungssaldo in den Jahren 2018 bis 2021 bei Männern positiver als bei Frauen. Auf diese Weise wird das vorhandene Ungleichgewicht (47 % Männer, 53 % Frauen) jedoch nur ausgeglichen.

3.4 Ausländische Bevölkerung

Die Bevölkerungsschwankungen der Stadt Borkum im Jahresverlauf sind insbesondere auf Bewohner*innen aus dem EU-Ausland zurückzuführen. Der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe liegt im Mai 2022 bei 21,8 % aller Hauptwohnsitze (bzw. 1.240 Personen) und damit deutlich höher als im

Mai 2018 mit 17,8 % (bzw. 1.010 Personen). Der Anteil der Nicht-EU-Ausländer*innen hingegen ist deutlich geringer und liegt seit 2017 bei durchschnittlich 1,5 % (bzw. 85 Personen).

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung hat zwischen den Jahren 2017 und 2022 insgesamt zugenommen und liegt im Mai 2022 bei 23,3 %, Ende 2012 lag sie noch bei etwa 18 %.

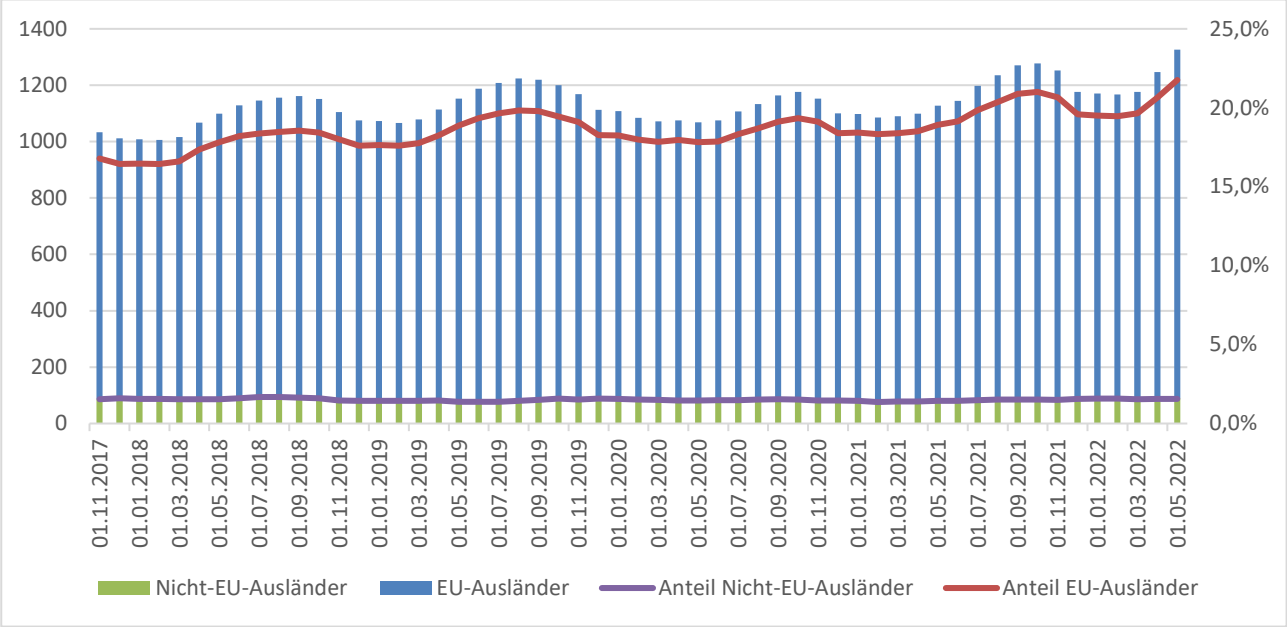

Abbildung 13: Ausländische Bevölkerung Stadt Borkum (Quelle: EMA, eigene Darstellung)

Das bedeutet im Umkehrschluss, dass die Gesamtzahl wie auch der Anteil der Bevölkerung mit deutschem Pass dauerhaft abnimmt. Die jahreszeitlich bedingten Schwankungen sind hier geringer ausgeprägt und zeigen maximal einen Rückgang in den Frühlingsmonaten auf.

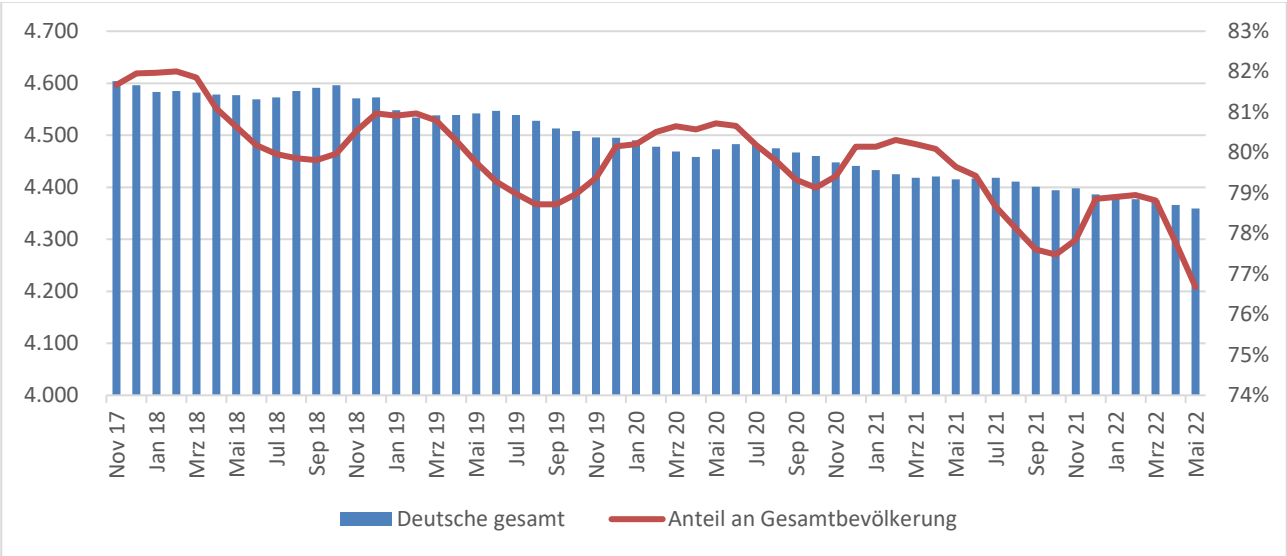

Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung deutsche Bevölkerung Stadt Borkum (Quelle: EMA, eigene Darstellung)

3.5 Altersstruktur

Die Stadt Borkum verzeichnet rückläufige Zahlen junger Bewohner*innen zwischen 0 und 17 Jahren. Auch die Zahl der 30- bis 44-Jährigen nimmt ab. Die Zahl der 60- bis 74-Jährigen hingegen ist

in 2021 gestiegen. Den mit Abstand größten Anteil der Bevölkerung der Stadt Borkum nehmen Bewohner*innen zwischen 45 und 59 Jahren ein.

Im Vergleich zum Land Niedersachsen (ø 44,8 Jahre) ist der Altersdurchschnitt der Stadt Borkum mit durchschnittlich 47,4 Jahren höher, auch wenn weniger Menschen mit über 75 Jahren auf der Insel leben. Dafür sind die Altersklassen bis 44 Jahre unterrepräsentiert und die Altersklassen zwischen 45 und 74 Jahren überrepräsentiert.

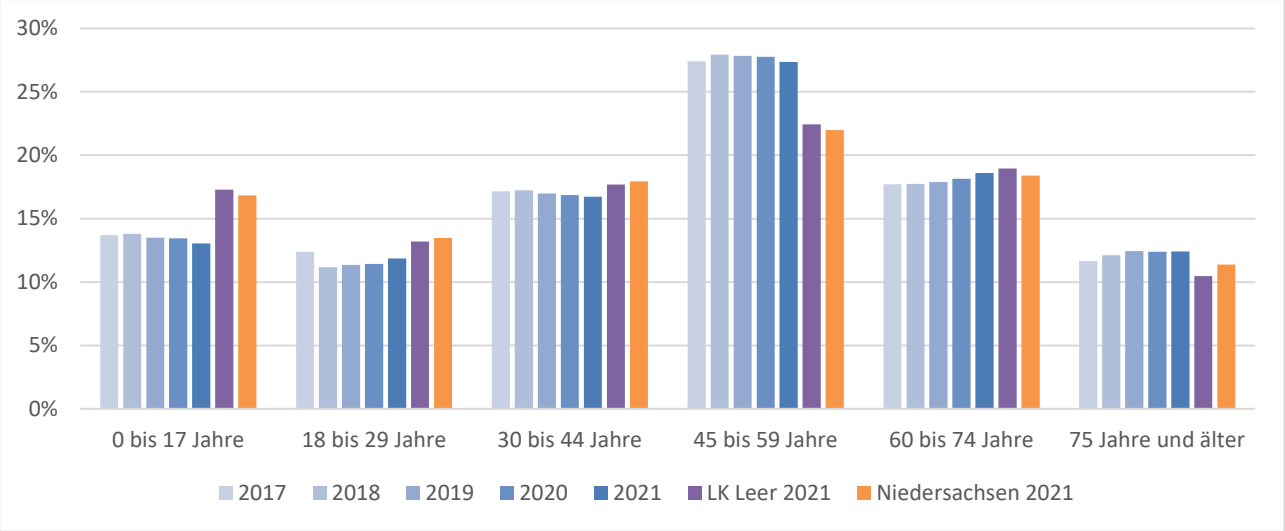

Abbildung 15: Entwicklung der Altersstruktur im Vergleich mit LK Leer und Niedersachsen, Stadt Borkum (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

3.6 Haushaltsstruktur

Seit 2011 ist die Zahl der Haushalte in der Stadt Borkum insgesamt angestiegen, allerdings seit 2020 wieder leicht rückläufig. Im Jahr 2021 gab es insgesamt rund 2.900 Haushalte, von denen etwa die Hälfte 1-Personen-Haushalte sind, darauf folgen 2-Personen-Haushalte. Am geringsten ist die Zahl der größeren Haushalte mit fünf und mehr Personen. Der Anteil der 1-Personen-Haushalte ist gestiegen, der Anteil der 2-Personen-Haushalte hingegen gesunken.

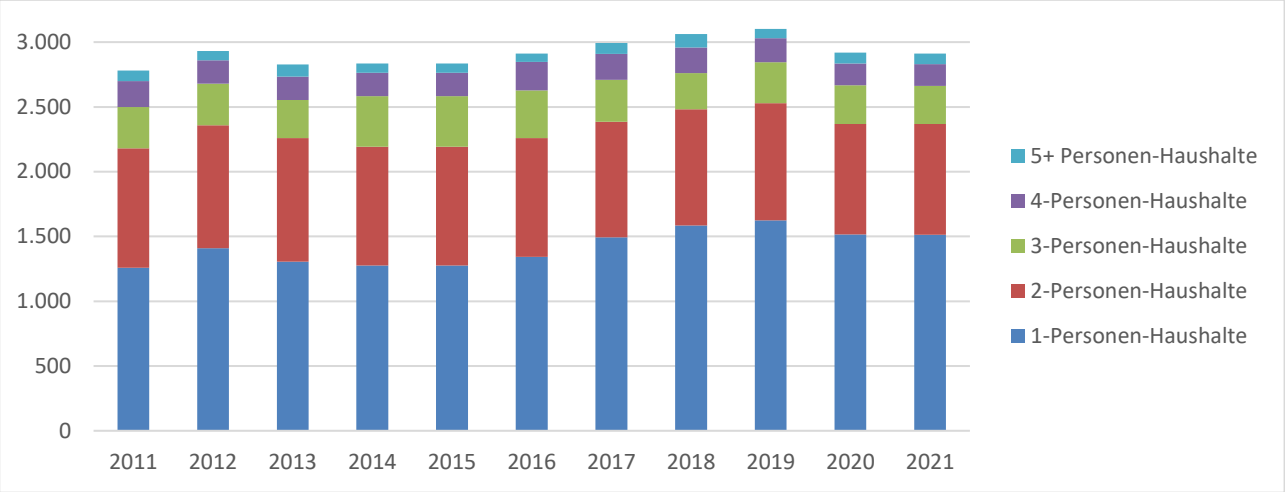

Abbildung 16: Haushaltsgrößen Stadt Borkum (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

3.7 Sozialstruktur

Ende 2021 gab es in der Stadt Borkum 55 Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende, „Hartz IV“) bezogen. Dies entspricht 1,9 % aller Haushalte. Zwischen 2012 und 2021 hat sich die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften etwa halbiert.

Leistungen nach SGB XII (Sozialhilfe, auch Grundsicherung im Alter) erhielten Ende 2021 35 Haushaltsgemeinschaften, was 1,2 % aller Haushalte entspricht. Insgesamt hat sich diese Zahl zwischen 2012 und 2021 etwa verdoppelt.

Kein Haushalt der Stadt Borkum erhält Ende 2021 Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Bezugsberechtigt sind Personen, die sich in bzw. vor dem Asylverfahren befinden. Ihren Höhepunkt hatte die Zahl der Berechtigten im Jahr 2015 erreicht, dort waren es 28 Personen. Abgesehen davon ist die Zahl der Empfänger*innen insgesamt sehr gering.

Wohngeld ist eine finanzielle Unterstützung für einkommensschwache Haushalte, die in der Regel keine Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII bekommen, damit sie sich besser auf dem privaten Wohnungsmarkt behaupten können (Mietzuschuss bzw. Lastenzuschuss). 16 Haushalte beziehen Ende 2021 in der Stadt Borkum Wohngeld, dies entspricht 0,5 % aller Haushalte. Die Zahl hat in den vergangenen Jahren leicht zugenommen und hatte 2019 mit sieben Haushalten seinen Tiefpunkt.

Die Haushalte mit Transferleistungsbezug sind größtenteils 1-Personen-Haushalte (72 %), ein Fünftel sind 2-Personen-Haushalte und 9 % sind größere Haushalte.

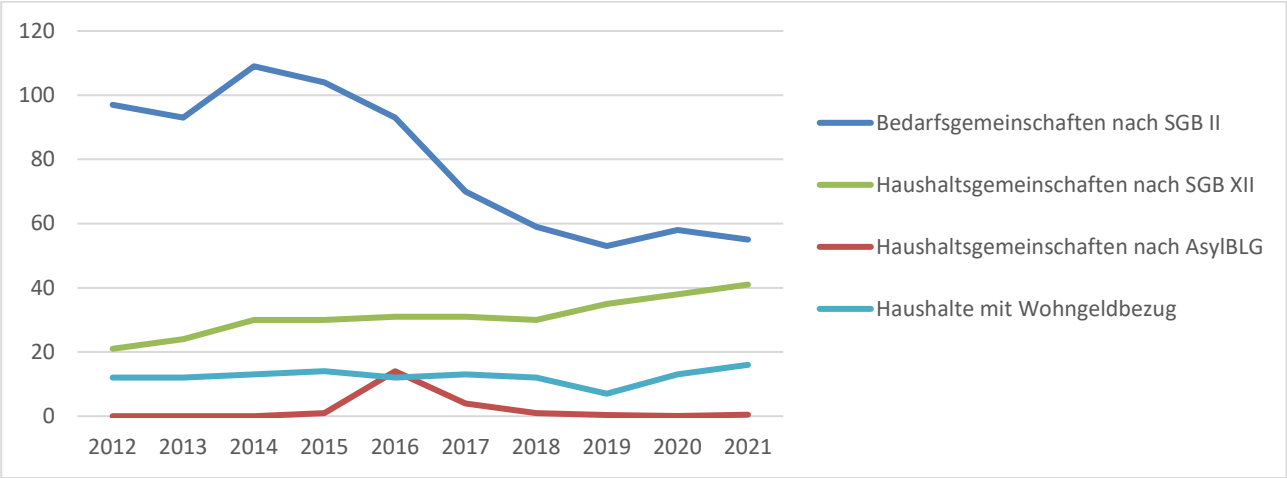

Abbildung 17: Haushalte mit Leistungsbezug Stadt Borkum (Quelle: Stadt Borkum, eigene Darstellung)

Die Sozialquote der Stadt Borkum liegt damit Ende 2021 bei 3,78 % aller Haushalte. Die Armutsgefährdungsquote des Paritätischen für die entsprechende Raumordnungsregion (KS Emden, LK Leer, LK Aurich, KS Wilhelmshaven, LK Friesland, LK Wittmund, LK Wesermarsch) liegt für das Jahr 2021 bei 17,9 %, hier sind jedoch auch Personen enthalten, die zwar ein geringes Einkommen haben, jedoch keine Transferleistungen erhalten.

Tabelle 1: Sozialquote Stadt Borkum (Quelle: LK Leer, eigene Darstellung)

	Stadt Borkum		LK Leer	
	Anzahl 2021	Quote 2021	Anzahl 2021	Quote 2021
Bedarfsgemeinschaften SGB II	55	1,89 %	4.990	5,94 %
Haushaltsgemeinschaften nach AsylbLG	0	0,0 %	608	0,72 %
Haushaltsgemeinschaften nach SGB XII	39	1,34 %	2.063	2,45 %
Haushalte mit Wohngeldbezug	16	0,55 %	1.585	1,89 %
Gesamt	**110**	**3,78 %**	**9.246**	**11,0 %**

Im Vergleich mit dem Landkreis Leer empfangen deutlich weniger Haushalte auf der Insel Borkum Transferleistungen. Bei den SGB II-Empfänger*innen ist der Anteil an den Gesamthaushalten der Stadt Borkum deutlicher zurückgegangen, beim SGB XII sieht die Kurve - wenn auch auf niedrigerem Niveau – annähernd gleich aus. Die Haushalte laut Asylbewerberleistungsgesetz waren nur zwischen 2016 und 2017 höher, der Abfall danach war jedoch erst einmal endgültig.

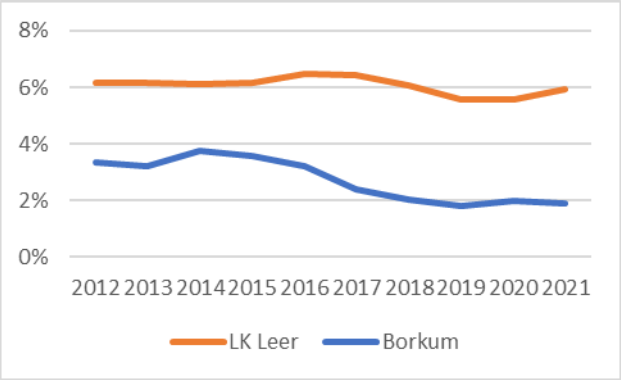

Abbildung 18: Haushalte mit Transferleistungsbezug. Vergleich Borkum und LK Leer: SGB II (Quelle LK Leer, eigene Darstellung)

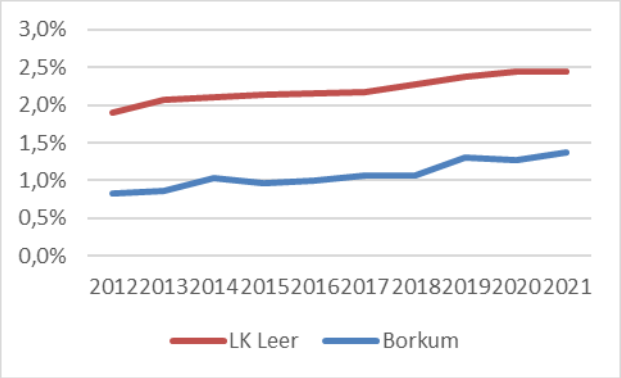

Abbildung 19: Haushalte mit Transferleistungsbezug. Vergleich Borkum und LK Leer: SGB XII (Quelle LK Leer, eigene Darstellung)

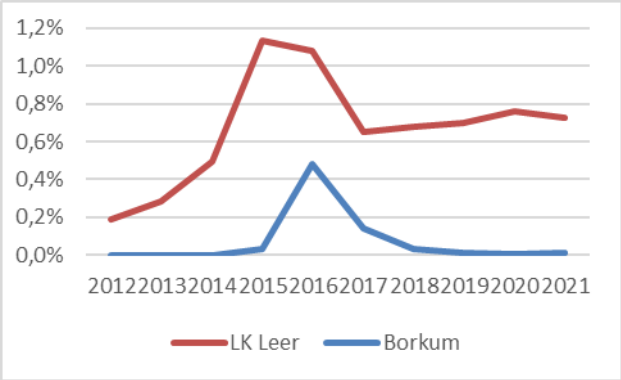

Abbildung 20: Haushalte mit Transferleistungsbezug. Vergleich Borkum und LK Leer: AsylBLG (Quelle LK Leer, eigene Darstellung)

3.8 Menschen mit Beeinträchtigungen

Auf Borkum leben Ende 2021 470 Personen mit einem Schwerbehindertenausweis. Das sind 9,4 % aller Insel-Bewohner*innen (Quelle: LSN). Nicht alle schwerbehinderten Personen sind körperlich so beeinträchtigt, dass sie barrierefreie Wohnungen benötigen. Die konkrete Wohnungsnachfrage hängt also jeweils von der Art der Beeinträchtigung ab. Ein Viertel der Menschen mit Schwerbehindertenausweis auf Borkum haben Verluste oder Funktionseinschränkungen der Gliedmaßen oder der Wirbelsäule, allerdings können auch andere Beeinträchtigungen (wie Herz-Kreislauf-Beeinträchtigungen) zum Bedarf an barrierefreiem Wohnraum beitragen.

4 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

4.1 Bevölkerungsprognose

Für die Stadt Borkum liegen verschiedene Bevölkerungsprognosen vor, deren Prognoseergebnisse zum Teil stark voneinander abweichen. Die Unterschiede ergeben sich zum einen durch die Anfangsbasis der Daten, zum anderen aus den jeweiligen Grundannahmen und Fortschreibungsmodellen der Prognoserechnung. So liegt für das Jahr 2030 der Unterschied zwischen LSN und NBank bei 470 Einwohner*innen. Alle vorliegenden Prognosen sehen für die Stadt Borkum einen Bevölkerungsrückgang vor. Den geringsten Rückgang und damit am optimistischsten ist die Prognose von Bertelsmann, diese ist jedoch mit einer Basis von 2012 auch die älteste Prognose. Die Rechnung des LSN hingegen prognostiziert den schnellsten Rückgang. Der leichte Bevölkerungsanstieg im Jahr 2021 ist jedoch in keiner der Prognosen berücksichtigt.

Grundsätzlich ist es derzeit schwer einschätzbar, wie viele weitere Zuwanderungsgewinne aufgrund des Krieges in der Ukraine zu erwarten sind. Eine zeitnahe Überprüfung der Prognosen ist demnach unumgänglich.

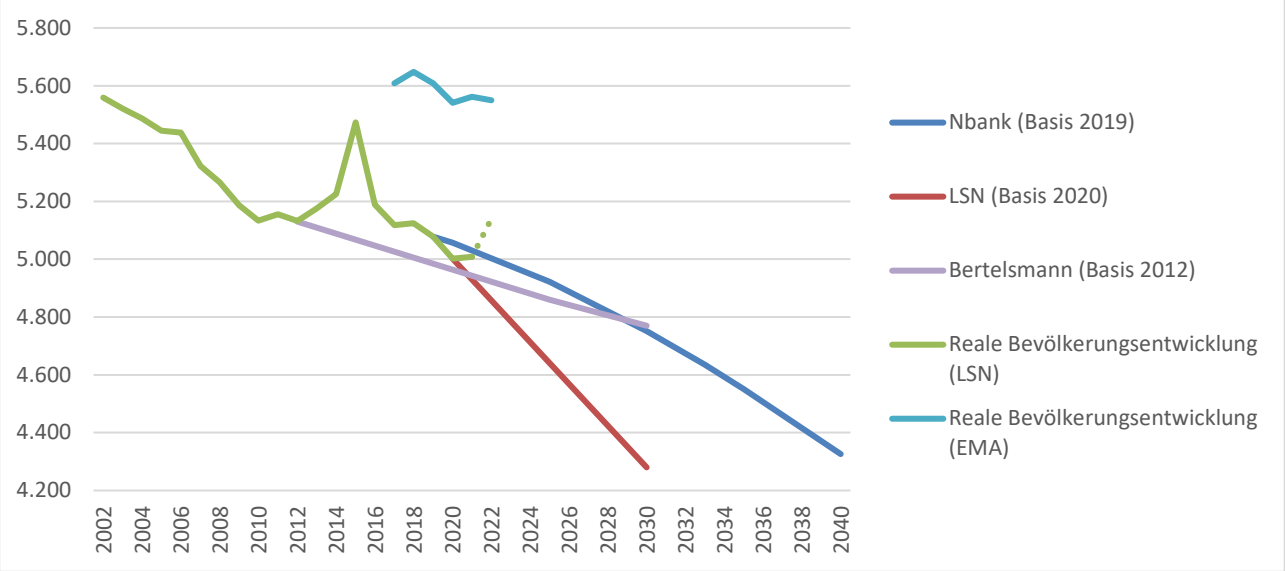

Abbildung 21: Bevölkerungsprognosen Stadt Borkum (Quellen: NBank, LSN (2022=Sept. 2022), Bertelsmann, EMA, eigene Darstellung)

Exkurs: Methodik der unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen

Die Bevölkerungsprognosen wenden verschiedene Methoden an und arbeiten mit unterschiedlichen Grundannahmen, die gerade im Hinblick auf die Wanderungsbewegungen und Fortschreibungszeiträume kritisch bewertet werden müssen.

Die Bertelsmann-Stiftung (Wegweiser Kommune) führt mit Hilfe der Komponentenmethode eine qualitativ hochwertige Rechnung durch (Geburten, Sterbefälle, Zu- und Abwanderung, Mittelwerte 2009 bis 2012, Zuordnung der Gemeinde zu einem von neun Clustertypen, jährliche Berechnung der Komponenten und Fortschreibung). Borkum wird dem Typ 3 „kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung“ zugerechnet. Die Bertelsmann-Prognose mit Basisjahr 2012 wurde zuletzt im März 2015 aktualisiert.

Das Landesamt für Statistik Niedersachsen schreibt die Trends der vergangenen fünf Jahre im Bereich der Wanderungen als auch für die natürliche Bevölkerungsentwicklung fort. In der „kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für Niedersachsens Gemeinden“ wird ein Durchschnitt der Veränderung der davor liegenden fünf Jahre ermittelt und für die kommenden fünf Jahre weiter gerechnet (Trendverlängerung). Grundsätzliche Veränderungen in den Trends werden damit nur indirekt wiedergegeben. Die Berechnung zeigt so auf, wie sich die Bevölkerung bis 2025 bzw. 2030 entwickeln würde, wenn die Entwicklung der letzten fünf Jahre so fortgeschrieben werden würde.

Die Prognose der NBank von 2019 beruht ebenfalls auf einer Komponentenmethodik, welche die CIMA für die NBank entwickelt hat. Hier wurde ein längerer Zeitraum von 2012-2019 mit Ausnahme von 2015+2016 (Stützzeitraum) zu Grunde gelegt, andererseits sind Niedersachsen-spezifische Daten zur Demographie und insbesondere zur Erwerbstätigkeit und Wirtschaftsentwicklung berücksichtigt worden. Es wird der Mikrozensus (1% Stichprobe) genutzt.

Eine Bewertung der Prognosen ist aufgrund ihrer Komplexität und zweifellosen Sorgfältigkeit schwer möglich. Für die NBank-Prognose spricht, dass sowohl als Grundlagen die länderspezifischen Aspekte stärker mit einbezogen sind, als auch die Differenzierung bis zur Haushalts- und Wohnbaulandentwicklung fortgeführt ist.

4.2 Altersstrukturprognose

Die Prognose der Altersstruktur zeigt, dass in der Stadt Borkum mit einer fortschreitenden Alterung zu rechnen ist. Insbesondere die Altersgruppe der ab 65-Jährigen soll stark ansteigen (Durchalterung der aktuell stärksten Altersgruppe der 45- bis 59-Jährigen). Bei den 18- bis 29-Jährigen ist ein Abfall zu erwarten, bei den 30- bis 44-Jährigen zunächst bis 2025 keine große Veränderung, danach jedoch auch ein Rückgang. Der stärkste Rückgang wird für die Altersgruppe der 45- bis 59-Jährigen prognostiziert, die größtenteils in die nächste Altersgruppe rutschen. Bei den über-75-Jährigen ebenso wie bei den Kindern und Jugendlichen sind kaum Veränderung zu erwarten. Für die soziale Infrastruktur ist das ein positives Signal.

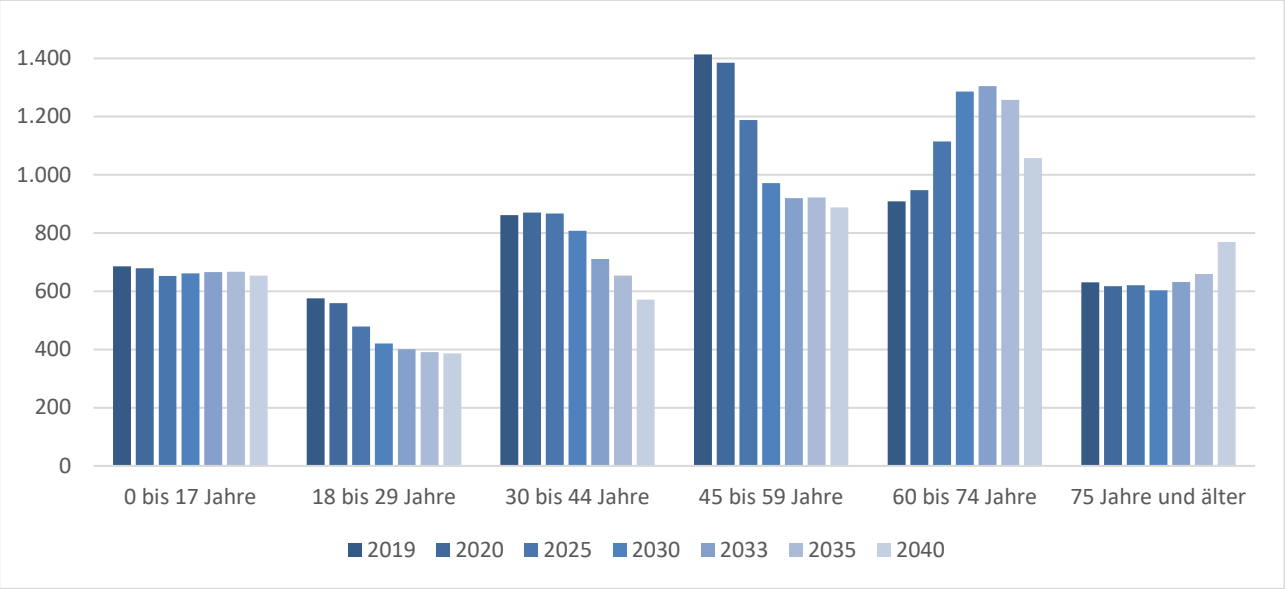

Abbildung 22: Altersstrukturprognose Stadt Borkum (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

4.3 Haushaltsprognose

Die Prognose der NBank sieht analog zur pessimistischen Bevölkerungsprognose in allen Haushaltsgrößen der Stadt Borkum einen Rückgang vor. Dieser ist am stärksten für die 1-Personen-Haushalte prognostiziert.

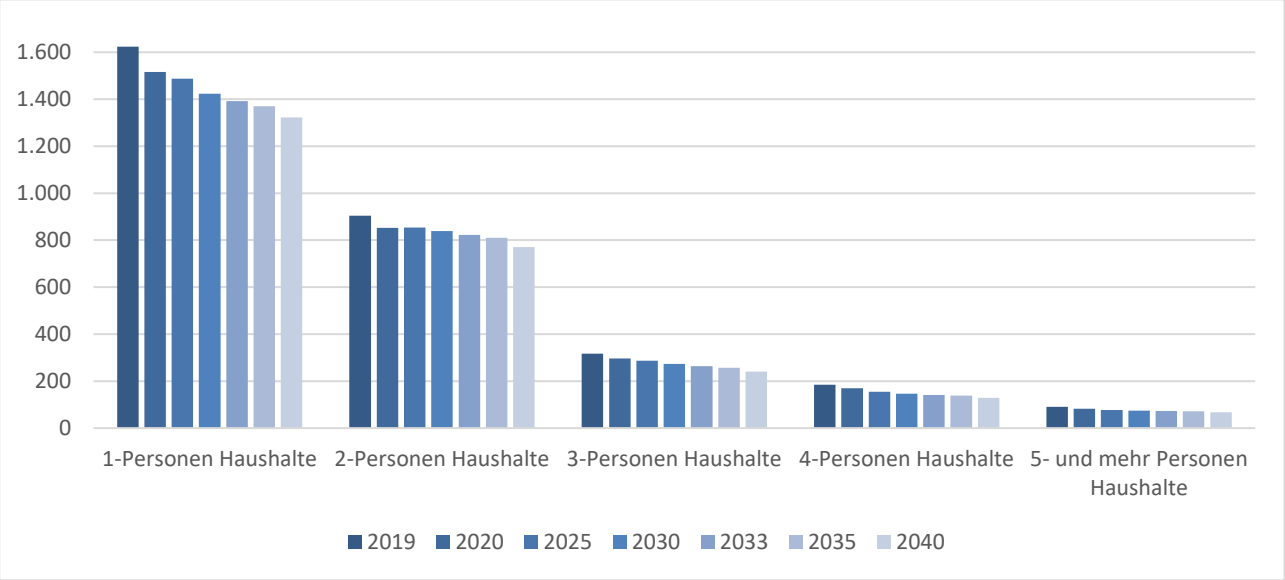

Abbildung 23: Prognose Haushaltsgrößen Stadt Borkum (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

5 Wohnungsmarktentwicklung

5.1 Gebäude- und Wohnungsbestand laut Gebäude- und Wohnungszählung

Der Wohnungsbestand in der Stadt Borkum hat in den letzten Jahren stetig zugenommen. Im Jahr 2021 gab es auf Borkum laut Gebäude- und Wohnungszählung rund 4.930 Wohnungen (siehe auch Kapitel 5.2). Seit 2011 sind etwa 130 Wohnungen dazugekommen (Anstieg von 2,6 %).

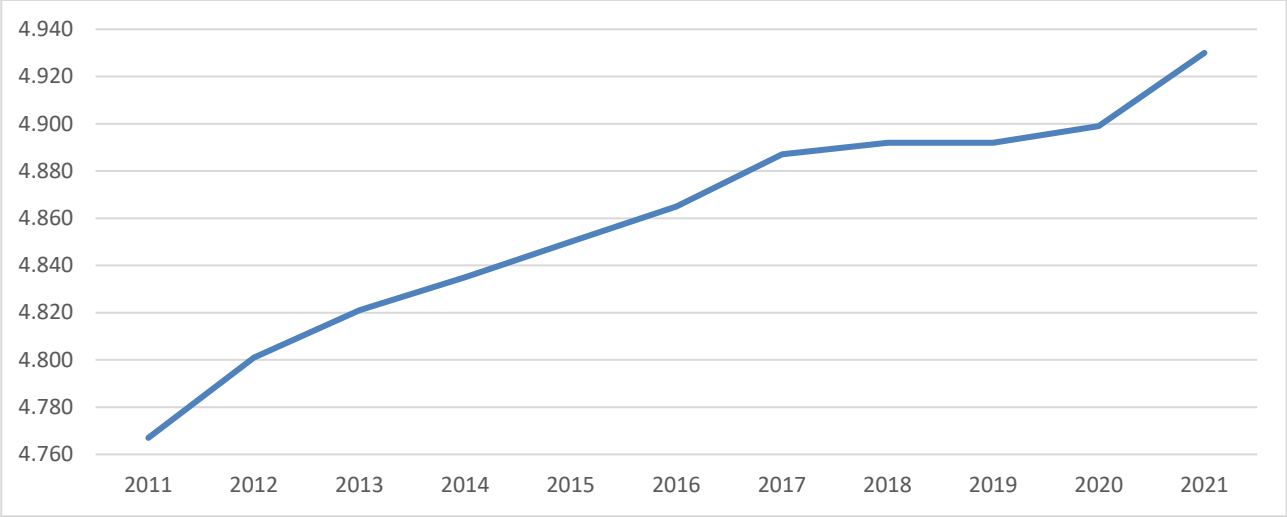

Abbildung 24: Wohnungsbestand Stadt Borkum (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Mehr als die Hälfte aller Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern, etwa ein Drittel in Einfamilienhäusern und der Rest in Zweifamilienhäusern. Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist davon auszugehen, dass einige davon Zweitwohnsitze sind. Hier verbergeben sich auch viele Gebäude, die aus der Borkumer Geschichte als Bundeswehrstandort resultiert sind.

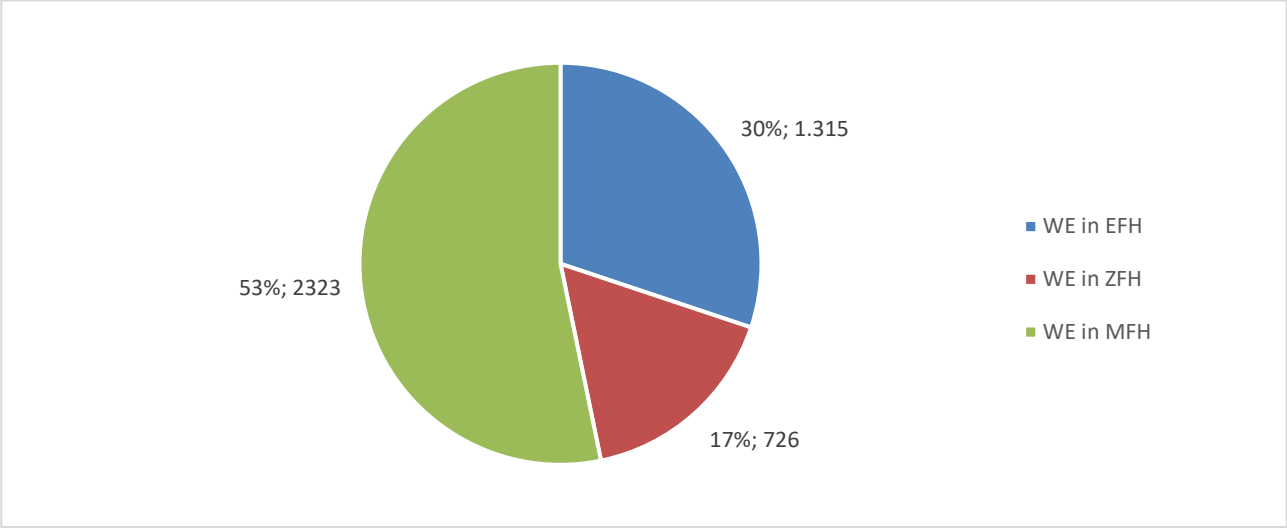

Abbildung 25: Anzahl der Wohneinheiten nach Gebäudetypen (Stand: 2021, Quelle: LSN)

Rund ein Drittel aller Wohnungen in der Stadt Borkum sind aus den 1970er Jahren, viele weitere sind sogar noch älter, (energetische) Sanierungsmaßnahmen sind hier größtenteils anzunehmen.

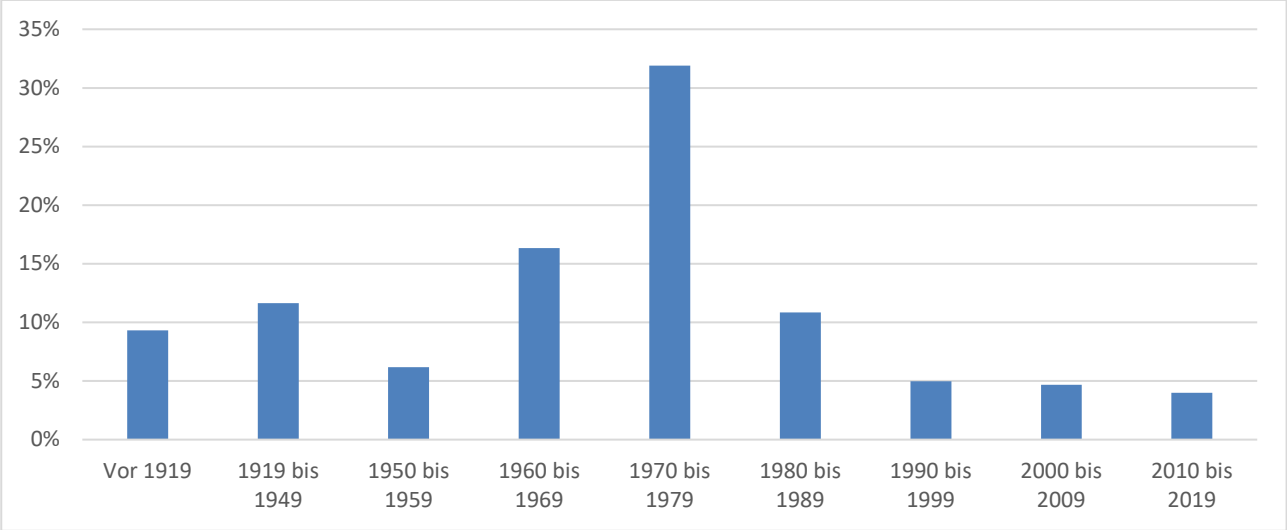

Abbildung 26: Wohnungsbestand nach Baualter (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

In der folgenden Tabelle ist die Veränderung des Wohnungsbestandes nach Wohnungsgröße zu sehen. Der Anstieg war bei den 2-Zimmer-Wohnungen am höchsten (7,0 %) und bei den 1- und 4-Zimmer-Wohnungen am niedrigsten (0 % bzw. 0,8 %).

Tabelle 2: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume – Stadt Borkum (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

	Wohnungen mit … Räumen							
	Insgesamt	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7++**
2011	4767	160	609	1170	1321	856	337	314
2012	4801	160	613	1187	1331	858	338	314
2013	4821	160	616	1190	1341	858	339	317
2014	4835	160	620	1200	1342	858	340	315
2015	4850	159	626	1205	1341	862	340	317
2016	4865	158	629	1217	1339	863	340	319
2017	4887	158	643	1224	1339	863	342	318
2018	4892	158	643	1224	1341	866	342	318
2019	4892	158	643	1224	1341	866	341	319
2020	4899	158	645	1222	1342	868	343	321
2021	4930	160	656	1237	1341	869	343	324

5.2 Wohnungsbestand – Annäherung für Wohnraumbedarfsanalyse

Die Gesamtzahlen der Gebäude- und Wohnungszählung passen jedoch für die Insel Borkum so nicht, da die unklare Situation einiger Ferien- und Zweitwohnungen die Statistik so sehr verzerrt, dass sie zahlenmäßig nur begrenzt aussagekräftig für eine Wohnraumbedarfsanalyse sind.

Daher wurden mit Unterstützung der Stadtverwaltung möglichst exakte Quellen recherchiert.

Dauerwohnungen:

Laut der Abfallwirtschaft des Landkreises Leer gibt es ca. 2.575 Wohneinheiten mit Dauerwohnen. Diese sind um weitere etwa 480 Wohneinheiten in Nicht-Wohngebäuden (Gebäude im Hafen, Pensionen, Gewerbeeinheiten mit Hausmeisterwohnung etc.) zu ergänzen, da diese Wohnungen nicht

über die Abfallwirtschaftsdaten erfasst werden. Damit ergibt sich ein Dauerwohnungsbestand von etwa 3.055 Wohneinheiten. Diese Zahl passt zu den prognostizierten Haushaltszahlen der NBank, die Ende 2021 von 2.911 Haushalten ausging.

Mithilfe des Verhältnisses von Eigentum und Miete laut Zensus 2011 kann außerdem davon ausgegangen werden, dass etwa ein Drittel der Dauerwohnungen Eigentumswohnungen sind und zwei Drittel Mietwohnungen.

Zweitwohnsitze und Ferienwohnungen

Neben den Dauerwohnungen gibt es die Zweit- und Ferienwohnungen: Laut Steuerdaten der Stadt Borkum (Zweitwohnsitzsteuer) belaufen sich die Zweitwohnungen auf etwa 1.650 Wohneinheiten (reine Nutzung als Zweitwohnung und Mischnutzung als Ferien- und Zweitwohnung) und die reinen Ferienwohnungen auf etwa 2.340 Wohneinheiten, zusammen sind dies etwa 3.990 Wohnungen.

Dauerwohnungen, Zweit- und Ferienwohnungen zusammen ergeben etwa 7.045 Wohnungen. Diese Zahl erscheint realistischer als die knapp 5.000 Wohnungen laut Gebäude- und Wohnungszählung. In dieser Wohnraumbedarfsanalyse wird mit diesen knapp über 7.000 Wohnungen gerechnet.

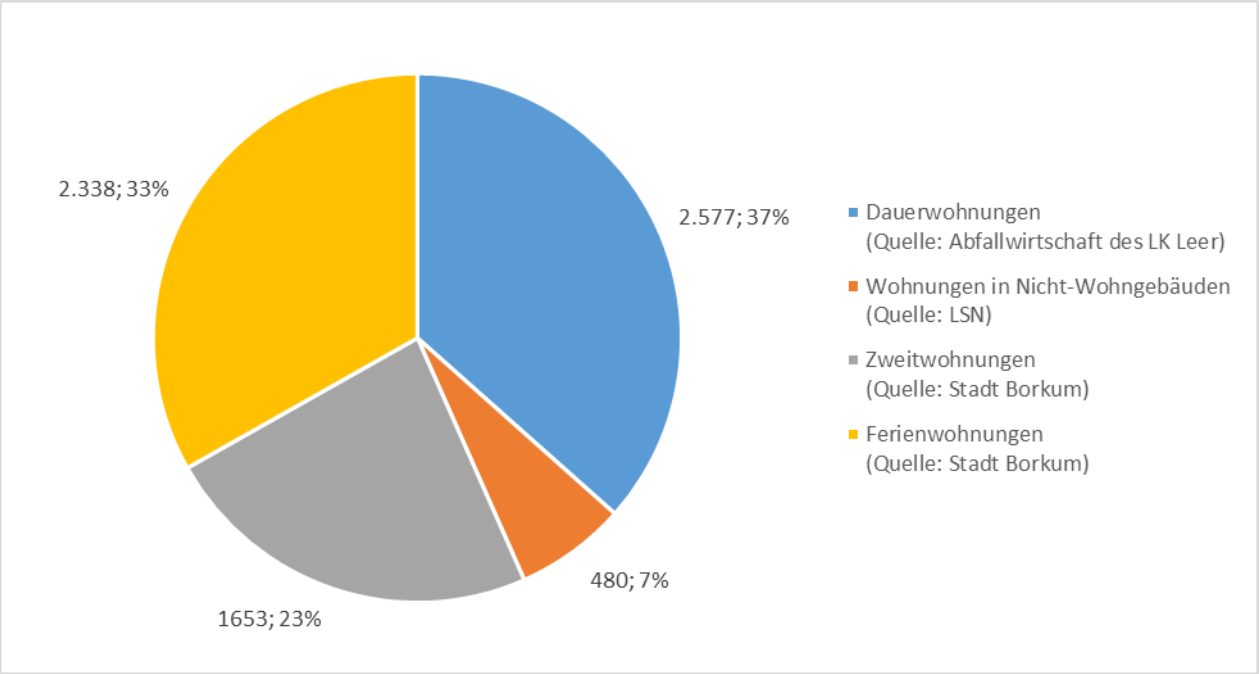

Abbildung 27: Wohnungen nach Wohnungsart (Quellen: Abfallwirtschaft Landkreis Leer, 2022, LSN 2021, Stadt Borkum 2022, eigene Darstellung)

5.3 Bautätigkeit

Die Zahl der Baugenehmigungen hat über die letzten zehn Jahre mehr oder weniger kontinuierlich abgenommen. Ausreißer waren die Jahre 2016 und 2021.

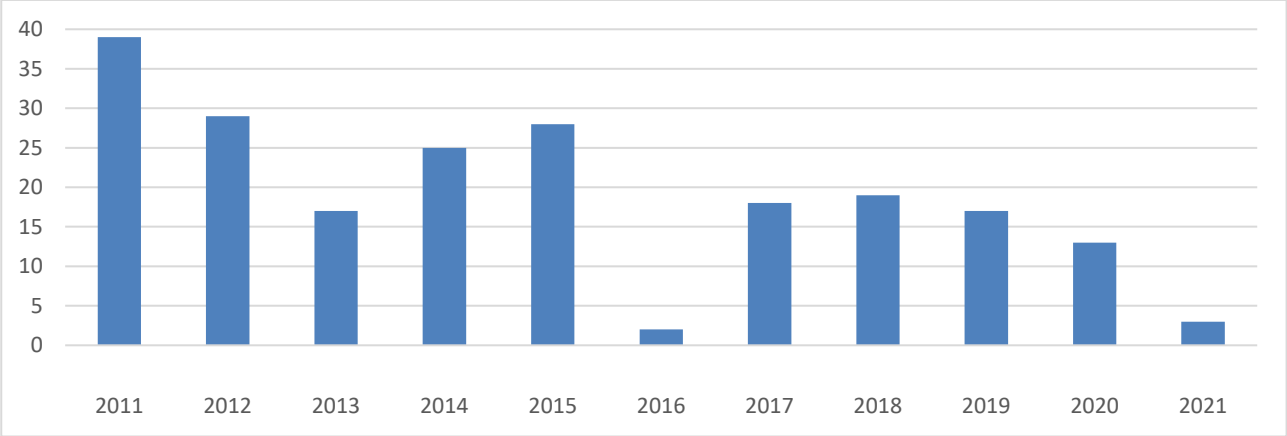

Abbildung 28: Zahl der Baugenehmigungen von Wohneinheiten, Stadt Borkum (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Betrachtet man die Gebäudeart, dann wurden in den letzten zehn Jahren doppelt so viele Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser wie für Mehrfamilienhäuser erteilt.

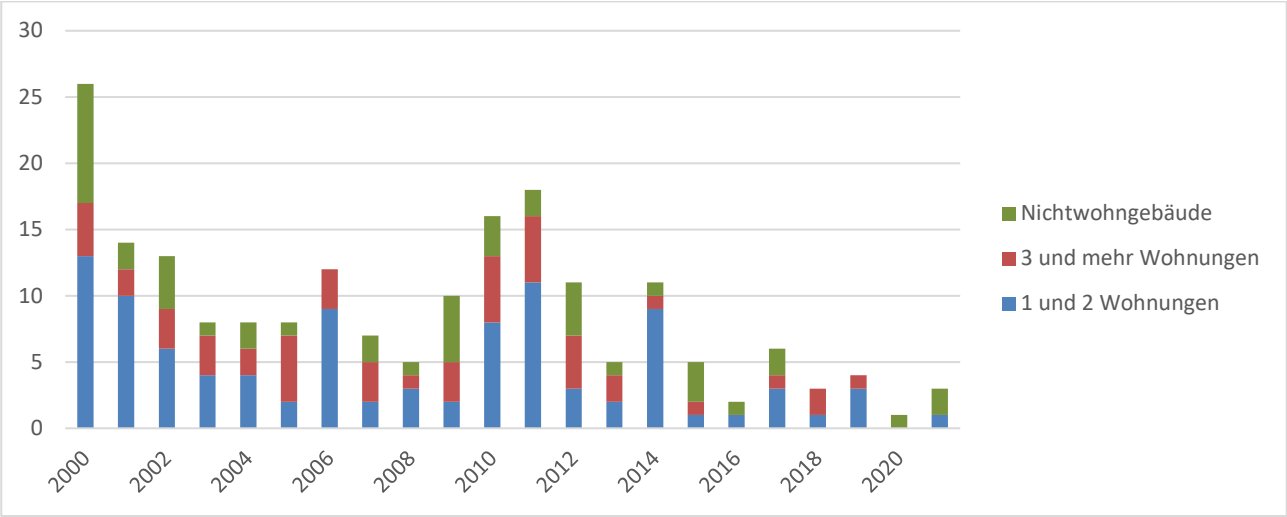

Abbildung 29: Baugenehmigungen nach Gebäudeart, Stadt Borkum (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Auf Ebene der Wohnungen wurden in den letzten 10 Jahren insbesondere Wohnungen mit 3 Räumen genehmigt (39 %). Wohnungen mit 1-2 Räumen bzw. Wohnungen mit 4-5 Räumen hatten jeweils einen Anteil von einem Viertel.

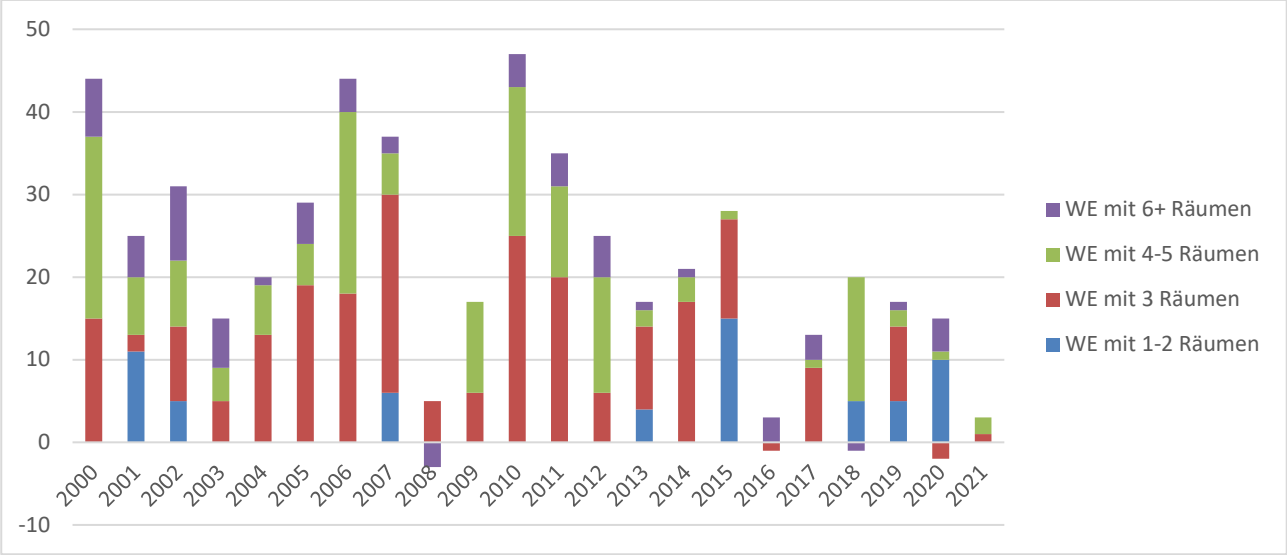

Abbildung 30: Baugenehmigungen nach Anzahl der Räume (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Bei den Fertigstellungen der letzten zehn Jahre ergibt sich ein ähnliches Bild zu dem der Baugenehmigungen, auch wenn in unterschiedlichen Jahren Peaks vorhanden waren.

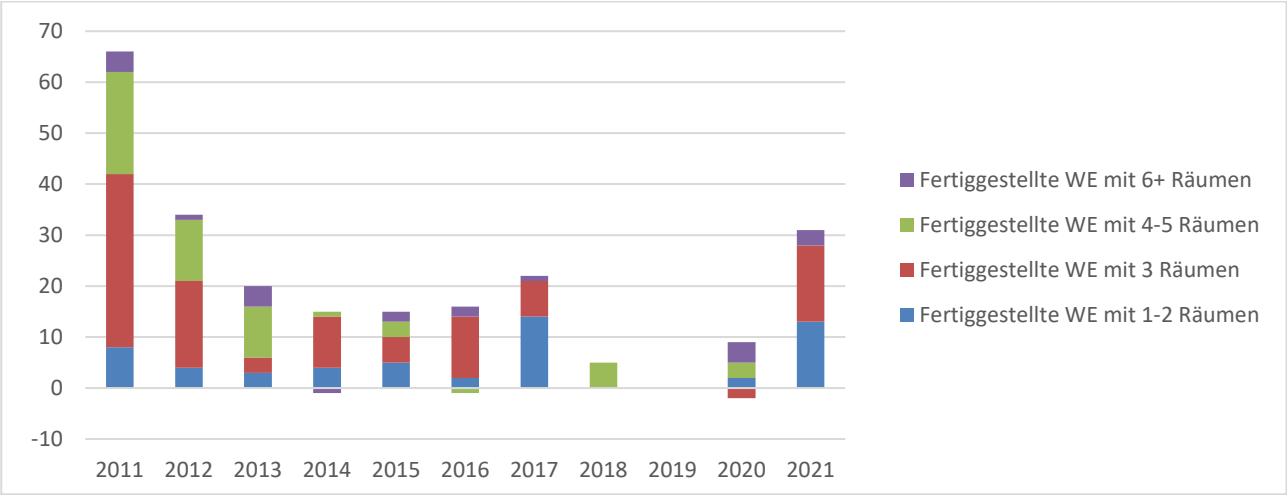

Abbildung 31: Baufertigstellungen nach Größe der Wohnung (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

5.4 Verhältnis zwischen Bestand und Neubau

Das Verhältnis zwischen Neubau und Bestand bei den Baugenehmigungen ist auf der Insel Borkum deutlich bei Bestandsveränderungen wie Umbau- und Erweiterungsarbeiten. Hiermit ist nicht automatisch eine neue Wohneinheit gemeint, das verbirgt sich zumeist nur teilweise darin. Trotzdem zeigt es, dass es kaum Bauplätze für den Neubau von Wohnraum gab und daher die Energie in den Bestandsmarkt ging.

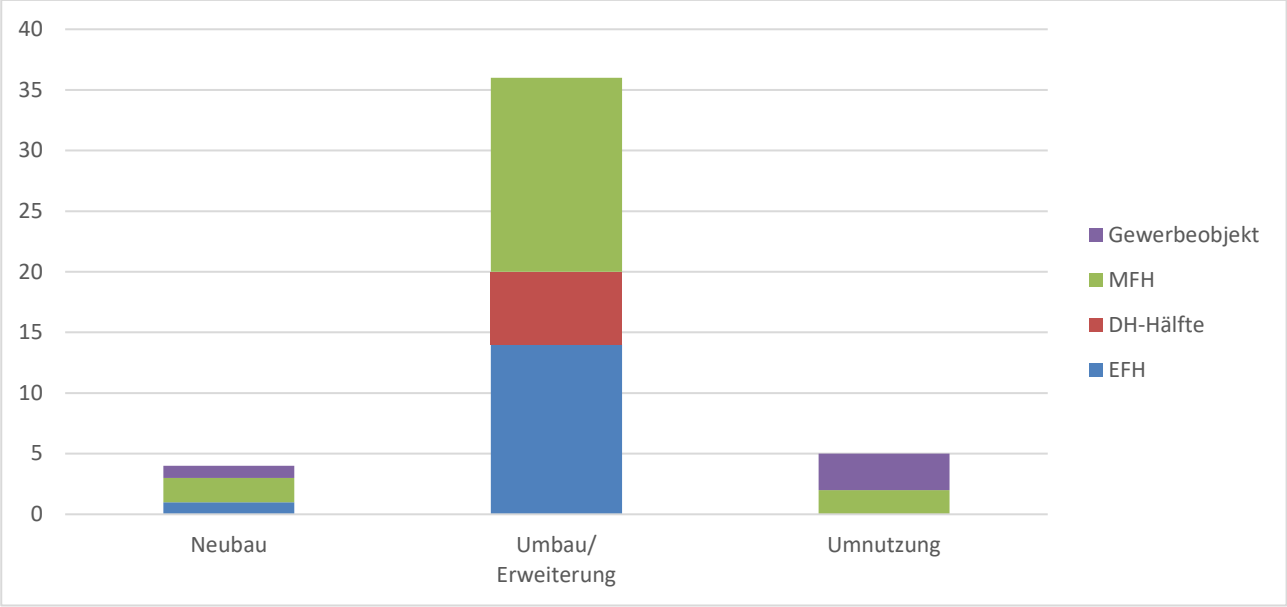

Abbildung 32: Baugenehmigungen 2016-2021 (Quelle: Stadt Borkum, eigene Darstellung)

Auch bei den Daten des Statistischen Landesamt (Fertigstellungen) ist ein ähnliches Bild abzulesen. In den letzten zwanzig Jahren sind knapp 50 % aller Fertigstellungen im Bestand passiert. In den letzten zehn Jahren waren es schon 63 % und in den Jahren 2016-2020 sogar 73 %. Der Anteil ist demnach deutlich angestiegen und war nur in einigen Jahren (z.B. 2009 oder 2011) deutlich geringer.

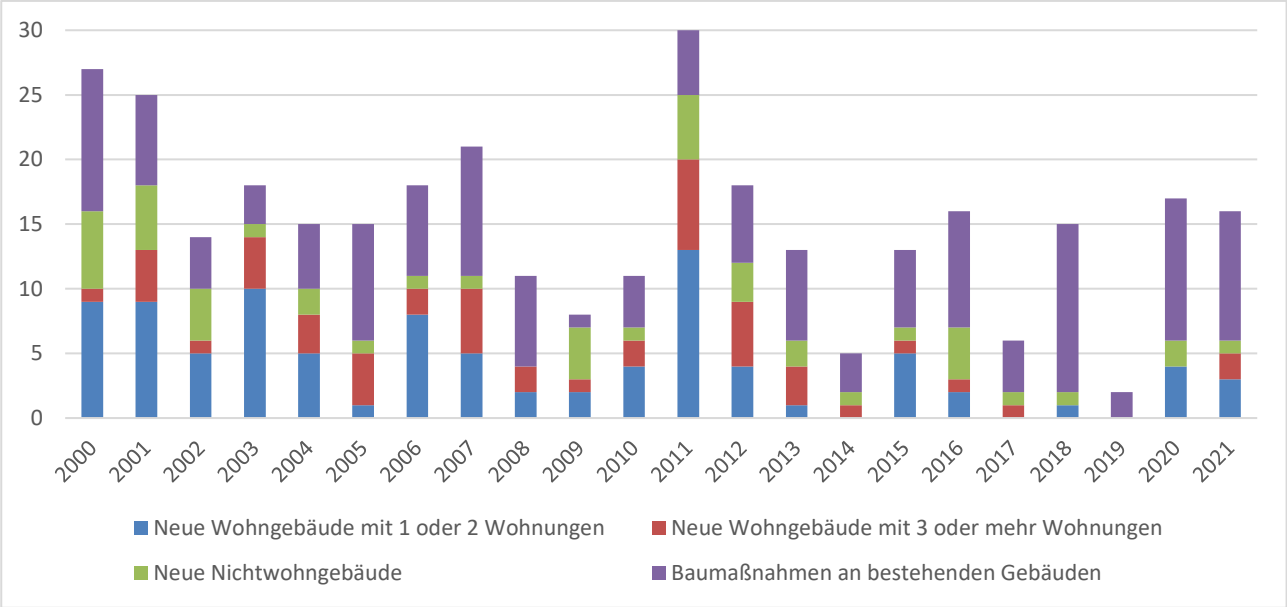

Abbildung 33: Neue Gebäude und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

5.5 Angebotslage auf dem Eigentumsmarkt

Die Preise auf dem Eigentumsmarkt der Insel Borkum sind deutlich angestiegen. Für Eigentumswohnungen lagen die Kaufpreise 2010 bei 2.900 €/qm. 2021 wurden die höchsten Preise mit durchschnittlich 7.600 €/qm gezahlt. 2022 war es mit knapp 7.000€/qm wieder etwas weniger.

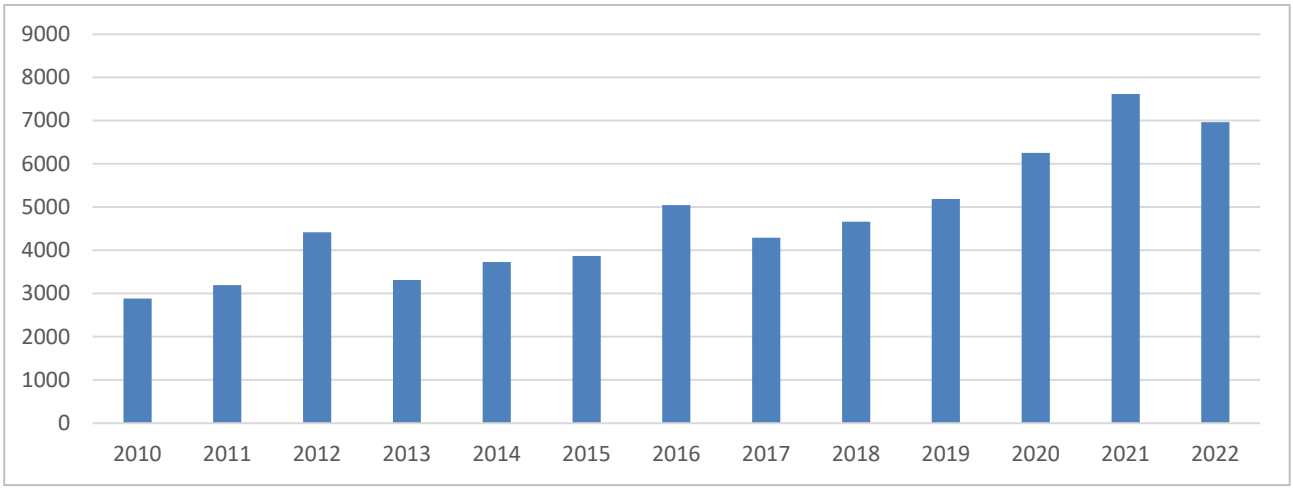

Abbildung 34: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in €/qm (Angebote) (Quelle: Immobilienscout 24)

5.6 Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt

Die Hälfte der größeren Mietwohnungsbeständen der Insel Borkum werden von großen Vermietungsfirmen verwaltet (377 Wohnungen), hier sind z.B. die Oppermann Immo GmbH und die Koch Immobilien GmbH (Burkhard Walter) zu nennen, die zum Beispiel zahlreiche Wohnungen in alten Marinegebäuden (Upholmstraße, Hindenburgstraße, Gert-Bakker-Straße) aber auch neu gebaute Bestände besitzen. Die Wohnungen in den alten Marinegebäuden sind 50 bis 92 qm groß und werden zu Mietpreisen von 5,50 bis 7,20 €/qm Kaltmiete vermietet. Einige Bewohner*innen der Marine sind auf der Insel und damit auch in ihren alten Wohnungen geblieben. Die GmbH führt eine gut gefüllte Warteliste, Wohnungsanzeigen sind deshalb nicht nötig.

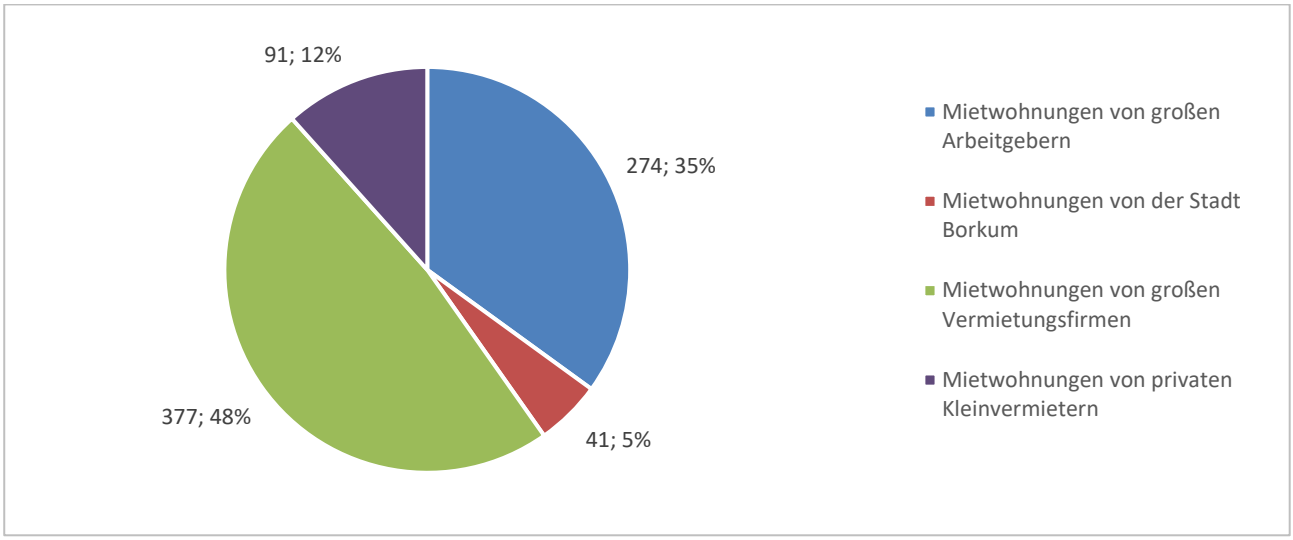

Abbildung 35: Eigentümerstruktur von größeren Mietwohnungsbeständen (Quelle: Stadt Borkum)

Das Mietniveau der letzten 13 Jahre lag laut Immobilienscout 24 bei durchschnittlich 10,09 €/qm, die Spanne ging von 4,85 bis 17,14 €/qm. Durchschnittlich hatten die Wohnungen 3,3 Zimmer und eine Größe von 88 qm, wobei die kleinste Wohnung 23 qm hatte und die größte 165 qm (Ein- oder Zweifamilienhaus). In einigen Jahren gab es keine Angebote. Insgesamt waren es mit 40 Angeboten wenige Mietangebote. Ein Preisanstieg ist u.a. aufgrund der geringen Fallzahl nicht erkennbar.

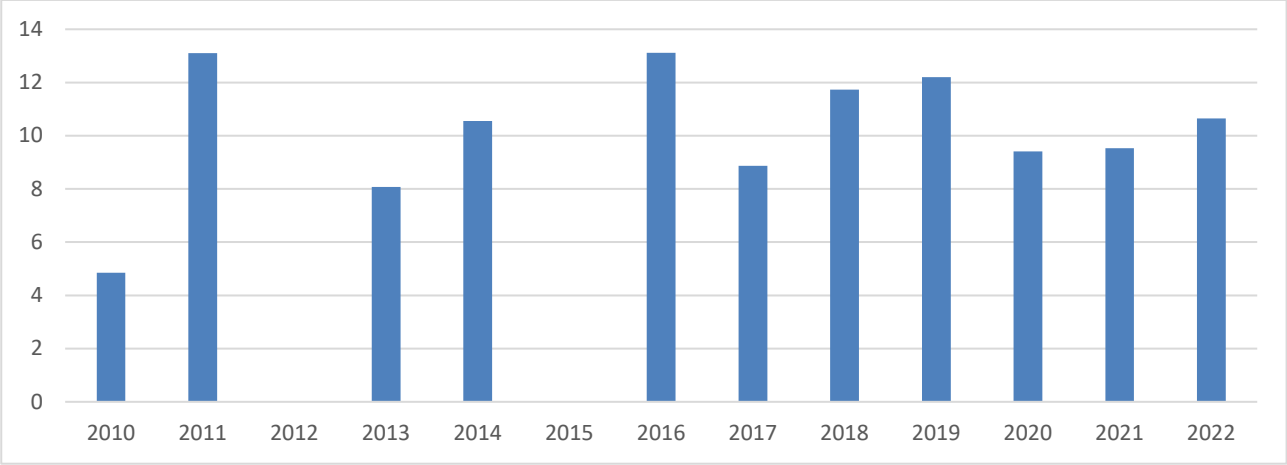

Abbildung 36: Mietangebote mit durchschnittlichen Kaltmietpreisen pro qm (Quelle: Immobilienscout 24/Atlas, eigene Darstellung)

Die NBank hat von 2009 bis 2021 immerhin 166 Wohnungsanzeigen in ihrer Datenbank und kommt hiermit auf ein Mietniveau von durchschnittlich 8,83 €/qm. Hier ist auch ein Anstieg der Mietpreise erkennbar, 2021 liegt der Durchschnitt schon bei 10,48 €/qm.

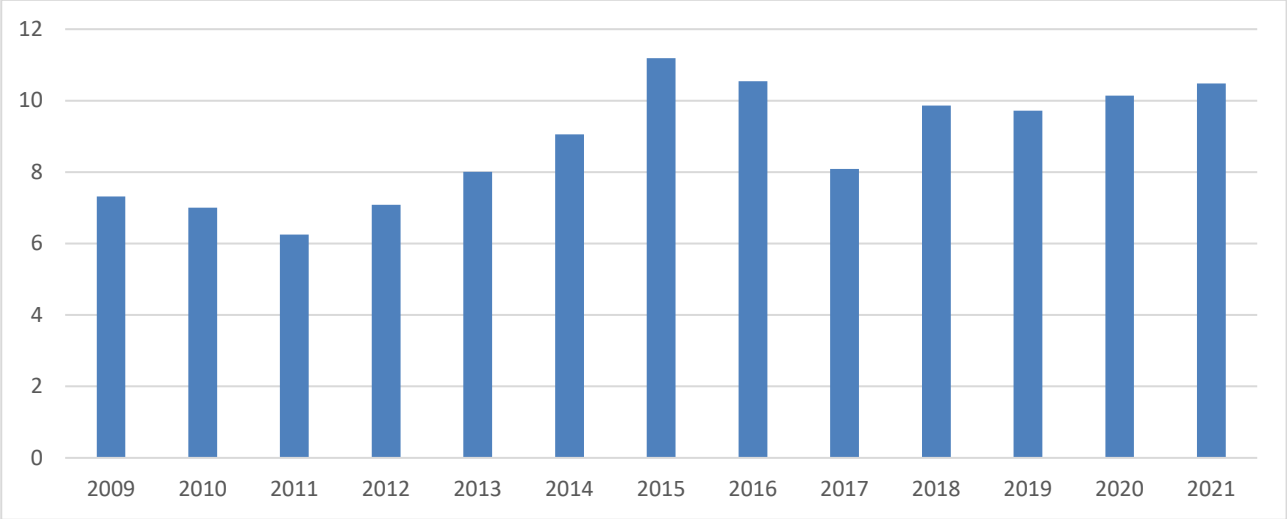

Abbildung 37: Mietangebote mit durchschnittlichen Kaltmietpreisen (Median) pro qm (Quelle: NBank Basisdaten, eigene Darstellung)

Eine eigene Stichprobe der verschiedenen Online-Portale im Jahr 2022 konnte nur acht Mietangebote finden. Hierbei lag das Mietniveau zwischen 5,48 €/qm und 13,62 €/qm und wies damit einen Durchschnitt von 10,85 €/qm auf. Allein eine Wohnung der Sibylle-Hahne-Stiftung lag deutlich unter dem Durchschnitt.

Tabelle 3: Übersicht der öffentlich inserierten Wohnungen bei den Portalen Immonet, Immowelt, Immobilienscout24 und Ebay-Kleinanzeigen (eigene Stichprobe von April bis Dezember 2022)

Anzahl Zimmer	Wohnfläche in qm	Angebots-Kaltmiete	Preis/ qm KM	Warmmiete	Gebäudeart	Anbieter	Fundort
4	151	1.700 €	11,26 €	2.025,00 €	ZFH	Privat	Immobilienscout
4	80			1.050,00 €	MFH	Privat	Ebay Kleinanzeigen

7	208	2.200 €	10,58		ZFH	Privat	Ebay Kleinanzeigen
2	54,7	300 €	5,48	479,95 €	MFH	Sibylle-Hahne-Stiftung	Immobilienscout
2	50			950,00 €	MFH	Privat	Ebay Kleinanzeigen
	111	1.250 €	11,26		MFH/ZFH	Privat	Ebay Kleinanzeigen
2	65	885 €	13,62		MFH	Privat	Ebay Kleinanzeigen
2	97	1.100 €	11,34		MFH	Privat	Ebay Kleinanzeigen

Aktuell liegt die Zahl der geförderten Wohnungen in der Stadt Borkum bei rund 130, davon sind 90 Wohnungen allgemein sozial gefördert und 40 geförderte Altenwohnungen. Bis in das Jahr 2025 wird die Zahl stark zurück gehen, sodass nur noch etwa 50 Wohnungen zur Verfügung stehen, davon jedoch nur 19 allgemein geförderte Wohnungen. Ab 2038 wird es vor allem noch 30 städtische Altenwohnungen geben.

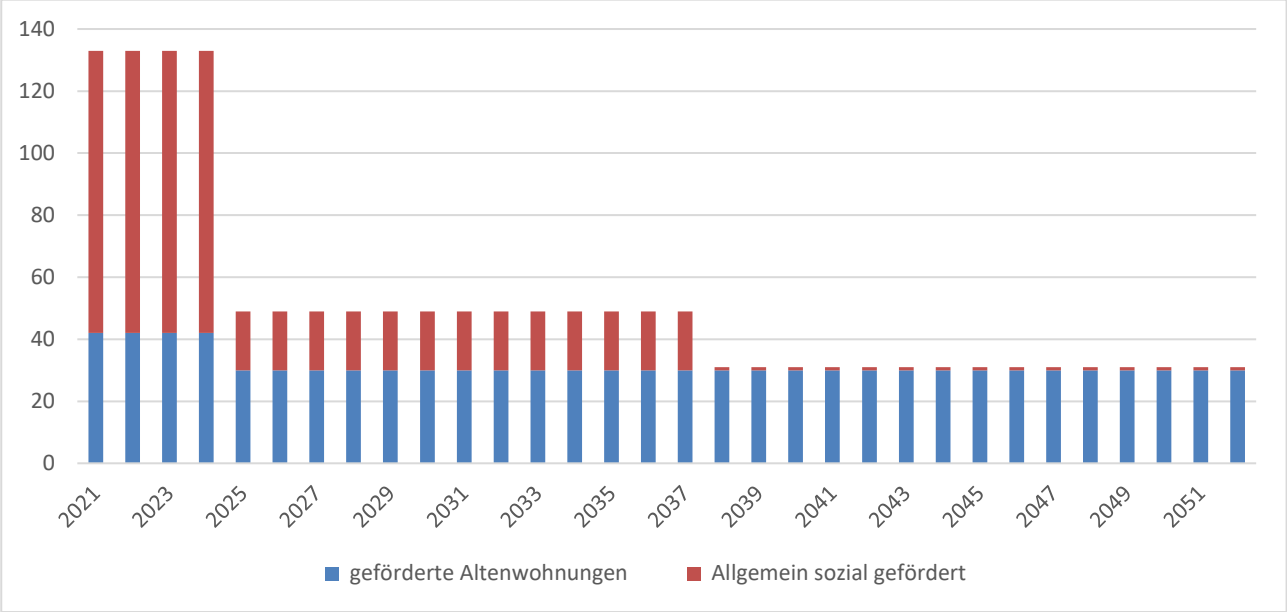

Abbildung 38: Öffentlich geförderte Wohnungen Stadt Borkum (Quelle: Stadt Borkum, eigene Darstellung)

5.7 Exkurs: Teilwohnungsmärkte auf Borkum

Die grundsätzliche Sondersituation des Wohnungsmarktes auf Borkum hat auch die NBank in ihrer Analyse zur Mietbegrenzungsverordnung wie auch der Begründung der Landesverordnung angespannte Wohnungsmärkte auf den Ostfriesischen Inseln beschrieben: „Auf der Suche nach neuem Wohnraum können Miethaushalte nicht räumlich (z.B. ins Umland) ausweichen. Sie können bei zu geringen bezahlbaren Wohnungsangeboten nur die Insel verlassen und auf dem Festland nach geeigneten Wohnungen suchen. Dies bedeutet aber einen unverhältnismäßig hohen Aufwand, wenn der Arbeitsplatz und die sozialen Kontakte beibehalten werden sollen (siehe NBank 2020: 16).

Aufgrund der Gespräche mit verschiedenen Akteuren des Wohnungsmarktes können unterschiedliche Teilwohnungsmärkte spezifiziert werden, die teils auch statistisch erfasst werden (siehe Abbildung 25).

Eine grobe Einteilung kann in temporäre Wohnsitze und Dauerwohnsitze erfolgen. Die temporären Wohnsitze überwiegen die Dauerwohnsitze, bezogen auf die Wohnungen, im ungefähren Verhältnis von 5:4. Das heißt, der größere Teil der Wohnungen ist nicht durchgängig bewohnt.

Diese beiden nach Belegungsdauer eingeteilten Wohnungstypen lassen sich für die Stadt Borkum weiter in fünf Wohnungsteilmärkte differenzieren:

1. Ferienwohnungen
2. Zweitwohnsitze
3. Wohnungen für Saisonarbeitskräfte
4. Betriebswohnungen
5. Dauerwohnungen

Hierbei entstehen immer wieder Überschneidungen in der Nutzung: Ferienwohnungen werden phasenweise für Saisonarbeitskräfte angemietet, Betriebswohnungen stehen ebenfalls für Saisonarbeitskräfte zur Verfügung. Betriebswohnungen oder Ferienwohnungen werden als ergänzende Anlaufstellen für das Dauerwohnen genutzt, wenn der Wohnungsmarkt so eng ist, wie in der Stadt Borkum.

In der Vergangenheit war der Bau von neuen Wohnungen, vor allem als Einfamilienhaus mit dem ergänzenden Angebot von Zimmervermietungen als (Frühstücks-)Pension verknüpft. Die Pensionszimmer waren in den 80er und 90er Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr attraktiv, so dass diese in Ferienwohnungen umgebaut wurden. Parallel gab es auch Neubau von Häusern mit einer zusätzlichen Ferienwohnung. Die Ferienwohnung galt eine Zeit lang als unverzichtbarer Teil des (Dauer-) Wohnhauses, um Kredite bedienen zu können. Jüngere Bauvorhaben folgen nicht mehr diesem Modell (z.B. Under de Diek oder De Dreihauk). Mit der klaren bauleitplanerischen Begrenzung von neuen Ferienwohnungen ist ein Neubau von Ferienwohnungen aktuell in neuen Baugebieten zugunsten des Dauerwohnens ausgeschlossen.

Eine weitere Überschneidung gibt es, wenn Zweitwohnsitze teilweise als Ferienwohnungen vermietet werden. Dafür sind dann entsprechende Abgaben an die Stadt zu leisten.

Eine grundsätzliche Besonderheit besteht außerdem für den Teilmarkt der Ferienwohnungen. Diese ermöglichen bessere Einkommensmöglichkeiten als die Wohnungen in den anderen Teilmärkten, entsprechend liegt der Bodenrichtwert für Sondernutzungen bei etwa dem 1,8-fachen der Wohnnutzungen. Eine Veränderung des Status‘ in Richtung Dauerwohnen geht somit mit wirtschaftlichen Einbußen einher und ist aufgrund der bauleitplanerischen Festsetzungen nicht reversibel, so dass eine Nutzungsveränderung in der Regel vermieden wird. Damit handelt es sich um einen festen, weitgehend undurchlässigen Markt, der auch keine Zuwächse erhalten kann. Der mittlere Kaufpreis beim Weiterverkauf von Ferienwohnungen wird vom Gutachterausschuss Aurich mit 4.700 € pro qm im Jahr 2019, 5.400 € in 2020, 6.700 € in 2021 und 8.000 € in 2022 angegeben.

Die anderen Teilmärkte unterscheiden sich vor allem durch die Nutzer*innengruppen, die im Wechselspiel mit dem Wohnungstyp stehen. Bei Wohnungen für Saisonarbeitskräfte und bei

zahlreichen Betriebswohnungen handelt es sich eher um kleinere Wohnungen, teils sogar mit gemeinschaftlichen Sanitäranlagen. Sie sind in der Regel an die Betriebszugehörigkeit gebunden, befinden sich in Mehrfamilienhäusern oder gemischt genutzten Gebäuden und sind Mietwohnungen. Für neue Branchen, wie beispielsweise die Windkraftwartung, sind zusätzliche Wohnungen auf der Reede errichtet worden, da in der Stadt keine ausreichende Anzahl zur Verfügung stand.

Zweitwohnsitze sind vermutlich überwiegend dem Eigentumsmarkt zuzuordnen, Dauerwohnsitze sind größtenteils dem Mietwohnmarkt zuzuordnen; laut GWZ 2011 betrug die Zahl der von den Eigentümer*innen bewohnten Wohnungen 23,5 %. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen für Borkum gibt der Grundstückmarktbericht 2021 mit 5.400 € je qm (2020) an (S. 5). Für Ein- und Zweifamilienhäuser werden in den Jahren 2020 und 2021 etwa 7.675 € je qm aufgerufen (NBank Basisindikatoren). Von 2013 bis 2020 sind allerdings nur 61 Kauffälle vom Gutachterausschuss erfasst worden, d.h. jährlich 6,5 oder 3 Promille aller Ein- und Zweifamilienhäuser. Dies ist ein sehr niedriger Wert, der den sowieso schon sehr gemächlichen Eigentumsmarkt weit unterschreitet (etwa 1,5 % des Bestands werden im Eigentumsmarkt jährlich verkauft). Damit dürfte der Weiterverkauf von Gebäuden eher teurer sein als ein potenzieller Neubau, da der Grundstückmarktbericht „nur“ einen Aufschlag von 30 % (Ortsfaktor 1,3) gegenüber den Herstellungskosten auf dem Festland feststellt. Voraussetzung ist hierbei, dass der Bodenpreis gering ist oder durch Erbbaupacht reduziert wird.

Hinsichtlich der Kauf- und Verkaufspreise bestehender Immobilien ist also ein geringerer Unterschied zwischen den Nutzungsarten feststellbar als zu erwarten wäre. Dies kann auch teilweise statistische Gründe haben, weil die Verkaufszahlen sehr gering sind. Die Differenz ergibt sich aus den Einkommensmöglichkeiten und dem potenziellen Bodenwert, der allerdings nicht durch Neubauten realisiert werden kann.

Die Umwandlung von Ferienwohnungen in Dauerwohnsitze wird sicherlich nicht häufig vorkommen, sondern auf spezifische biographische Situationen der Eigentümer*innen beschränkt sein. Diese treten dann ein, wenn die Eigentümer*innen im gleichen Haus wohnen, der Kreditabtrag erfolgt ist und die Bewirtschaftung für die Ferienwohnung nicht mehr geleistet werden will. Hier ist die zweijährige Duldung von Dauerwohnen in einer Ferienwohnung eine positive Vereinbarung, die den ersten Schritt erleichtert. Der nächste Schritt zu einer rechtlichen Umwandlung in ein Dauerwohnrecht könnte durch eine kommunale Anreiz-Förderung für Umbauerfordernisse unterstützt werden.

TEIL II WOHNRAUMBEDARFE

6 Quantitative Wohnraumbedarfe

Wie in Kapitel 5.2 dargestellt, beläuft sich das Wohnraumangebot auf der Insel Borkum derzeit auf etwa 7.000 Wohnungen. Davon sind mit 43 % knapp die Hälfte dem Dauerwohnen zuzuordnen, die restlichen Wohnungen Zweit- und Ferienwohnungen, die demnach nicht dauerhaft bewohnt werden. Für die zukünftigen Wohnraumbedarfe sind insbesondere die Dauerwohnungen relevant, Ferien- und Zweitwohnungen werden erst dann relevant, wenn sie zu Dauerwohnen umgewidmet werden. Im Bereich des Dauerwohnens gab es in den letzten Jahren gestiegene Kaufpreise, aber auch gestiegene Mietpreise und insgesamt ein geringes Angebot. Dazu kommt der überdurchschnittlich starke Anstieg der Baukosten, der nicht nur Borkum, aber eben auch Borkum betrifft. Die gestiegenen Kosten macht es schwer für junge Familien Eigentum zu erwerben. Für junge Menschen, aus ihrem Elternhaus in die eigene Wohnung ausziehen ist es ebenso wie für ältere Menschen, die sich verkleinern wollen, schwer, eine günstige kleine Wohnung zu finden. Und natürlich ist es für Saisonarbeitskräfte schwer, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Die etwa 3.000 prognostizierten Haushalte passen zu den etwa 3.000 Dauerwohnungen. Hiervon sind knapp über die Hälfte 1-Personen-Haushalte, knapp ein Drittel sind 2-Personen-Haushalte und größere Haushalte mit drei oder mehr Personen gibt es nur 19 %, also etwa 560 Haushalte. Das könnte daran liegen, dass gerade Familien eher aufs Festland ziehen oder überhaupt erst hier suchen, weil dort die Preise leistbarer sind. Das passt dazu, dass es in den letzten Jahren Zuzugsgewinne bei ausländischen Personen (hier ist der Bedarf nach einem Eigenheim vermutlich zunächst geringer) und Wegzugsverluste von deutschen Personen gab. Die Zuzugsgewinne bei der Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen lässt sich durch Jobangebote erklären, die Wegzugverluste der über 65-Jährigen am ehesten über mangelnde bezahlbare und barrierefreie kleine Wohnungen wie auch ein geringes Angebot an Ärzt*innen und sonstiger gesundheitlicher Infrastruktur.

Die NBank geht von einer Abnahme der Haushalte zwischen 2021 und 2025 von -59 Haushalten aus. Für den Zeitraum 2026-2030 sollen es sogar -103 Haushalte sein. Gleichzeitig wird ein Anstieg der Altersgruppe der 60- bis 75-Jährigen prognostiziert. Nach der Analyse der Ist-Situation lässt sich jedoch vermuten, dass durch ein geeignetes Wohnangebot auch die Bevölkerungs- und damit Haushaltszahl wieder ansteigen wird, da es diverse Jobangebote gibt. Mit Hilfe der NBank-Prognose lassen sich jedoch keine Zahlen dazu festmachen.

7 Qualitative Wohnraumbedarfe

Mit Hilfe der geführten Interviews wurden Bedarfsgruppen herauskristallisiert, deren Bedarfen aktuell nicht ausreichend Wohnraum gegenübersteht und durch dessen Erstellung eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ebenso wie ein Zuzug auf die Insel (bzw. eine Dämpfung des Wegzuges) hergestellt werden kann. Hier ist es wichtig, dass die Entwicklung (Demographie wie Wohnungs- und Arbeitsmarkt) in 2025 überprüft wird, um die Wohnraumbedarfe ggf. anpassen zu können.

Tabelle 4: Qualitative Wohnraumbedarfe für Borkum 2023-2025 und 2026-2030

Bedarfsgruppe	Wohnungsgröße, Preisklasse	Eigentumsform	Neubaubedarf 2023-2025 (Schätzwert)	Neubaubedarf 2026-2030 (Schätzwert)	Berechnung
Ältere Menschen	kleine und barrierefreie Wohnungen, zur Hälfte preisgünstig	1/2 Mietwohnungen (geförderte Wohnungen, teils Altenwohnungen), 1/2 Eigentumswohnungen	20 Wohnungen für 1- und 2-Personen-Haushalte (Verhältnis 1:4)	40 Wohnungen für 1- und 2-Personen-Haushalte (Verhältnis 1:4)	Wegzugsverlust von ø -8 Personen/Jahr bei 65+, außerdem Warteliste auf städt. Altenwohnungen bei 35 Leuten und Anstieg Altersgruppe 65+, Bedarfsdeckung teils im Bestand
Saisonarbeitskräfte und (neue) Arbeitskräfte	kleine preisgünstige Wohnungen für Saison, z.B. im Wohnheim / boarding house	Miete (Betriebswohnungen, Kooperationsprojekt mehrerer Betriebe)	30 kleine Appartements, hälftig für je 2 Personen	50 kleine Appartements, hälftig für je 2 Personen	Schätzwert für Saisonarbeiter (ø 150 angemeldete HWS, Bedarfsdeckung größtenteils im Bestand, aber aktuell nicht ausreichend und teils Überbelegung/mangelhafte Wohnqualität
	kleine und größere preisgünstige Wohnungen/ Häuser für mittel- bis langfristiges Wohnen	hauptsächlich Miete (geförderte Wohnungen), aber auch Eigentum	30 Wohnungen, verschiedene Größen	50 Wohnungen, verschiedene Größen	45 ausländische Personen bleiben bzw. ziehen jährlich dazu, Bedarfsdeckung größtenteils im Bestand

Bedarfsgruppe	Wohnungsgröße, Preisklasse	Eigentumsform	Neubaubedarf 2023-2025 (Schätzwert)	Neubaubedarf 2026-2030 (Schätzwert)	Berechnung
Auszubildende, Nestflüchter	Kleine preisgünstige Wohnungen Ggf. Wohnheim/Appartements für Azubis	Miete (geförderte Wohnungen)	12 kleine preisgünstige Wohnungen	20 kleine preisgünstige Wohnungen	Zuzugsgewinn von ø 4 Personen/Jahr bei 18-25-Jährigen (Wohnen bei Eltern nicht möglich), dazu kommen Azubis mit Auszugswunsch
Borkumer*innen und Insulaner*innen (Familien in allen Lebensphasen)	größere preisgünstige Wohnungen/Häuser für Familien	1/2 Mietwohnungen (geförderte Wohnungen), 1/2 Eigentum (Erbbaurecht)	10 Wohnungen bzw. Baugrundstücke	10 Wohnungen bzw. Baugrundstücke	2022 fragen regelmäßig 10 Personen für Grundstück bei der Stadt nach, Bedarf kann gedeckt werden, wenn ältere Menschen aus ihren Einfamilienhäusern/großen Wohnungen ausziehen
Gesamtbedarf			**102 Wohnungen** (= jährlich 34 WE), 2012-2021 ø 13 neue WE pro Jahr	**170 Wohnungen** (= jährlich 34 WE)	

8 Aktuelle Potenziale für Wohnungsbau

Im Folgenden eine Übersicht der aktuellen Potenziale für den Wohnungsbau (tabellarisch und als Karte). Die Potenziale belaufen sich auf etwa 410 Wohnungen im Mehrfamilienhausbau und 56 Einfamilien- bzw. Reihenhäuser. Insgesamt sind das knapp 470 Wohneinheiten, die entstehen können. Davon sind etwa 260 Wohneinheiten mit einer kurz- bis mittelfristigen Zeitperspektive vermerkt. Die Bedarfe bis 2030 liegen bei etwa 270 Wohnungen, d.h. die Bedarfe können in den vorhanden Wohnbaupotenzialen umgesetzt werden. 2025 sollte überprüft werden, welche Potenziale schon umgesetzt wurden und welche Auswirkungen ihr Entstehen auf den Wohnungsmarkt hatte.

Tabelle 5: Wohnbaupotenziale der Stadt Borkum

Name	Größe in qm	Eigentum	Rechtl. Voraussetzung	MFH	EFH-Grundstücke	GRZ	Geschosse	qm BGF / WE	Anzahl möglicher WE	kurzfristig umsetzbar (bis 2025)	mittelfristig umsetzbar (bis 2027)	langfristig umsetzbar (bis 2030)	noch unklar	Eigenschaften
Neue Bauflächen / Konversion														
Alte Kuranstalt	4.770	Koch Immobilien Hr. Walter	Bauantrag	X		0,4	3	75	65		**65**			Abriss der Kuranstalt, Schaffung von neuem Wohnraum, Überwiegend 1- und 2-Zimmerappartements, Angestrebte Miete 8,50 €
Am Dobbenacker	1.200	Stadt	Bauantrag		600				4				**4**	2 x 600 qm, Mindestgrundstücksgröße 500 qm; je1 Gebäude mit 2 WE, Dauerwohnen.
Bauhof Gebäudeabriss für MFH (Alter Schlachthof)	1.925	Stadt	B-Plan in Bearbeitung	X		0,4	2,6	75	27		**27**			2-geschossig plus DG an der Straße orientiert, ggf. größere WE und weniger WE
Bauhof (Fläche 4970 qm ohne 15 % Erschließung)	4.225	Stadt	B-Plan in Bearbeitung		400				21		**21**			Bebauung möglich, Mindestbaugrundstücksgröße 400 qm, 2 Wohnungen pro Mindestbaugrundstücksgröße

Name	Größe in qm	Eigen-tum	Rechtl. Voraus-setzung	MFH	EFH-Grund-stücke	GRZ	Ge-schos se	qm BGF / WE	Anzahl mögli-cher WE	kurzfris-tig um-setzbar (bis 2025)	mittel-fristig umsetz-bar (bis 2027)	langfris-tig um-setzbar (bis 2030)	noch un-klar	Eigenschaften
De Dreeihauk, EFH als Er-gänzung	1.600	Stadt	Bauantrag		400				4	**4**				Ergänzung der vorh. Siedlung Mindest-grundstücksgröße 400 qm, je Grund-stück 1 Gebäude mit je 1 Dauerwoh-nung. Zweit- und Ferienwohnungen ausgeschlossen
Baureihe am Engelse Pad (auf jetzigem Parkplatz)	3.500	Stadt	B-Plan; Europan		150				23		**23**			Nur Reihenhausgrundstücke (6x25 m), im Rahmen Städtebauförderung und reduzierte Grundstückskosten (Nds. Er-lass). Europan
Goethestraße	2.140	Borku-mer Klein-bahn	B-Plan an-passen	x		0,4	2,6	100	22			**22**		Kleinbahn möchte Dauerwohnungen für Mitarbeiter*innen, mit Ladengeschäf-ten. B-Plan sieht Betriebshof für Busse und Bahn vor. Schwimmbad im Ge-spräch
Kirchenallee : Grundschule und Dat Kin-derhuus	4.600	Stadt	B-Plan	X		0,4	2,6	75	64			**64**		Voraussetzung wäre Neubau der Grundschule
Parkplatz an der Feuerwehr /anteilig	1.960	Stadt	B-Plan	X		0,4	2,6	75	27				**27**	MFH auch Mitarbeiter*innenwohnen als Ergänzung des Bestandes; Reduzie-rung Stellplätze als weitere Perspek-tive. Städtebauliche Frage
Reede Wohn-baufläche an-teilig	22.500	Stadt	neues Pla-nungsrecht	X		0,4	2,6	75	100				**100**	Würde in mehreren Abschnitten entwi-ckelt (daher erstmal 100 WE, wäre wichtige Flächenreserve für nicht reali-sierbare andere Standorte. Planungs-recht zeitnah entwickeln.
Mitarbeiter*innen-Wohnhaus														

Name	Größe in qm	Eigen-tum	Rechtl. Voraus-setzung	MFH	EFH-Grund-stücke	GRZ	Ge-schos se	qm BGF / WE	Anzahl mögli-cher WE	kurzfris-tig um-setzbar (bis 2025)	mittel-fristig umsetz-bar (bis 2027)	langfris-tig um-setzbar (bis 2030)	noch un-klar	Eigenschaften
Bauhoffläche im Kurbezirk benachbart Mi-ramar	2.210	Stadt	B-Plan, Europan			0,4	4	60	25				**25**	Bestandteil von Europan Ideenwettbe-werb. Teilweise Mitarbeiter*innenwoh-nen / GFZ 0,4. 4 Geschosse mit im Schnitt 60 qm BGF / WE, Städtebauför-derung(?)
Umbau- / Ausbau im Bestand														
Goethestraße 1 – Umbau zum Wohnen		Stadt	B-Plan Än-derung	X					8				**8**	Projekt der Städtebauförderung mit an-teilig Wohnen, Renovierungsbedarf
Upholmstraße – Dachausbau		Opper-mann	Bauantrag	X					32	**32**				Ausbau Dachgeschoss durch Opper-mann, 32 neue WE
Lüderitzstraße – Umbau, Neubau		Ehemals AOK	Bauantrag	X					6				**6**	Potenzial für neue Wohnungen
Baulücken														
Bantjedünen	590				500				1	**1**				
Gartenstraße	500				500				2				**2**	
Greune Stee Weg	960				500				4				**4**	
Deichstraße 9	2.490			X		0,4	2,6	75	35				**35**	Altes Krankenhaus. Potenzial für geför-derte WE
SUMME									**469**	**38**	**136**	**86**	**209**	
davon in MFH									**412**	**32**	**92**	**86**	**203**	
davon in EFH/RH									**56**	**6**	**44**	**0**	**6**	

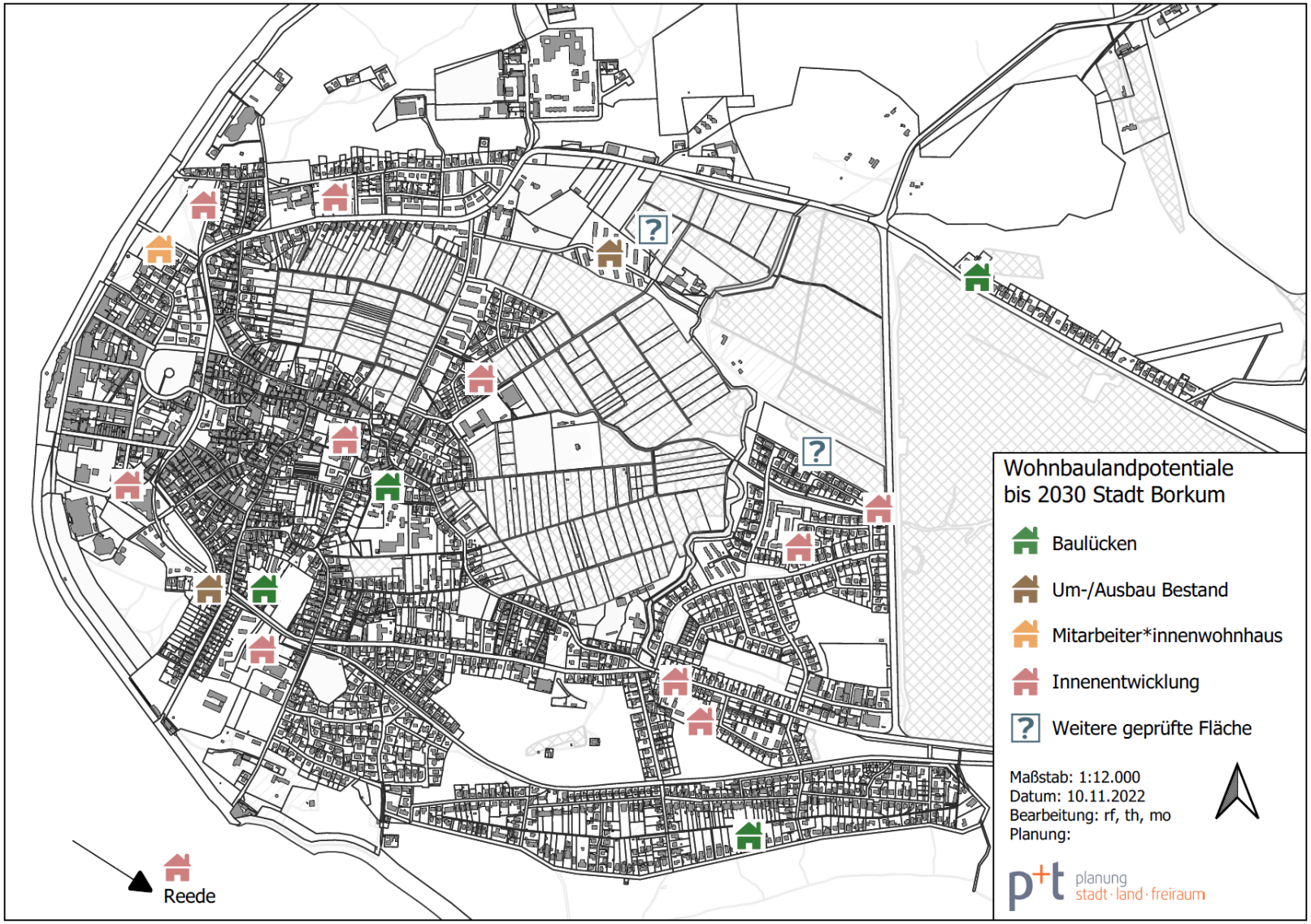

Abbildung 39: Wohnbaupotenziale der Stadt Borkum (Quelle: Stadt Borkum, eigene Plandarstellung)

9 Mögliche Szenarien für die Borkumer Wohnungsmarktentwicklung

9.1 Szenario 1: Kein nennenswert neuer Wohnraum bis 2025

Es entsteht in den nächsten drei Jahren nur in geringem Umfang neuer Wohnraum. Für Saisonarbeitskräfte und auch für Dauerwohnen werden (übergangsweise) weitere Ferienwohnungen umgewandelt. Für junge Familien mit einer längerfristigen Perspektive ist das Wohnungsangebot nicht attraktiv, weil der Wohnungsmarkt weiter sehr angespannt bleibt, was sich in hohen Miet- und Kaufpreisen widerspiegelt.

Das Wirtschaftswachstum auf der Insel stagniert, weil es nicht genügend Arbeitskräfte im Fremdenverkehr gibt. Auch im Handwerk gibt es einen Mangel an Fachkräften oder Auszubildenden. Es werden kaum Investitionen in kulturelle und soziale Infrastruktur getätigt.

Damit wäre weder die Situation für den Dauerwohnungsmarkt verbessert noch der Arbeitsmarkt entspannter. Die Situation stagniert insgesamt. Für alle in Kapitel 7 dargestellten Bedarfsgruppen ist keine langfristige Verbesserung gefunden worden.

9.2 Szenario 2: Schwerpunkt Wohnen für Saisonarbeitskräfte und Wohnen für Ältere

Es entstehen kleine preisgünstige Wohnungen vor allem auch für Ältere und Betriebswohnungen für Saisonarbeitskräfte, Auszubildende und neue Arbeitskräfte durch realisierte Projekte der Innentwicklung wie z.B. Alte Kuranstalt, Upholmstraße oder Bauhof. Ein Projekt für Wohnen für Saisonarbeitskräfte wird mit Hilfe der Städtebauförderung und mit Erbbaurechten im Kurviertel realisiert, obwohl hier die Grundstückspreise hoch sind.

In Folge kann Personal besser angeworben und gehalten werden. Wenn Ferienwohnungen vereinzelt umgewandelt werden, weil die Eigentümer*innen weniger Arbeit haben wollen, könnten dort junge Familien einziehen mit einer Option auf eine mittelfristig größere Mietwohnung oder auf Eigentum.

In die neuen Wohnungen für Ältere ziehen bevorzugt Borkumer*innen ein, die damit automatisch Wohnraum (idealerweise in Einfamilienhäusern) freimachen. Hier ziehen wiederum junge Familien ein, die den Bestand langfristig vor allem energetisch ertüchtigen würden. Wohnungsteilungen bilden ein ergänzendes Angebot. Trotzdem bleibt es ein in Teilen angespannter, immer noch hochpreisiger Wohnungsmarkt, weil der Wohnraum insbesondere im Eigentumssektor knapp ist. Die soziale Infrastruktur (Kita, Schule, Gesundheitswesen) bleibt ausgelastet. Für viele Bedarfsgruppen gibt es ein besseres Angebot, dennoch bleibt Borkum im Vergleich zu anderen Arbeitsplatzstandorten nur aufgrund seiner Lage besonders, da ein attraktives Wohnungsangebot begrenzt bleibt.

9.3 Szenario 3: Breite Wohnraumoffensive für Dauerwohnen und attraktive Arbeitsmöglichkeiten

Es entstehen sowohl kleine preisgünstige Wohnungen sowie Betriebswohnungen (siehe Szenario 2) und große Wohnungen insbesondere in Reihen- und Mehrfamilienhäusern für Familien. Dazu tragen viele verwirklichte Projekte der Innentwicklung und Maßnahmen aus der Städtebauförderung im Kurviertel bei. In Folge kann Personal besser angeworben und dauerhaft gehalten werden. Familien von Dauerarbeitskräften (z. B. Pflegepersonal, Handwerker*innen, Kindergärtner*innen) finden Wohnraum. Vorhandene Ferienwohnungen werden nur in Ausnahmefällen umgewandelt,

da es ausreichend Arbeitskräfte für Verwaltung und Reinigung / Unterhaltung gibt. Die Kombination aus Dauerwohnen und Ferienwohnung wird über den Einzug einer neuen Generation erhalten. Eine energetische Sanierung der Bestände findet durch die neuen Eigentümer*innen schrittweise statt. Die soziale Infrastruktur bleibt ausgelastet und kann durch Angebote für z.B. Jugendliche ergänzt werden, die von Besucher*innen wie Einheimischen genutzt werden. Borkum bleibt bzw. wird attraktiv für junge Familien in Gründung. Die Kita könnte auch noch weitere Kinder aufnehmen.

Für alle drei Szenarien gilt, dass die Möglichkeit auf der Reede ergänzend Wohnungsbau zu entwickeln, eine wichtige Reserve (Rückfallebene) für den angespannten Borkumer Wohnungsmarkt darstellt. Je besser die Innentwicklung im Stadtgebiet gelingt, desto weniger besteht die Notwendigkeit die Reede als weiteren Standort zu entwickeln. Dennoch sollte bei allen drei Szenarien zeitnah mit der Schaffung von Planungsrecht und der damit verbundenen Planungsaufgabe für eine bessere Verkehrsanbindung an den Hauptort begonnen werden.

TEIL III ZIELE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DIE STADT BORKUM

10 Ziele

Für Borkum sind sehr spezifische Bedarfe in den unterschiedlichen Wohnungsteilmärkten vorhanden (siehe Kapitel 7). Als qualitative Bedarfe können Wohnraum für ältere Menschen, für Saisonarbeitskräfte oder neu auf die Insel ziehende Arbeitskräfte, für junge Auszubildende und für junge Familien (Eigentumsbildung) identifiziert werden, auch wenn die Inselbevölkerung insgesamt nicht wächst (siehe Tabelle 4). Das geringe Wachstum scheint aber eine Folge des Wohnraummangels zu sein, da zumindest der Bedarf an Arbeitskräften auf der Insel nicht gedeckt werden kann. Arbeitsplatz und Wohnraumangebot stehen also in einem engen Zusammenhang für den Wohnstandort Borkum.

Bei einem durch Mangel, hohe Bodenpreise und hohe Baukosten angespannten Wohnungsmarkt, müssten die **Ziele** vor dem Hintergrund der Wohnraumbedarfsanalyse also lauten:

- **Innenentwicklung** sollte als Ziel der Landesraumordnung, auch für Borkum und die anderen ostfriesischen Inseln mit speziellen Anforderungen bei einem hochpreisigen Bodenmarkt und hohen Baukosten (Insellage) und starker Konkurrenz durch Ferienwohnungen realisiert werden. Daher ist ein vorrangiges Ziel der Innenentwicklung, Möglichkeiten zum Dauerwohnen zu erhalten und im Rahmen von Baumaßnahmen der Innenentwicklung zu verbessern. Kurz- und mittelfristig bedeutet die Konzentration auf Innentwicklung auch eine Konzentration auf die vorhandenen Potenziale in der Stadt Borkum. Naturnahe Flächen sollen allerdings nicht als Bauland ausgewiesen werden. Hier sind auch die innerhalb der Ortslage enthaltenen grünen Bereiche mit landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten.
- Aufgrund der vorhandenen Innentwicklungspotenziale gibt es kurzfristig keinen Bedarf für **Dauerwohnen auf der Reede,** wenn andere, attraktivere, infrastrukturell besser erschlossene Standorte zur Verfügung stehen. Die Realisierung dieser Standorte ist aber vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung von Zinsen und Baukosten bei den von Investoren projektierten Bauvorhaben Mitte 2023 eher stockend. Daher sollte auch für die Reede eine mögliche Wohnbebauung weiter geprüft und die entsprechenden Schritte für Planungsrecht eingeleitet werden. In Abhängigkeit von der gewerblichen Entwicklung und dem Betriebswohnen für Offshore-Mitarbeitende sollte Planungsrecht auch für Wohnen auf der Reede auf der dafür vorgesehenen etwa 2,25 ha großen Fläche geschaffen werden. Dazu sollten die notwendigen Schritte auch beim Landkreis Leer eingeleitet werden, damit die Reede langfristig eine Perspektive bieten kann (siehe auch Aussagen im ISEK). Damit entwickelt Borkum auch eine Rückfallebene, für möglicherweise zeitverzögerte oder nicht mehr realisierten Bauvorhaben der Innenentwicklung. Zugleich ermöglicht die Variante auf der Reede Flächen nicht zu bebauen, die für Ortsbild und Landschaftsschutz bedeutsam sind.
- **Entspannung des Wohnungsmarktes,** indem **ausreichend (bezahlbarer und bedarfsgerechter) Wohnraum zum Dauerwohnen und für Saisonarbeitskräfte** geschaffen wird. Dies sollte möglichst im Ortskern realisiert werden. Die Reede ist als Alternative zu entwickeln.

- Borkum soll **bis 2030 eine klimaneutrale Insel** werden, dafür wird der Anteil an erneuerbaren Energien weiter erhöht und Wärmegewinnung durch Geothermie in der Reede vorangetrieben. Außerdem wird der öffentliche Fuhrpark elektrisch und der individuelle Personennahverkehr insbesondere der Gäste reduziert.
- **Erhalt der Insel als beliebter Ferienort,** dafür sind attraktive Wohnmöglichkeiten für Arbeitende ebenso nötig wie attraktive Unterkunftsmöglichkeiten für Gäste (außerdem eine gute, zeitgemäße Infrastruktur, die bestenfalls für Gäste und Einheimische zusammen nutzbar ist).

11 Handlungsempfehlungen

- Informieren über die Möglichkeit der vorübergehenden Umwandlung von Ferienwohnungen in Dauerwohnen (für zwei Jahre, mit dem Landkreis Leer abgestimmt), ohne dass unwiederbringlich eine dauerhafte Nutzungsänderung beantragt werden muss. Aufgrund der Anerkennung der Nordseeinseln als „angespannte Wohnungsmärkte“ gibt es die Möglichkeit, verstärkt Befreiungen auszusprechen, die der Wohnungsversorgung dienen (§ 31 Abs. 3 BauGB).
- Der nächste Schritt zu einer rechtlichen Umwandlung in ein unbefristetes Dauerwohnrecht könnte durch ein kommunales Förderprogramm unterstützt werden, das den wirtschaftlichen Nachteil etwas abfedert (Umbauprämie von z.B. 20 Prozent Zuschuss) oder durch eine Umbauförderung - die auf Feriengäste ausgerichteten - Grundrisse zum Dauerwohnen optimiert.
- Aufgrund der Anerkennung der Nordseeinseln als „angespannte Wohnungsmärkte“ gibt es weiterhin die Möglichkeit, die Wohnraumteilung in Gebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten zu unterbinden, aber auch die Veräußerung dieser Gebäude kann kontrolliert werden (§ 250 BauGB). Dieses Instrument sollte angewendet werden, wenn die Kontrolle über § 22 BauGB nicht ausreichend ist.
- Zur Schaffung von – für Borkumer Verhältnisse – preiswertem Wohnraum sind offenbar Neubauten am besten geeignet. Um die hohen Bodenpreise zu umgehen, sollten hier kommunale Flächen eingesetzt und in Erbpacht vergeben oder subventioniert verkauft werden (auch landeseigene, die die Stadt erwirbt). Nach dem Erlass des Niedersächsischen Finanzministeriums kann das Land Flächen für Wohnzwecke auf den Inseln in Erbbaurecht zu einem Viertel des marktüblichen Zinses vergeben; diese gilt auch für Untererbbaurechte, die die Stadt weitergibt (Pressemitteilung des FM Nds vom 12.11.2018). Damit könnten die bis zu 30 Prozent höheren Baukosten auf der Insel gegenüber dem Festland (Aussage des Bauvereins Leer) kompensiert werden.
- Schaffung von Betriebswohnungen für langfristige Arbeitnehmer*innen wie auch Saisonarbeitskräfte verschiedener Betriebe unterstützen (Konzeptvergabe, Moderation erster Treffen). Ein gemeinsamer Investor für verschiedene Betriebe ist denkbar, wie bei den Windkraftanlagen (Offshore Wohnen auf der Reede) oder wie in St. Peter Ording (https://www.nordsee-kollektiv.de/das-kollektiv/crew-house/). Für Betriebswohnungen können – wenn vorhanden – betriebseigene Flächen bebaut werden.
- Schaffung von Wohnraum für Auszubildende z. B. auch zentral als Auszubildendenwohnhaus ist denkbar und sinnvoll. Die Trägerschaft könnte z.B. die Ortshandwerkerschaft übernehmen. Hier gibt es ein aktuelles Förderprogramm auf Bundesebene.

- Schaffung von Wohnraum für neue Arbeitskräfte, z.B. Handwerker*innen in den ortsansässigen Betrieben (Stichwort attraktive Wohnbedingungen gegen den Fachkräftemangel). Ggf. eine vorhandene Betriebswohnung bei einer Stellenanzeige mit annoncieren.
- Bau von Dauerwohnungen für Familien, die auf die Insel ziehen wollen oder auf der Insel Eigentum bilden wollen (Lebensmittelpunkt muss auf Borkum sein).
- Innenentwicklung vorantreiben, wie z.B. Sanierung und Erweiterung des Wohnungsangebots durch Dachausbau in der Upholmstraße.
- Innenentwicklungskonzept für die Stadt Borkum mit einer gestuften Darstellung von möglichen und angemessenen Verdichtungsbereichen mit dem Ziel einer Baurechtsanpassung.
- Schaffung von Baurecht bzw. Vergabe von eigenen Flächen nur über Konzept, um Bedarfe der Wohnraumbedarfsanalyse realisieren zu können, hierbei insbesondere kleine und preisgünstige Wohnungen, Betriebswohnungen sowie größere (teils preisgünstige) Wohnungen in MFH bzw. Reihenhäusern projektieren.
  Vergabe mit sozialen Kriterien über Festpreis je Grundstück oder mit Erbbaurecht (z.B. Baureihe am Engelse Pad). Prüfen von Fördermöglichkeiten durch die Städtebauprogramme.
- Umnutzung von Flächen für (Gäste-) Parkplatzanlage zu Wohnbauflächen in Abstimmung mit der touristischen Akzentverschiebung Richtung CO2-Neutralität (Großparkplatz mit Shuttle-Service, „Inselleben ohne Auto“; s. Handlungsfeld Verkehr im Leitbild Borkum 2030/Fortschreibung Tourismuskonzept, S. 52), z.B. Ankerstraße, Engelse Pad.
- Reihenhäuser für junge Borkumer Familien in geringem Maße ermöglichen, parallel den Generationenwechsel in alten EFH unterstützen, indem attraktiver barrierearmer Wohnraum in verschiedenen Preislagen für ältere Menschen geschaffen werden (mit guter Anbindung an Nahversorgung, Gesundheitseinrichtungen) und über Fördermöglichkeiten für Sanierungsmaßnahmen informiert wird. Ziele: a) Freiziehen von großen Wohneinheiten, die daraufhin von jungen Familien genutzt werden können und b) Investition in alten Bestand der Inselhäuser, in denen Sanierungsstaus wahrscheinlich sind.
- Eine gewerbliche Nutzung auf der Reede sollte bevorzugt projektiert werden, da dies der einzige Standort für Gewerbebetriebe auf der Insel ist (z.B. Wäscherei, Feinlogistik für Hotels). Insbesondere das Projekt zur Geothermie sollte vordringlich planungsrechtlich gesichert werden. Die Reede sollte als Standort für Offshore-Wohnen weiter ausgebaut werden. Die Schaffung von dauerhaft genutzten Wohnungen kann in den nächsten Jahren zulässig sein, wenn es einen unmittelbaren Zusammenhang zum Offshore-Wohnen gibt. Der grundsätzliche Bedarf für Dauerwohnen sollte ab 2025 erneut geprüft werden, je nach der Realisierbarkeit der Optionen im Stadtkern. Die Schaffung von Planungsrecht für Dauerwohnen sollte im Sinne einer notwendigen Rückfallebene zeitnah begonnen werden.
- Die weitere Entwicklung der Wohnungssituation sollte jährlich betrachte und weitere Maßnahmen daran angepasst werden. Das könnte im Rahmen eines jährlichen Wohnungsmarktgesprächs auf der Insel erfolgen.
- Reduziert sich der Druck auf dem Wohnungsmarkt nicht, wäre z.B. eine Wohnbebauung auf der Reede zu forcieren (s.o.). Dies sollte dann jedoch in ein Gesamtkonzept eingebettet sein, welches auch die notwendige Infrastruktur wie z.B. eine Verbesserung der Nahversorgung und der ÖPNV-Anbindung in den Blick nimmt.

- Die Stadt sollte eine Sanierung eigener Liegenschaften anstreben und hier – wenn möglich mit Unterstützung von Partnerunternehmen – Wohnraum schaffen (z.B. Goethestraße 1, Kirchstraße 2a). Hier sollten Fördermittel und Eigenmittel möglichst kombiniert werden.
- In Fällen von beengten oder untragbaren Wohnverhältnissen sollten die Regelungen des Niedersächsischen Wohnraumschutzgesetzes angewendet und ggf. regelmäßige Kontrollen durchgeführt werden. Ziel ist dabei der Gesundheitsschutz der betroffenen Personen wie auch der längere Erhalt der Bausubstanz der Gebäude. Die Arbeitgeber*innen sollten daraufhin bei dem Auffinden alternativer Wohnmöglichkeiten unterstützt werden. Für Betriebswohnen könnte es auch eine eigenständige, werbewirksame Definition geben, die auf Saisonarbeitskräfte ausgerichtet ist.

ANHANG

13 Literatur

Busch R. et al. (2020): Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte, Hrsg. BBSR, BBSR-Online-Publikation Nr. 11/2020, Bonn

Forum KomWoB (2012): Prognosen zum Wohnungsmarkt – Eine Arbeitshilfe für die Wohnungsmarktbeobachtung

Glasauer, Herbert / Ipsen, Detlev (1996): Gutachten zum Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik, Kassel

Kuratorium Deutsche Altershilfe / Wüstenrot Stiftung (2014): Wohnatlas – Rahmenbedingungen der Bundesländer beim Wohnen im Alter. Teil 1: Bestandsanalyse und Praxisbeispiele

NBank (2020): Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen, Hannover

14 Abkürzungen

AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
EFH	Einfamilienhaus
DH	Doppelhaus
GMB	Grundstücksmarktbericht
GWZ	Gebäude- und Wohnungszählung
HH	Haushalt
KDA	Kuratorium Deutsche Altershilfe
KomWoB	Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung
LSN	Landesamt für Statistik Niedersachen
MFH	Mehrfamilienhaus
NBank	Investitions- und Förderbank Niedersachsen
SGB	Sozialgesetzbuch
WBS	Wohnberechtigungsschein
WE	Wohneinheit
WRVK	Wohnraumversorgungskonzept
ZFH	Zweifamilienhaus

15 Abbildungen

Abbildung 1: Karte der Insel Borkum 2
Abbildung 2: Busverbindungen auf der Insel Borkum 3
Abbildung 3: Schüler*innen Stadt Borkum 4
Abbildung 4: Arbeitsplätze nach Sektoren, 30.6.2022 5
Abbildung 5: Entwicklung Beherbergungsbetriebe und Schlafgelegenheiten zu Juli des jeweiligen Jahres 5
Abbildung 6: Übernachtungen nach Art der Unterkunft 6
Abbildung 7: Wohnungssuche 6
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung Stadt Borkum 9
Abbildung 9: Entwicklung Hauptwohnsitze monatlich, Stadt Borkum 10
Abbildung 10: Bewohner*innen mit Nebenwohnsitz Stadt Borkum 10
Abbildung 11: Bevölkerungssalden Stadt Borkum 11
Abbildung 12: Wanderungssalden nach Staatsangehörigkeit 11
Abbildung 13: Ausländische Bevölkerung Stadt Borkum 12
Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung deutsche Bevölkerung Stadt Borkum 12
Abbildung 15: Entwicklung der Altersstruktur im Vergleich mit LK Leer und Niedersachsen, Stadt Borkum 13
Abbildung 16: Haushaltsgrößen Stadt Borkum 13
Abbildung 17: Haushalte mit Leistungsbezug Stadt Borkum 14
Abbildung 18: Haushalte mit Transferleistungsbezug. Vergleich Borkum und LK Leer: SGB II 15
Abbildung 19: Haushalte mit Transferleistungsbezug. Vergleich Borkum und LK Leer: SGB XII 15
Abbildung 20: Haushalte mit Transferleistungsbezug. Vergleich Borkum und LK Leer: AsylBLG 15
Abbildung 21: Bevölkerungsprognosen Stadt Borkum 16
Abbildung 22: Altersstrukturprognose Stadt Borkum 18
Abbildung 23: Prognose Haushaltsgrößen Stadt Borkum 18
Abbildung 24: Wohnungsbestand Stadt Borkum 19
Abbildung 25: Anzahl der Wohneinheiten nach Gebäudetypen 19
Abbildung 26: Wohnungsbestand nach Baualter 20
Abbildung 27: Wohnungen nach Wohnungsart 21
Abbildung 28: Zahl der Baugenehmigungen von Wohneinheiten, Stadt Borkum 22
Abbildung 29: Baugenehmigungen nach Gebäudeart, Stadt Borkum 22
Abbildung 30: Baugenehmigungen nach Anzahl der Räume 23
Abbildung 31: Baufertigstellungen nach Größe der Wohnung 23
Abbildung 32: Baugenehmigungen 2016-2021 24
Abbildung 33: Neue Gebäude und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden 24
Abbildung 34: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in €/qm (Angebote) 25
Abbildung 35: Eigentümerstruktur von größeren Mietwohnungsbeständen 25
Abbildung 36: Mietangebote mit durchschnittlichen Kaltmietpreisen pro qm 26
Abbildung 37: Mietangebote mit durchschnittlichen Kaltmietpreisen (Median) pro qm 26
Abbildung 38: Öffentlich geförderte Wohnungen Stadt Borkum 27
Abbildung 39: Wohnbaupotenziale der Stadt Borkum 36

16 Tabellen

Tabelle 1: Sozialquote Stadt Borkum 15
Tabelle 2: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume – Stadt Borkum 20
Tabelle 3: Übersicht der öffentlich inserierten Wohnungen bei den Portalen Immonet, Immowelt, Immobilienscout24 und Ebay-Kleinanzeigen 26
Tabelle 4: Qualitative Wohnraumbedarfe für Borkum 2023-2025 und 2026-2030 31
Tabelle 5: Wohnbaupotenziale der Stadt Borkum 33