

## Wer soll das bezahlen? Wohnen in deutschen Ferienorten.

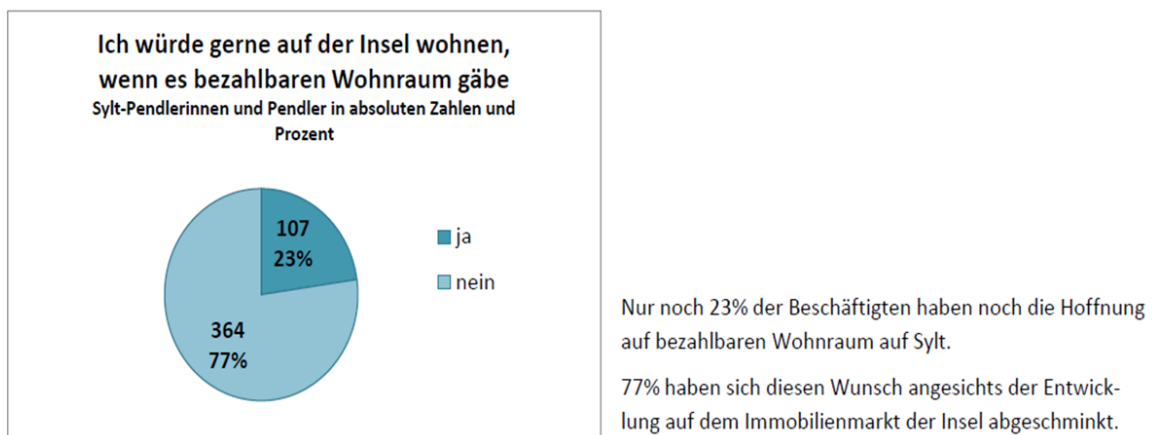
Perke Heldt, DGB-Schleswig-Holstein Nordwest

Bezahlbarer Wohnraum ist in vielen Ferienorten zu einem Problem geworden, die Insel Sylt ist ein Beispiel dafür: 600.000 Gäste und 4,6 Millionen Übernachtungen wurden 2017 auf Sylt gezählt. Mit den 18.000 Einwohnern können nicht alle Arbeiten rund um den Tourismus geregelt werden. Deshalb pendeln in der Sommersaison bis zu 4.000 ArbeitnehmerInnen über den Sylt-Damm. Maurer, Klempner, Maler, Dachdecker ebenso wie Pflege- und Servicepersonal, Einzelhandelskaufleute, Gebäudereiniger, Polizisten und Verwaltungsleute. Die Arbeitslosigkeit ist auf der Insel zwar geringer als im übrigen Kreis Nordfriesland, aber der Fachkräftemangel nimmt zu.

Als DGB haben wir uns zunächst intensiver mit den Pendlern beschäftigt und 2012 und 2015 eine Umfrage gemacht, um mehr über deren Arbeitsbedingungen zu erfahren. Das Ergebnis ist unter [www.sh-nordwest.dgb.de](http://www.sh-nordwest.dgb.de) abrufbar.

Wir haben auch die Frage gestellt, wer gern auf Sylt wohnen würde, wenn es dort bezahlbaren Wohnraum gäbe. Das Ergebnis 2015 war überraschend:

**Die Frage zum Schluss: Nur knapp ein Viertel aller Sylt-Befragten würden auf der Insel wohnen wollen**



Obwohl das Pendeln wegen der vielen Zugausfälle und Verspätungen sehr anstrengend ist, sagten viele der Befragten, sie wollten gar nicht auf Sylt wohnen, weil sie froh sind, aus dem Trubel herauszukommen und in ihrer Freizeit Ruhe vor den vielen Touristen zu haben. Viele ihrer ArbeitskollegInnen würden in Kellern, Garagen, Dachböden oder klitzekleinen Zimmern zur Untermiete wohnen und viel Geld dafür bezahlen. Die Wohnungsnot auf Sylt ist so groß, dass viele Beschäftigte im Sommer in Zelten auf dem Campingplatz leben. Wir haben dort überwiegend Osteuropäer getroffen, die in der Gebäudereinigung tätig sind.

Auf Sylt werden die höchsten Immobilienpreise erzielt, 70.000 € pro Quadratmeter, 20 Millionen € für ein Häuschen in Kampen. Die Insel ist ein attraktiver Markt für Investoren, die Preissteigerungen beim Verkauf sind enorm. Es wird ständig gebaut und vermehrt Woh-

nungsbestand, der baulich einwandfrei ist, abgerissen, um ihn danach höher verdichtet wieder aufzubauen. Da wird dann ein weiteres Geschoss oben draufgesetzt.

Dem Dauerwohnen kommt das nicht zu Gute, denn es handelt sich überwiegend um Ferienwohnungen oder touristische Nutzung. Mit der Vermietung an Feriengäste kann viel mehr Geld verdient werden als mit Dauermietern. Und das obwohl die Mieten auf Sylt sehr hoch sind, wenn man nicht das Glück hat, eine Wohnung vom Kommunalen Liegenschaftsamt zu mieten. Der Anteil der Wohngeldbezieher ist im Vergleich zum Kreis Nordfriesland und dem Land Schleswig-Holstein auf Sylt wesentlich höher. Dauerwohnraum ist über die Jahre immer weiter verdrängt worden. Ganz viele Sylter haben diese Zwangslage nicht ausgehalten und sind auf das Festland gezogen. Klanxbüll und Niebüll haben davon profitiert.

Diese Entwicklung hat sich seit Jahren auf Sylt so zugespitzt, dass die kommunale Infrastruktur und die Daseinsvorsorge gefährdet ist. Die Inselgemeinde Sylt hat deshalb beim Institut für Stadtentwicklung und Strukturpolitik (IfS) ein Wohnungsmarktkonzept in Auftrag gegeben, das 2012 vorgelegt wurde. Die haben eine ganze Menge Daten gesammelt und Befragungen durchgeführt, um den Wohnungsbedarf zu ermitteln und Perspektiven zu begucken. Das Ergebnis: bis 2025 ist der Bau von 2.850 Wohnungen zum Dauerwohnen notwendig, um diesen Trend wieder umzukehren.

Interessant ist diese Tabelle, die das ganze Ausmaß der Verdrängung deutlich macht:

Anteil Dauerwohnen	1987	2010
Insel Sylt	73 %	40 %
Kampen	45 %	18 %
Wenningstedt-Braderup	52 %	25 %
Hörnum	71 %	33 %
List	73 %	35 %
Westerland	83 %	45 %

Dramatische Folgen für die Insel:

- Drei kommunale Grundschulen und die dänische Schule wurden bereits geschlossen.
- Kita-Abteilungen mussten schließen, weil einfach zu wenig Kinder da sind. Das IfS sagt, nur noch 18 % der Haushalte sind Familien mit Kindern.
- Die Feuerwehren suchen händeringend nach Mitgliedern.
- Im Winter liegen ganze Straßenzüge und Wege im Dunkeln, weil dann die vielen Ferienwohnungen leer stehen und niemand darin wohnt.

- Die Geburtsstation in der Nordseeklinik wurde geschlossen. Die Schwangeren haben jetzt die Möglichkeit, ein oder zwei Wochen vor dem Geburtstermin nach Niebüll oder Flensburg in die dortige Klinik zu gehen.

Die Sylter Gemeinden haben als Reaktion darauf ein inselweites Wohnraumkonzept verabschiedet mit dem Ziel, mehr Dauerwohnraum zu schaffen. Die Anzahl aus dem IfS-Gutachten wird nicht umgesetzt werden können und auch der Plan, 500 neue Wohnungen in kommunaler Hand bis Ende 2018 zu schaffen, hat nicht geklappt. Aber 250 Wohnungen sind bezogen und der Rest ist in Planung – wird also auf jeden Fall zu bezahlbaren Mieten gebaut. Ein interessantes Genossenschaftsmodell mit 120 Wohnungen ist auch fertig. Das Land Schleswig-Holstein hat ein besonderes Förderprogramm aufgelegt und sich an der Finanzierung von Dauerwohnraum beteiligt. Da sind die Sylter auf dem richtigen Weg.

Es bleibt die Frage nach einer Regulierung über Bebauungspläne, Erhaltungssatzung – und was das Baurecht so hergeben würde. Ich bin überzeugt, da könnte man stärker eingreifen, gestalten, begrenzen. Darüber wird auf Sylt viel diskutiert, aber zu wenig umgesetzt. Beispiel: 2015 wollte das Sylter Bauamt planungsrechtliche Möglichkeiten ausschöpfen und hatte für einen B-Plan die Regelung vorgeschlagen, mindestens 40 Prozent der Geschossflächen für Dauerwohnen vorzusehen. Die Eigentümer sahen darin einen unzulässigen Eingriff in ihre Rechte, eine Entwertung ihrer Grundstücke und sprachen von „kalter Enteignung“. Der Entwurf verschwand wieder. Ernsthaftige Signale oder Überlegungen, die touristische Bebauung auf Sylt zu begrenzen gibt es nicht – oder sie findet keine Mehrheit in den Kommunalparlamenten. Deshalb befürchte ich, dass Dauerwohnraum auf Sylt immer zweitrangig und bezahlbarer Wohnraum ein Problem bleiben wird.

Leider wurde in Kiel gerade ein Wohnraumschutzgesetz für Schleswig-Holstein abgelehnt. Als DGB haben wir uns dafür stark gemacht, weil wir meinen, dass dieses Gesetz den Rahmen schaffen würde, Regelungslücken für die Kommunen zu schließen und bessere Kontrollen zu ermöglichen. Zum Beispiel bei Mindestanforderung an Wohnraum, Überbelegung, Zweckentfremdung, Leerstand oder zu hoher Nutzung durch Ferienwohnungen.

Anfang der 70er Jahre hat eine Strukturanalyse für die Insel Sylt ergeben, dass die Belastungsgrenze bei 100.000 Gästen im Jahr erreicht sei. 2017 waren es mehr als 600.000 Gäste. Ob es sinnvoll ist, diese Zahlen jedes Jahr toppen zu wollen – das wird auf der Insel Sylt entschieden. Die Schattenseiten werden mitwachsen...