

## Wohnungsmarktkonzept für die Insel Sylt

### Kurzfassung

**Bearbeitung:**

**Jürgen Veser**

**Thomas Thrun**

**Wolfgang Jaedicke**

**im Auftrag des Inselbauamtes Sylt, stellvertretend für die Sylter Gemeinden List,  
Kampen, Wenningstedt-Braderup, Sylt und Hörnum**

**Oktober 2012**

**IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH · Lützowstraße 93 · 10785 Berlin**

Telefon 030 25 00 07-0 · Telefax 030 2 62 90 02 · E-Mail [IfS@ifsberlin.de](mailto:IfS@ifsberlin.de) · Internet [www.ifsberlin.de](http://www.ifsberlin.de)

**Gesellschafter:**

Dr. Reinhard Aehnelt

Prof. Dr. Christian Diller

Prof. Dr. Hartmut Häussermann†

Prof. Dr. Karl-Hermann Hübler

Dipl.-Pol. Wolfgang Jaedicke

Peter Luther, M.A.

Dr. Oliver Schwab

Dipl.-Hdl. Gisela Seidel

Dipl.-Geogr. Jürgen Veser (Geschäftsführer)

Dipl.-Ing. Bärbel Winkler-Kühlken

Prof. Dr. Hellmut Wollmann

Dr. Katrin Zapf

## **KURZFASSUNG**

### **Einleitung**

Die Sylter Gemeinden haben das IfS mit der Bearbeitung eines zielgruppen- und bedarfsorientierten Wohnungsmarktkonzepts für die Insel Sylt beauftragt, das auf der Basis der Analyse der Nachfrage- und Angebotssituation sowie der Prognose künftiger Entwicklungen Möglichkeiten zur Befriedigung eines zu ermittelnden Wohnungsbedarfs aufzeigt. Die Sylter Gemeinden streben für ihre Gemeinden und Ortsteile ein ausreichendes Wohnungsangebot für die einheimische Bevölkerung, eine gesunde Mischung aus Dauerwohnen und den anderen Wohnformen touristisches Wohnen und Zweitwohnsitze, eine gelebte Nachbarschaft sowie ein intaktes Vereinsleben und die Aufrechterhaltung der kommunalen Selbstverwaltung an. Das Wohnungsmarktkonzept ist als ein Baustein für die Erreichung dieser Ziele vorgesehen. Seine Ergebnisse fließen in das Wohnraumentwicklungskonzept Sylt ein, das vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein als Modellprojekt gefördert wird.

Um die Besonderheiten einer hoch attraktiven Fremdenverkehrsregion zu berücksichtigen, wurden umfangreiche Informationsquellen einbezogen: Neben der Auswertung zahlreicher Datenquellen<sup>1</sup> wurden die Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung des Statistikamts Nord sowie die Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 weiter differenziert. Des Weiteren wurden alle Haushalte mit Hauptwohnsitz auf Sylt zum Wohnen und Leben auf Sylt schriftlich befragt sowie Expertenrunden mit Vertretern der Gemeinden und Ortsteile, Daseinsvorsorge, Wirtschaft sowie Wohnungs- und Immobilienwirtschaft durchgeführt.

Analysen der Bevölkerung beziehen sich auf den melderechtlichen Status (Haupt- und Nebenwohnsitze); dieser weicht auf Sylt von der tatsächlichen Nutzung von Wohnungen (Dauerwohnen und Zweitwohnen) ab. Diese Besonderheit wurde bei den Analysen berücksichtigt.

### **Arbeitsmarkt und Pendlerverflechtungen**

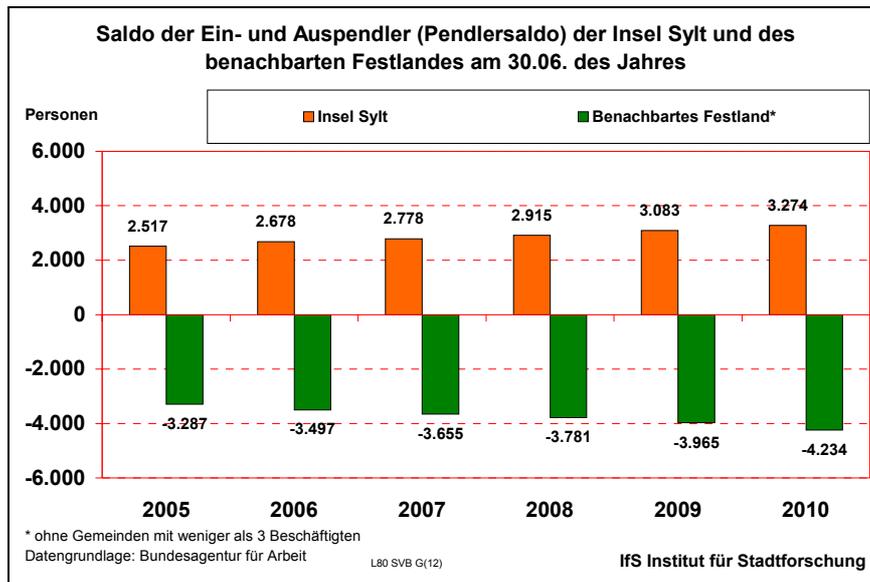
Aufgrund einer günstigen wirtschaftlichen Entwicklung hat sich die Zahl der Arbeitsplätze auf der Insel Sylt in den letzten Jahren spürbar erhöht (2005 bis 2010 +13%). Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage konnte jedoch nur der kleinere Teil der Arbeits-

---

<sup>1</sup> Statistikamt Nord, Bundesagentur für Arbeit, Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Nordfriesland, Investitionsbank Schleswig-Holstein, kommunale Meldestatistik und Daten des Verwaltungshandelns (Soziales, Schulen, Steuern/Abgaben, kommunaler Wohnungsbestand).

plätze mit auf der Insel Sylt wohnenden bzw. dorthin zuziehenden Arbeitskräften besetzt werden. Der größere Teil der zusätzlichen Arbeitsplätze auf Sylt musste durch einpendelnde Arbeitskräfte besetzt werden (Abbildung 1), die insbesondere auf dem benachbarten Festland (nördlicher Teil des Kreises Nordfriesland) wohnen bzw. dorthin zugezogen sind. Trotz einer wesentlich ungünstigeren Arbeitsplatzentwicklung hat sich daher auf dem benachbarten Festland die Zahl der Beschäftigten am Wohnort in den letzten Jahren stärker erhöht als auf Sylt (9% gegenüber 7%).

Abbildung 1



Obwohl der Arbeitsplatzbesatz (pro 100 Einwohner) auf Sylt weitaus höher ist als auf dem benachbarten Festland bzw. im Land Schleswig-Holstein (52 gegenüber 22 bzw. 31), ist der Anteil der Beschäftigten an der Bevölkerung nur wenig höher (37 pro 100 Einwohner gegenüber 30 bzw. 33). Die Beschäftigten auf Sylt sind jedoch häufiger vollzeitbeschäftigt und führen häufiger zusätzliche Nebenjobs aus als in den Vergleichsgebieten, zum einen aufgrund der günstigen Arbeitsmarktsituation, zum anderen weil das Leben und Wohnen auf der Insel sehr teuer ist. Die Arbeitslosigkeit auf Sylt ist weit unterdurchschnittlich.

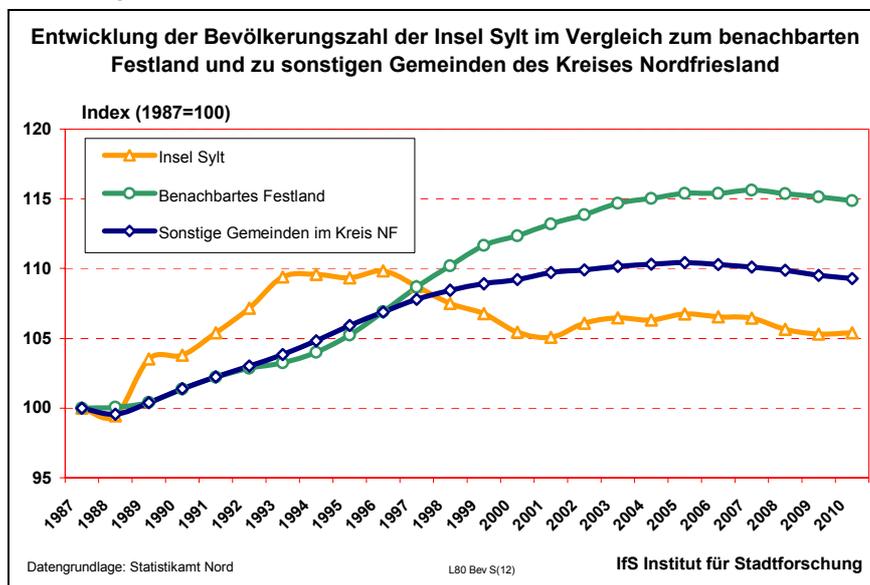
Insgesamt ist die Situation auf Sylt von einem ausgeprägten Arbeits- und Fachkräftemangel gekennzeichnet, insbesondere bei Tätigkeiten, die eine entsprechende Qualifikation sowie ein Wohnen und eine Präsenz auf der Insel erforderlich machen. Hintergrund dieses Fachkräftemangels ist, dass aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes auf der Insel nur erschwert Arbeitskräfte akquiriert werden können. Betroffen sind insbesondere die Bereiche Daseinsvorsorge, Administration, Beherbergung, Gastronomie und Gesundheitswesen. Da hiermit zentrale Standbeine der Infrastruktur und der Wirtschaft der Insel

betroffen sind, stellt der Mangel an auf Sylt wohnenden Arbeits- und Fachkräften eine Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Basis und Entwicklung der Insel dar.

### Struktur und Entwicklung der Bevölkerung

Die Insel Sylt weist bei der Hauptwohnsitzbevölkerung in den letzten Jahren eine deutlich ungünstigere Entwicklung auf als das benachbarte Festland und der gesamte Kreis Nordfriesland (Abbildung 2). Bei den Wanderungen verliert Sylt Bevölkerung insbesondere an das (verkehrsgünstig gelegene) benachbarte Festland und gewinnt Einwohner aus den weiter entfernten Bundesländern (als Schleswig-Holstein). Die Hauptwohnsitzbevölkerung der Insel Sylt ist von einem sehr geringen Anteil an Kindern und Jugendlichen (14% unter 20 Jahre) und daher von einer geringen Zahl an Familien mit Kindern gekennzeichnet, von denen viele in den letzten Jahren aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes mit ihrem Wohnsitz auf das benachbarte Festland ausgewichen sind. Die Älteren (ab 60 Jahre) sind auf der Insel Sylt überdurchschnittlich häufig vertreten (32%). Einige Gemeinden und Ortsteile auf Sylt sind bereits stark von älterer Bevölkerung geprägt (Munkmarsch, Keitum, Kampen, Archsum, Wenningstedt-Braderup).

Abbildung 2

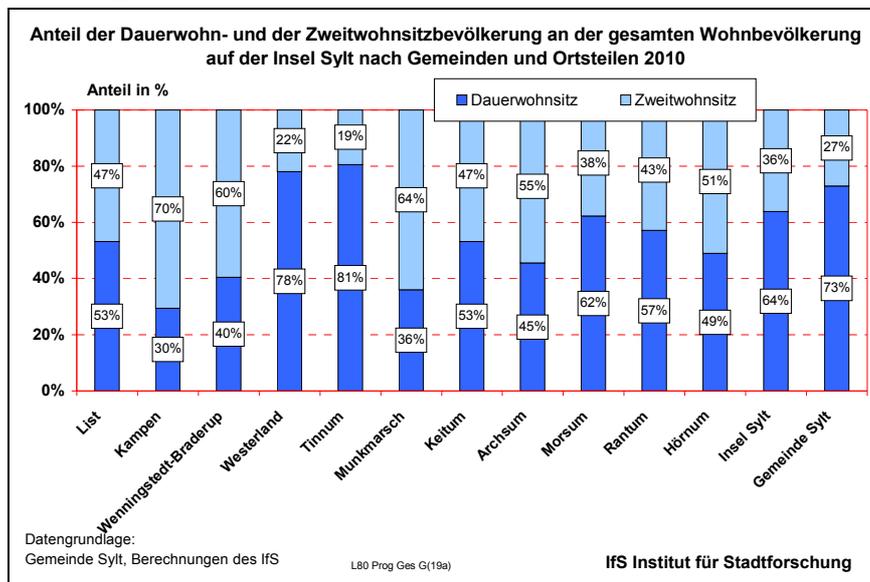


Bei den Hauptwohnsitzen handelt es sich nicht ausschließlich um Dauerwohnbevölkerung, da sich ein Teil von Zweitwohnsitznutzern aus verschiedenen Motiven heraus nicht mit Nebenwohnsitz, sondern mit Hauptwohnsitz angemeldet hat (ca. 7%). Die Nebenwohnsitzbevölkerung auf Sylt, bei der es sich in der Regel um Zweitwohnsitznutzer han-

delt, ist davon geprägt, dass sie noch deutlich älter ist als die Hauptwohnbevölkerung. Sie ist in den letzten Jahren zahlenmäßig stärker zurückgegangen als die Hauptwohnbevölkerung, was jedoch neben hohen Sterbefällen auch Registerbereinigungen und Abmeldungen aufgrund der Umgehung der Zweitwohnungssteuer geschuldet sein dürfte. Hinter dem Rückgang der Nebenwohnsitze steht demnach kein Rückgang der Zweitwohnsitze auf Sylt bzw. keine Entlastung des Dauerwohnmarktes.

Insgesamt besteht die gesamte Wohnbevölkerung der Insel Sylt zu mehr als einem Drittel aus Zweitwohnsitznutzern (36%), weniger als zwei Drittel sind Dauerwohnbevölkerung (64%). In etlichen Gemeinden und Ortsteilen auf Sylt besteht nur noch weniger als die Hälfte der Wohnbevölkerung aus Dauerwohnbevölkerung, im Extrem im Fall von Kampen sind es gerade noch drei Zehntel (Abbildung 3).

Abbildung 3



### Umfang und Struktur der Haushalte mit Hauptwohnsitz

Weil Familien mit Kind/ern auf Sylt relativ gering vertreten sind, weisen die Haushalte auf Sylt mit 2,01 Personen pro Haushalt eine relativ geringe Größe auf, insbesondere in den zentral gelegenen Gemeinden und Ortsteilen wie Westerland und Wenningstedt (je 1,92 Personen/Haushalt). Bei den Eigentümern dominieren ältere Haushalte, und auch Paare im mittleren Alter sind leicht überdurchschnittlich vertreten. Die Mieterhaushalte sind dagegen überdurchschnittlich von Singlehaushalten im mittleren und jungen Alter sowie von jungen Paaren ohne Kind/er gekennzeichnet. Dies deutet darauf hin, dass für diese Personengruppe die Wohnungseigentumsbildung auf der Insel Sylt sehr schwer ist.

Bei der überwiegenden Mehrheit (66%) handelt es sich um zugezogene Haushalte, etwa ein Drittel (34%) ist auf Sylt geboren. Während früher vor allem Haushalte aus Schleswig-Holstein zugezogen sind, handelt es sich in den letzten Jahren überwiegend um von weiter her Zugezogene. Deren Anteil ist in Kampen und List besonders hoch.

Das Haushaltsnettoeinkommen auf Sylt ist im Vergleich zu Schleswig-Holstein nicht zuletzt aufgrund des hohen Beschäftigungsgrads überdurchschnittlich, allerdings sind hiervon die auf Sylt höheren Lebenshaltungskosten und insbesondere Mieten zu tragen. Im Durchschnitt beträgt das Haushaltsnettoeinkommen auf Sylt 2.659 €. Die Einkommen weisen zwischen verschiedenen Haushalten erhebliche Unterschiede auf: Haushalte im mittleren Alter haben höhere Einkommen als junge und ältere Haushalte (2.960 € gegenüber 2.334 € bzw. 2.553 €), das Einkommen von Mietern liegt deutlich unter dem von selbstnutzenden Eigentümern (2.136 € gegenüber 3.289 €). In Kampen sind die durchschnittlichen Einkommen mit 4.295 € weitaus höher als in den übrigen Ortsteilen bzw. Gemeinden, am niedrigsten sind sie in Westerland (2.439 €).

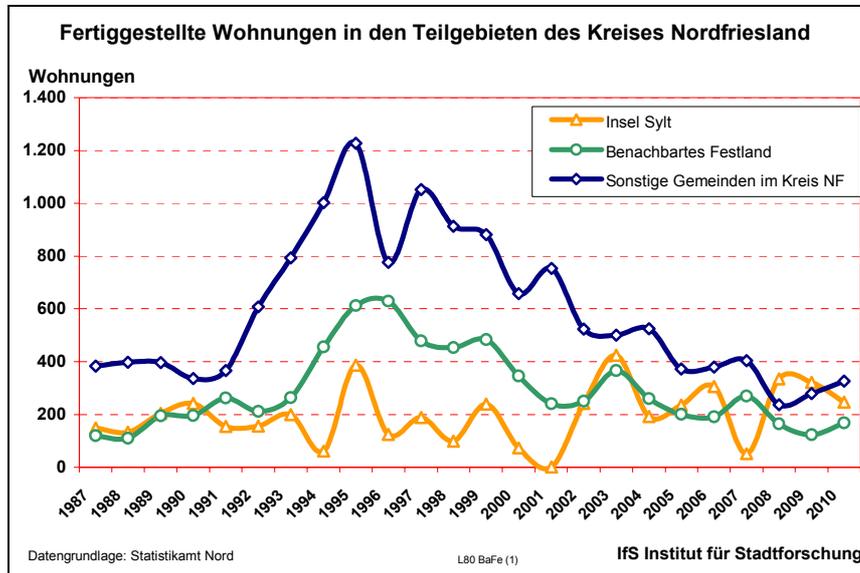
### **Wohnungsangebot**

Während in den 1990er-Jahren auf dem benachbarten Festland noch mehr Wohnungen fertiggestellt wurden als auf Sylt, bewegten sich die Zahlen in den 2000er-Jahren auf ähnlichem Niveau (Abbildung 4). In den letzten Jahren hat sich die Bautätigkeit auf Sylt belebt und liegt mittlerweile über der des benachbarten Festlands, insbesondere wenn man sie in Relation zum vorhandenen Bestand betrachtet. Auf Sylt liegt der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an den Baufertigstellungen weitaus höher als auf dem benachbarten Festland (2006 bis 2010 67% gegenüber 38%), was auf einen relativ hohen Anteil an Ferienwohnungen bzw. touristischer Nutzung zurückzuführen ist.

Nicht nur das Niveau der Baufertigstellungen ist auf Sylt höher als auf dem Festland, sondern insbesondere auch das der Abgänge an Wohnungen (Abrisse, Zusammenlegungen etc.). Das Niveau der Wohnungsabgänge beträgt 2006 bis 2010 mit 2,0% des Bestands ein Mehrfaches der Werte des benachbarten Festlands (0,3%) bzw. von Schleswig-Holstein (0,2%). Die hohen Abgangsraten auf Sylt sind darauf zurückzuführen, dass von Käufern von Grundstücken vielfach ein Abriss der vorhandenen und nicht mehr als zeitgemäß angesehenen Bebauung mit einer anschließenden (höher verdichteten) Neubebauung durchgeführt wird, die in der Regel nicht dem Dauerwohnen, sondern touristischen Wohnformen dient. Daher sind die Abgangsraten in Kampen weitaus höher als beispielsweise in Gemeinden wie Sylt und Hörnum (5,8% gegenüber 1,7% bzw. 1,4%). Trotz der hohen Abgangsraten hat sich der Wohnungsbestand durch die hohe Bautätigkeit auf Sylt stärker vergrößert als auf dem benachbarten Festland. Dies kam jedoch nicht

dem Dauerwohnen zu Gute, da es sich bei den Neubauten auf Sylt überwiegend um Ferienwohnungen bzw. touristische Nutzungen handelt.

Abbildung 4



Was den auf Sylt von Haushalten mit Hauptwohnsitz genutzten Bestand (im Wesentlichen Dauerwohnen) angeht, befindet sich gut die Hälfte der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (50%) und knapp die Hälfte in 1-2-Familienhäusern (46%) oder sonstigen Bauten (4%). Bei gut der Hälfte aller Wohnungen handelt es sich um Mietwohnungen (52%) und knapp die Hälfte sind von Eigentümern genutzte Wohnungen (48%). Die Mehrfamilienhäuser enthalten mehrheitlich Mietwohnungen und die 1-2-Familienhäuser mehrheitlich Eigentümerwohnungen.

Mehr als die Hälfte der Mietwohnungen ist in der Hand privater Eigentümer bzw. von Einzelpersonen (52%). Jeweils rund ein Sechstel wird von kommunalen (16%) und genossenschaftlichen Eigentümern (17%) bewirtschaftet. Die übrigen Bestände sind in der Hand von sonstigen Wohnungsbaugesellschaften (5%), Bund/Land (2%) oder sonstigen Vermietern (9%).

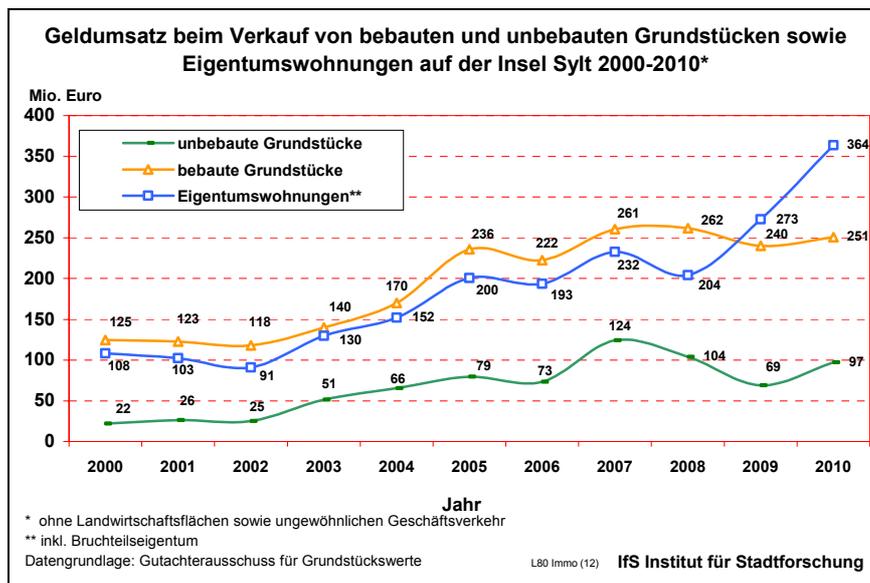
Besonders hohe Anteile an Mietwohnungen bzw. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weisen Westerland (59%) und Rantum (63%) auf. Dort ist die durchschnittliche Wohnfläche der Wohnungen deutlich niedriger als in anderen Gemeinden und Ortsteilen. Besonders große durchschnittliche Wohnflächen verzeichnen Kampen, Morsum und Braderup.

## Immobilienmarkt

Auf dem Immobilienmarkt der Insel Sylt sind die Verkaufsfälle bei den unbebauten und bebauten Grundstücken von 2000 bis 2010 leicht und bei den Eigentumswohnungen stark gestiegen. Die Umsätze bei diesen drei Verkaufsarten haben sich in diesem Zeitraum stark erhöht: Bei den bebauten Grundstücken fand eine Verdoppelung statt und bei den unbebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen mehr als eine Verdreifachung (Abbildung 5). Auf Grundlage der Umsätze pro Kauffall lassen sich die Preissteigerungen von 2000 bis 2010 auf 74% bei den Eigentumswohnungen, auf 88% bei den bebauten Grundstücken und auf 229% bei den unbebauten Grundstücken beziffern.

Die Insel Sylt ist demnach nach wie vor ein sehr attraktiver Markt für Investoren, der bei allen drei Immobilienarten von Anspannung und steigenden Preisen geprägt ist. Die besonders starke Preissteigerung bei unbebauten Grundstücken deutet darauf hin, dass diese auf der Insel Sylt bei Investoren besonders begehrt und zugleich besonders rar sind.

Abbildung 5



Der Vergleich mit dem benachbarten Festland macht deutlich, dass die Preise für Eigentumswohnungen und Häuser auf Sylt ein Mehrfaches betragen. Aber auch auf der Insel besteht ein großes Preisgefälle bei Eigentumswohnungen und Häusern zwischen den besonders attraktiven bzw. begehrten Orten (wie Kampen und Braderup) und anderen Gemeinden. Ähnliches gilt für unbebaute Grundstücke bzw. die Bodenrichtwerte (Richtwerte für Wohnungsbauzonen ohne Küsten-/Wattgrundstücke zwischen 450 € pro m<sup>2</sup> in Morsum und 2.350 € pro m<sup>2</sup> in Kampen).

Die Analyse der an den Verkäufen auf dem Sylter Immobilienmarkt beteiligten Verkäufer- und Käufergruppen zeigt, dass eine Verlagerung von Immobilien aus der Hand von Immobilienfirmen und Dauerwohnbevölkerung (mit Hauptwohnsitz) in die Hand von Zweitwohnsitznutzern (ohne Hauptwohnsitz) stattfindet. Sie verdeutlicht die spürbare Verdrängung des Dauerwohnens durch Zweitwohnsitznutzung im vorhandenen Gebäudebestand.

### Wohnformen und Wohnungsmarkt

Von den drei die Insel Sylt prägenden Wohnformen entfallen zum Stand 2010 nur noch zwei Fünftel der Wohneinheiten auf das Dauerwohnen, bei 23% handelt es sich um Zweitwohnsitze und bei 36% um touristische Vermietung. In einzelnen Gemeinden und Ortsteilen ist der Anteil des Dauerwohnens noch deutlich niedriger und beträgt im Extrem weniger als ein Fünftel (Kampen, Tabelle 1). Gegenüber dem Jahr 1987 ist der Anteil des Dauerwohnens auf Sylt insgesamt und in den einzelnen Gemeinden stark zurückgegangen und hat sich teilweise mehr als halbiert. Dies verdeutlicht die starke Verdrängung des Dauerwohnens durch die beiden anderen Wohnformen in den letzten Jahrzehnten.

**Tabelle 1**

<b>Mengengerüst der Wohnformen auf der Insel Sylt 2010 nach Gemeinden und Ortsteilen</b>				
Gemeinde/Ortsteil	Dauerwohnen	Zweitwohnen	Touristische Vermietung*	gesamt
Anteil Wohnformen an Wohneinheiten in %				
List	35%	31%	33%	100%
Kampen	18%	44%	38%	100%
Wenningstedt-Braderup	25%	38%	38%	100%
Westerland	45%	13%	43%	100%
Tinum	61%	15%	24%	100%
Munkmarsch	30%	54%	16%	100%
Keitum	37%	34%	29%	100%
Archsum	39%	47%	14%	100%
Morsum	47%	29%	24%	100%
Rantum	32%	25%	43%	100%
Hörnum	33%	34%	33%	100%
Insel Sylt	40%	23%	36%	100%
Gemeinde Sylt	46%	17%	37%	100%

Datengrundlage: Gemeinde Sylt, Berechnungen des IfS;  
 \* Schätzung der touristischen Vermietung bei List, Kampen, Wenningstedt-Braderup und Hörnum

L80 Prognose Ges.xls

Die Gründe für die Verdrängung des Dauerwohnens liegen in den sehr hohen Preisen für Zweitwohnsitze und spürbar höheren Nettoeinnahmen bei der touristischen Vermietung gegenüber der Vermietung von Wohnraum für das Dauerwohnen. Daher ist Dauerwohnraum, der in die beiden anderen Nutzungsarten umgewidmet oder verkauft wurde, für das Dauerwohnen für immer verloren.

Die Verdrängung findet sowohl im vorhandenen Bestand (Umnutzung, Verkauf) als auch über den Abriss von Dauerwohnraum und die Neubebauung der Grundstücke für Zweitwohnen oder touristische Vermietung statt. Die Insel Sylt unterscheidet sich, was Umfang und Qualität der Veränderungs- bzw. Verdrängungsprozesse angeht, entscheidend vom benachbarten Festland bzw. dem gesamten Kreis Nordfriesland.

Die Verdrängung des Dauerwohnens auf Sylt hat sich zum einen in einem Mangel an Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung niedergeschlagen. Der angespannte Wohnungsmarkt hat zu vielfach sehr beengten und improvisiert wirkenden Wohnverhältnissen, einem ungewöhnlich hohen Anteil an Untermietern und unfreiwillig im Elternhaus wohnenden erwachsenen Kindern sowie fehlenden Möglichkeiten von jungen Erwachsenen, mit dem Partner zusammenzuziehen oder einen Kinderwunsch realisieren zu können, geführt.

Zum anderen wird durch den Wohnraummangel der Zuzug von dringend benötigten Arbeitskräften behindert. Es besteht insbesondere ein Mangel an Arbeitskräften in Bereichen, in denen viele Arbeitsplätze nicht mit Einpendlern, sondern nur mit Arbeitskräften besetzt werden können, die auf der Insel wohnen. Betroffen sind vor allem Arbeitgeber in der Daseinsvorsorge, in der touristisch geprägten Wirtschaft (Gastronomie und Beherbergung) und im Gesundheitswesen.

Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes sind die Mieten für Dauerwohnraum auf Sylt weitaus höher als auf dem benachbarten Festland. Mit besonders hohen Nettokaltmieten sind Wohnungssuchende konfrontiert, die auf der Insel umziehen oder von auswärts zuziehen wollen, während langjährige Bestandsmieter auf Sylt noch vergleichsweise günstig wohnen (2010/11 Eingezogene durchschnittlich 10,29 € pro m<sup>2</sup>, vor 2000 Eingezogene 7,06 € pro m<sup>2</sup> und weniger). Große Mietenunterschiede bestehen bei den Mieten zwischen verschiedenen Vermietern: Während kommunale und genossenschaftliche Wohnungen relativ günstige Mieten aufweisen (5,84 bzw. 7,10 € pro m<sup>2</sup>), verlangen private Vermieter für ihre Wohnungen sehr hohe Mieten (11,42 € pro m<sup>2</sup>).

### **Wohnsituation, Mietbelastung und Umzugsabsichten der Haushalte**

Gut die Hälfte aller Haushalte auf Sylt sind Mieter, knapp die Hälfte selbstnutzende Eigentümer. Bei 11% aller Haushalte handelt es sich um Untermieter und bei 41% um Hauptmieter. Der ungewöhnlich hohe Untermieteranteil ist Ausdruck des angespannten Wohnungsmarktes und der beengten Wohnverhältnisse auf Sylt. Besonders hohe Untermieteranteile weisen junge Haushalte (21%) und Haushalte mit niedrigem Einkommensniveau (20%) auf.

Den Haushalten auf Sylt stehen durchschnittlich 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Eigentümer bewohnen weitaus größere Wohnungen als Mieter (102 gegenüber 61 m<sup>2</sup>). Junge Haushalte verfügen über weitaus geringere Wohnflächen als mittlere oder ältere Altersgruppen, was mit der vergleichsweise geringen Kaufkraft junger Haushalte bei gleichzeitig hohen Einstiegsmietten auf dem Wohnungsmarkt zusammenhängt.

Zwar haben die Wohnungen auf Sylt mehrheitlich zeitgemäße Ausstattungsstandards, dennoch bezeichnen insbesondere unter den Mietern weit mehr als die Hälfte (62%) ihre Wohnungen als Schlichtwohnung. Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage lässt sich demnach auch einfach ausgestatteter oder in ungewöhnlichen Gebäudeteilen untergebrachter Wohnraum zu hohen Mieten vermieten.

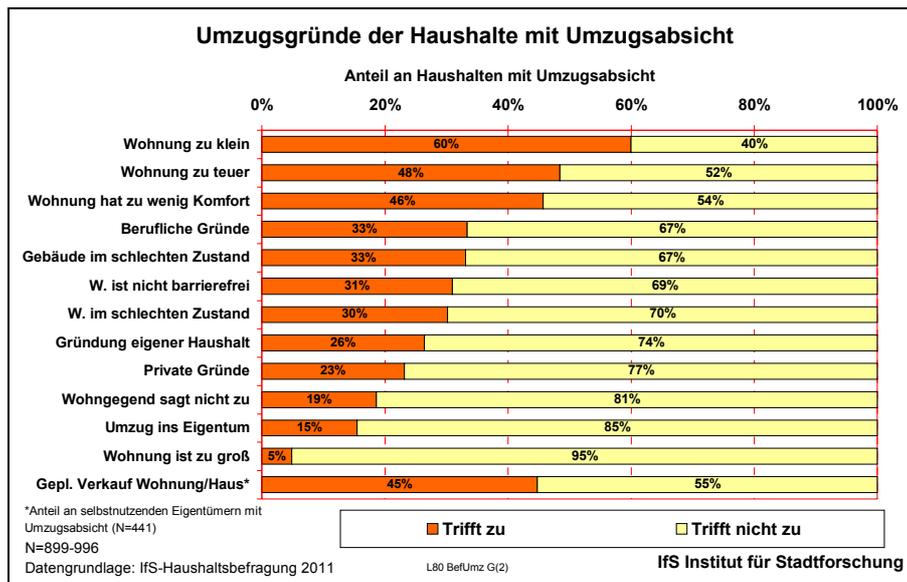
Die durchschnittliche Mietbelastung auf Sylt liegt weit über der in Schleswig-Holstein. Die Haushalte auf Sylt sind von hohen Mietbelastungen jedoch sehr unterschiedlich betroffen. Haushalte mit niedrigem Einkommen weisen im Schnitt sehr hohe Mietbelastungen von weit über 30% auf, mit steigenden Einkommen sinkt die Mietbelastung der Haushalte spürbar. Junge Haushalte zahlen zwar sehr hohe Quadratmetermieten, ihre Nettokaltmietbelastung ist jedoch aufgrund ihrer sehr kleinen Wohnflächen leicht unterdurchschnittlich (26,7% gegenüber durchschnittlich 27,2%). Ältere Haushalte haben dagegen aufgrund der von ihnen häufig bewohnten relativ großen Wohnflächen trotz eher niedriger Quadratmetermieten überdurchschnittliche Mietbelastungen zu tragen (29,4%). Untermieter haben höhere Mietbelastungen als Hauptmieter (29,2% gegenüber 26,9%). Die Mieter kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungen sind durch die Miete deutlich weniger stark belastet als die Mieter privater Eigentümer (21,5% bzw. 23,0% gegenüber 31,5%).

Unzufrieden mit ihrer Wohnsituation auf Sylt sind in erster Linie Mieterhaushalte (15%), während Eigentümerhaushalte sehr selten (rund 1%) Unzufriedenheit äußern. Besonders häufig unzufrieden sind junge Singles (23%) bzw. junge Erwerbstätige und sich in Ausbildung Befindende sowie generell Haushalte, die erst in den letzten beiden Jahren in ihre Wohnung eingezogen sind (16%). Ebenfalls hohe Anteile mit negativer Bewertung ihrer Wohnsituation verzeichnen Alleinerziehende (18%), Singles im mittleren Alter (14%) sowie junge Paare ohne und mit Kind/ern (16% bzw. 15%). Wichtigster Grund für die Unzufriedenheit sind beengte Wohnverhältnisse.

Etwa ein Drittel der Haushalte (34%) plant in den nächsten zwei Jahren einen Umzug. Bei den jungen Paaren ohne Kind und jungen Singles sind die Umzugsabsichten besonders häufig verbreitet und betreffen etwa sieben Zehntel dieser Gruppen. Von den jungen Paaren mit Kind/ern und Alleinerziehenden will etwa die Hälfte umziehen.

Bei den Mieterhaushalten haben 50% eine Umzugsabsicht; sie ist damit mehr als dreimal so häufig wie bei den Eigentümerhaushalten (16%), deren Wohnsituation besser und Wohnzufriedenheit höher ist. Besonders hoch ist der Anteil Umzugswilliger bei den erst in den letzten zwei Jahren auf Sylt zugezogenen Mietern (64%) sowie Mietern privater Vermieter (56%) bzw. mit sehr hohen Mieten. Häufigste Gründe für die Umzugsabsicht sind zu kleine und teure Wohnungen sowie solche mit geringem Komfort (Abbildung 6).

Abbildung 6



Für gut zwei Drittel der Umzugswilligen kommt die Insel Sylt bei einem Umzug als Wohnstandort wieder in Frage. Beim Zielort ihrer Wohnungssuche auf Sylt zeigen sich die Umzugswilligen weit überwiegend ortsungebunden. Für einen kleineren Teil kommt auch ein Wohnstandort auf dem benachbarten Festland in Frage (Niebüll 9%, sonstiges benachbartes Festland 16%). Etwa ein Drittel der Umzugswilligen will in jedem Fall von Sylt wegziehen, was etwa dem Anteil entspricht, der aus beruflichen Gründen die Insel verlassen möchte.

Knapp drei Viertel der Umzugswilligen möchte eine Mietwohnung, gut ein Viertel Wohneigentum beziehen. Viele Umzugswillige suchen auf Sylt eine Mietwohnung, die zwar mehr Wohnfläche (häufig zur Vergrößerung des Haushalts), aber niedrigere Gesamtkosten pro m<sup>2</sup> haben soll als die jetzige Wohnung. Insbesondere bei jungen Haushalten dient das Mehr an Wohnfläche häufig zur Realisierung des Zusammenlebens von Partnern oder des Kinderwunsches. Mit der von ihnen genannten Zahlungsbereitschaft/-fähigkeit dürfte jedoch der weit überwiegende Teil der Umzugswilligen bei privaten Vermietern auf Sylt keine Chance haben, eine Wohnung zu finden, sondern allenfalls bei kommunalen oder

genossenschaftlichen Vermietern. Bei der Mehrheit der Umzugswilligen steht aber für einen Verbleib auf der Insel Sylt die entscheidende Bedingung, eine bezahlbare Wohnung in ausreichender Größe und mit einer angemessenen Miete zu finden, ganz oben.

Die Erfahrungen, die wohnungssuchende Haushalte in den letzten zwei Jahren gemacht haben, sind schlecht, da lediglich drei Zehntel dieser Haushalte eine Wohnung gefunden haben. Selbst bei intensiver Suche waren knapp drei Fünftel erfolglos. Die Dringlichkeit, mit der von diesen Haushalten eine andere Wohnung benötigt wird, drückt sich darin aus, dass ein sehr großer Teil der erfolglos Suchenden weiterhin eine Wohnung auf Sylt sucht und teilweise auch das benachbarte Festland in die Wohnungssuche einbezieht.

### **Soziale Wohnungsversorgung**

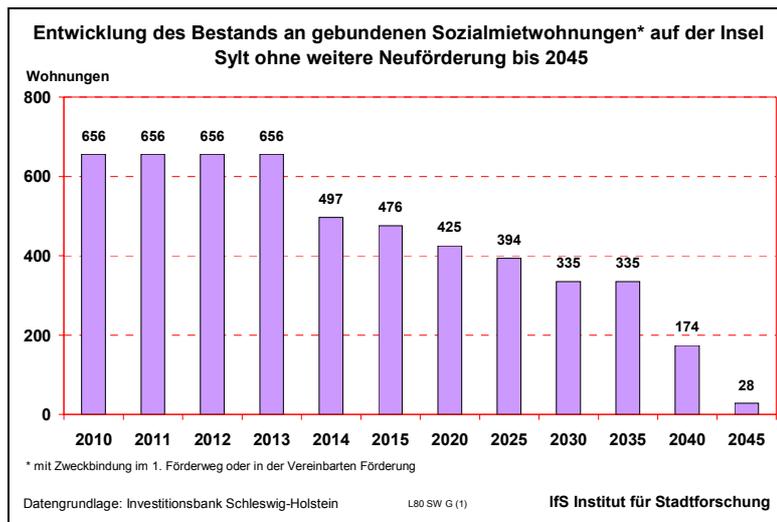
Die Analyse von Transfergeldleistungen machte deutlich, dass die Insel Sylt bezogen auf die Bevölkerungszahl einen deutlich höheren Anteil an Wohngeldempfängern aufweist als der Kreis Nordfriesland und das Land Schleswig-Holstein (2,2 Bezieher pro 100 Einwohner gegenüber jeweils 1,2), bei den Beziehern von Arbeitslosengeld II jedoch einen geringeren Anteil (0,9 Bedarfsgemeinschaften pro Einwohner gegenüber 3,0 bzw. 4,2). Dies macht deutlich, dass die Bedürftigkeit für Transfergeldleistungen auf der Insel Sylt im Vergleich zum Kreis Nordfriesland und Land Schleswig-Holstein nicht nur im Bereich der Arbeitslosigkeit bzw. im sehr niedrigen Einkommensbereich liegt. Vielmehr haben etliche Sylter Haushalte (mit Erwerbstätigen), die im unteren bis mittleren Haushaltseinkommensbereich liegen, Probleme mit hohen Mieten, sodass sie zur Senkung ihrer Mietbelastung Wohngeld beziehen.

Dieses Ergebnis korrespondiert mit den obigen Ergebnissen zur Wohnsituation, die gezeigt haben, dass die Mietbelastungen der Sylter Mieterhaushalte nicht nur im unteren Einkommensbereich, sondern auch bei mittleren und selbst bei relativ hohen Einkommen weit über dem Landesdurchschnitt liegen. Besonderer Bedarf für die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum besteht nach diesen Ergebnissen insbesondere bei sozialen Gruppen wie jungen Familien in der Gründungsphase bzw. mit Kind/ern, alleinstehenden Arbeitskräften jungen und mittleren Alters, Alleinerziehenden und generell Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen. Hinzu kommt ein noch relativ kleiner, aber wachsender Anteil an älteren Haushalten, die Grundsicherungsleistungen beziehen.

Das Angebot an gebundenen Sozialmietwohnungen sowie günstigen und der Belegung durch die Kommune unterliegenden Wohnungen ist begrenzt und offensichtlich nicht ausreichend, um die Wohnungssuchenden bzw. insbesondere die aufgeführten sozialen Gruppen zu versorgen. Hinzu kommt, dass sich künftig der gebundene Sozialmietwoh-

nungsbestand reduzieren wird und damit auch der unmittelbar für die soziale Wohnungsversorgung zur Verfügung stehende Bestand (Abbildung 7). Vor diesem Hintergrund besteht sowohl Bedarf für den Ersatz wegfallender Bindungen als auch für eine Erweiterung des für die soziale Wohnungsversorgung zur Verfügung stehenden Bestands. Dieser sollte sich nicht nur an untere, sondern angesichts der besonderen Verhältnisse auf Sylt auch an mittlere Einkommensgruppen richten.

**Abbildung 7**



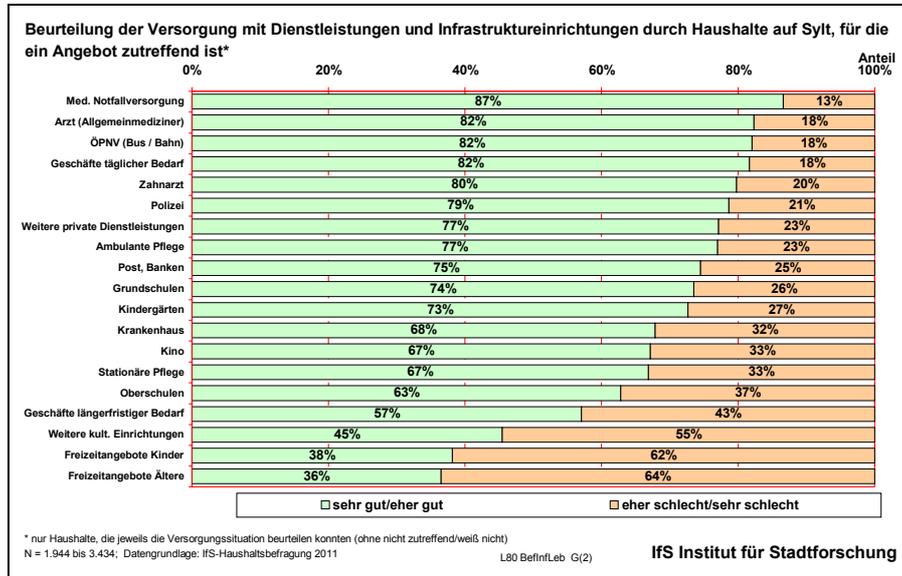
## Infrastrukturausstattung und Inselleben

Gemäß der Bewohnerbefragung sehen sich mehr als zwei Drittel der Haushalte über das Jahr insgesamt mit Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen als eher gut bzw. sehr gut versorgt. Lediglich 5% gaben eine eher schlechte bzw. sehr schlechte Versorgung an (26% teils/teils). Eigentümer fühlen sich etwas häufiger gut versorgt als Mieter (74% gegenüber 64%). Die Versorgung im Winter wird aufgrund des saisonal variierenden Angebots schlechter eingeschätzt als die im Sommer, die Unterschiede sind dabei aber eher gering. Hinsichtlich der Veränderung der Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen in den letzten fünf Jahren sehen etwas mehr Haushalte eine Verbesserung als eine Verschlechterung (31% gegenüber 20%), wobei sich Mieter und Eigentümer in ihren Bewertungen wenig unterscheiden.

Bei der Betrachtung einzelner Bereiche zeigt sich aus Sicht der Haushalte für den größten Teil der Angebotsbereiche ein eher positives Bild der Versorgungssituation auf Sylt. Die besten Beurteilungen betreffen Angebote, die sowohl von Touristen als auch Dauerwohnern nachgefragt werden, wie Arzt, täglicher Bedarf, Notversorgung und ÖPNV. Die in der

Regel ausschließlich von Einheimischen bzw. Ortsansässigen genutzten Angebote wie Schulen, Kindergärten und ambulante/stationäre Pflege finden sich dagegen mit den Anteilen positiver Bewertungen eher im mittleren bis unteren Bereich (Abbildung 8).

Abbildung 8



Knapp zwei Drittel der Haushalte auf Sylt leben sehr gerne auf der Insel und knapp ein Viertel gerne. Knapp ein Zehntel lebt nur zum Teil gerne auf der Insel, ungern bzw. sehr ungern auf der Insel Lebende sind sehr selten. Auf Sylt Geborene und vor langer Zeit Zugezogene leben lieber auf Sylt als später Zugezogene. Am häufigsten wird das Leben am Meer als Qualität oder Vorteil des Insellebens gesehen (80% als voll zutreffend). Die Nachteile des Insellebens beziehen sich vor allem auf die fehlende Chance, eine bezahlbare Wohnung zu finden (71%), den die Einheimischen verdrängenden Tourismus (67%) und das insgesamt zu teure Leben auf der Insel (54%).

Als Qualität der Wohngegend werden am häufigsten die sichere und ruhige eigene Wohngegend und die schöne Landschaft genannt (59% bzw. 50% bzw. 45% als voll zutreffend). Dass es ein intaktes Leben Einheimischer, gute Kontakte in der Nachbarschaft, eine gute Infrastruktur und viele Aktivitäten in der Wohngegend gibt, wurde von einer Mehrheit der Haushalte als nur teilweise zutreffend bewertet.

Bei den kommunalpolitischen Ansätzen werden mit sehr großer Mehrheit der Schutz von Natur und Landschaft, der Schutz der vorhandenen Wohnbevölkerung vor Verdrängung sowie die Erhöhung des Wohnungsangebots in der Wichtigkeit ganz oben eingeordnet (95 bis 97% wichtig/sehr wichtig). Dem Ansatz der Erweiterung des touristischen Betten-

angebots wird dagegen mit überwältigender Mehrheit eine Absage erteilt (94% weniger wichtig/unwichtig).

### **Situation in den Gemeinden und Ortsteilen**

Analysen zu einzelnen Gemeinden und Ortsteilen zeigen, dass sich die Situation zwischen den verschiedenen Teilen der Insel aufgrund der unterschiedlichen Lage, naturräumlichen Qualitäten, touristischen Attraktivität, der historischen Entwicklung sowie singulärer, nicht lokaler Entscheidungen (Standortschließungen) spürbar unterscheidet. Trotz aller Unterschiedlichkeiten lassen sich aber vier Gruppen von Gemeinden bzw. Ortsteilen eingrenzen, die bezogen auf den Wohnungsmarkt bzw. das Ortsleben der Dauerwohner ähnliche prägende Kennzeichen und Entwicklungstendenzen aufweisen:

Gruppe 1: Die Ortsteile Westerland und Tinnum bilden das Inselzentrum. Sie sind aufgrund größerer und zahlreicher Geschosswohnungsbauten (teilweise mit Erneuerungsbedarf) sowie einer verdichteten Einfamilienhausbebauung deutlich städtischer geprägt. Sie sind der Arbeitsschwerpunkt der nicht touristischen Branchen (Verwaltung, Gewerbe) und verfügen über eine sehr gute Ausstattung mit privaten und öffentlichen Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen sowie auch Angebote des touristischen Wohnens, insbesondere im Hotelgewerbe. Die Orte sind geprägt von relativ hohen Anteilen dauerwohnender Bevölkerung (bzw. Hauptwohnsitzbevölkerung) und vergleichsweise wenigen Zweitwohnsitzen (bzw. Nebenwohnsitzbevölkerung). Dies ist darauf zurückzuführen, dass Teilgebiete (außerhalb des Kernbereichs um die Fußgängerzonen) ein im Inselvergleich moderates Preisniveau bei den Mieten (viele kommunale Bestände) und den Grundstücken aufweisen. Die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz ging in den Zentrumsorten in den letzten sechs Jahren eher moderat zurück und aufgrund der durch viele Erwachsene im jungen/mittleren Alter geprägten Bevölkerungsstruktur sind auch künftig eher geringe Verluste aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Saldo Sterbefälle und Geburten) zu erwarten.

Gruppe 2: Die Gemeinde Kampen und Wenningstedt-Braderup sowie die Ortsteile Keitum und Munkmarsch bilden die Gruppe der Tourismus- und Zweitwohnsitzschwerpunkte. Sie besitzen aufgrund ihrer besonderen naturräumlichen Lage (Düne, Wattzugang etc.) sowie historischer Friesenhäuser und Dorfkern eine sehr hohe touristische Attraktivität. Sie wurden schon vor Jahrzehnten als Zweitwohnsitzstandorte entdeckt und weisen heute hohe Anteile von Personen mit Nebenwohnsitz auf (teilweise Mehrheit der Wohnbevölkerung). Das Immobilienpreisniveau ist in den Orten sehr hoch, was einem bezahlbaren Wohnraum für Dauerwohner besondere Grenzen setzt. In den Tourismus- und Zweitwohnsitzschwerpunkten ging die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in den letzten sechs

Jahren besonders stark zurück. Da die Bevölkerung in den Orten durch einen hohen Anteil Älterer geprägt ist, sind bei ihnen auch künftig überdurchschnittliche natürliche Bevölkerungsrückgänge zu erwarten. Die Orte besitzen in der Regel zwar eine gute Infrastrukturausstattung (außer Munkmarsch), die aber in den Bereichen, die nicht durch Touristen nachgefragt oder getragen werden, im Besonderen aufgrund der Bevölkerungsentwicklung gefährdet sind (z. B. Schule, Feuerwehr).

Gruppe 3: Die Ortsteile Morsum und Archsum gehören zur Gruppe der östlichen Orte. Aufgrund ihrer vor allem durch 1-2-Familienhäuser sowie einige Gehöfte geprägten Bebauung handelt es sich zwar um die am stärksten ländlich geprägten Orte der Insel. Wegen der eher feinteilig gegliederten Siedlungsbereiche (gestreute Lagen) und fehlender ausgeprägter Zentren bzw. Dorfkerne ist der dörfliche Charakter der Orte (im Vergleich zu anderen Inseldörfern) eher weniger attraktiv. Die Orte besitzen mit Ausnahme des Morsumer Bahnanschlusses nach Bewohnerangaben eine eher schlechte Infrastrukturversorgung, wobei das geringe Angebot für Güter des täglichen Bedarfs durch die Schließung eines Nahversorgers in den letzten Jahren weiter reduziert wurde. Die Orte, die ein relativ moderates Bodenpreisniveau aufweisen (außer Wattlagen), sind geprägt von dauerwohnender Bevölkerung (eher hoher Anteil Hauptwohnsitzbevölkerung insbesondere im größeren Morsum). Sie verloren in den letzten sechs Jahren zwar stärker als im Inseldurchschnitt an Bevölkerung, aber geringer als die Gruppe der Tourismus- und Zweitwohnsitzschwerpunkte. Aufgrund der altersstrukturellen Zusammensetzung ist aber zukünftig nur in Morsum mit einer relativ günstigen natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen (hoher Anteil Älterer in Archsum).

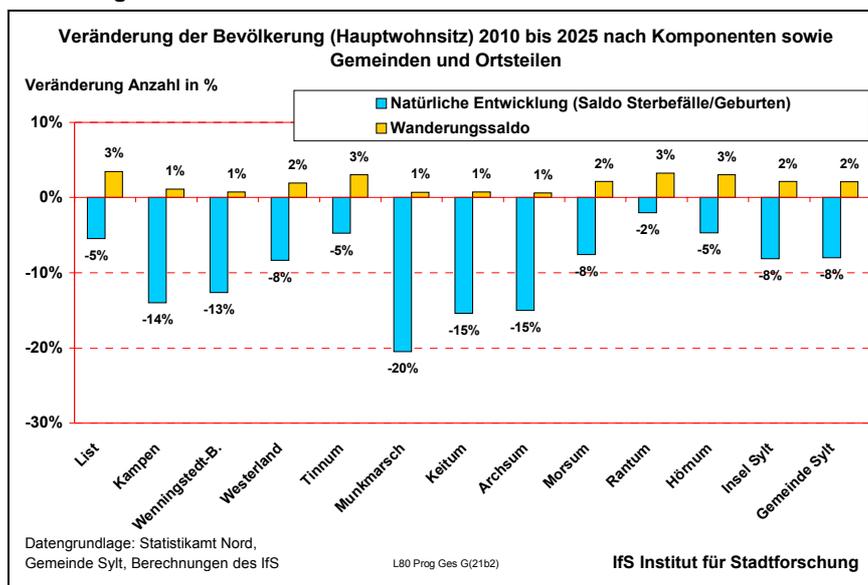
Gruppe 4: Zur Gruppe der nördlichen und südlichen Spitze gehören die Gemeinden List, Hörnum sowie (mit gewissen Abweichungen) der Ortsteil Rantum. Prägend für diese Orte sind die Schließung von Bundeswehrstandorten in den 1990er-/2000er-Jahren, die das Problem und Potenzial zugleich sind (Umnutzung teilweise realisiert). Die Orte weisen bedingt durch die Schließungen sowie spätere Maßnahmen für die Ansiedlung neuer Wirtschaftsbetriebe (einschließlich Wohnungsbau) starke Schwankungen bei der Bevölkerungsentwicklung auf. Die Bevölkerung ist in den drei Gemeinden/Orten aktuell vergleichsweise jung, sodass ihre Zahl künftig aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung relativ gering zurückgehen wird. Die Orte der nördlichen/südlichen Spitze sind derzeit nicht überdurchschnittlich durch Zweitwohnsitze geprägt bzw. der Anteil der Bevölkerung mit Nebenwohnsitz bewegt sich auf mittlerem Niveau. Jedoch verzeichneten die Orte in den letzten Jahren besonders ausgeprägte Bodenpreissteigerungen und wiesen damit gewisse Tendenzen zu möglichen (neuen) Zweitwohnsitzschwerpunkten auf, getragen von der sehr attraktiven naturräumlichen Lage der Orte. Dass die Infrastrukturversorgung von den Bewohnern eher selten als gut bewertet wird, könnte zum Rückgang

der Dauerwohnbevölkerung beigetragen haben. Die eher peripheren Orte sind für auf bestimmte Angebote angewiesene Gruppen infrastrukturell eingeschränkt attraktiv. So wurden beispielsweise in beiden Gemeinden aufgrund geringer Schülerzahlen im Norden und Süden der Insel die Grundschulen geschlossen, sodass für Familien mit kleinen Kindern kein wohnortnahe Schulangebot mehr besteht.

### Künftige Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte

Die Bevölkerungszahl der Insel Sylt wird bis 2025 weitaus stärker als auf dem benachbarten Festland, etwas stärker als im gesamten Kreis Nordfriesland und deutlich stärker als im gesamten Land Schleswig-Holstein zurückgehen (-6% gegenüber -3% bzw. -1%). In den einzelnen Gemeinden und Ortsteilen auf Sylt wird die künftige Bevölkerungsentwicklung sehr unterschiedlich ausfallen (zwischen -20% und +1%). Gemeinden und Ortsteile mit einem bereits heute hohen Anteil älterer Bevölkerung werden durch die fortschreitende Alterung und geringe Geburtenzahlen in hohem Maß von einem negativen natürlichen Saldo betroffen sein. Aber auch in Gemeinden mit einer deutlich jüngeren Bevölkerung führt der demographische Wandel zu einem - wenngleich unterdurchschnittlichen - negativen natürlichen Saldo. Die Wanderungssalden der Gemeinden und Ortsteile weisen zwar durchweg positive Werte auf, die jedoch die natürlichen Bevölkerungsverluste in der Regel nicht ausgleichen (Abbildung 9).

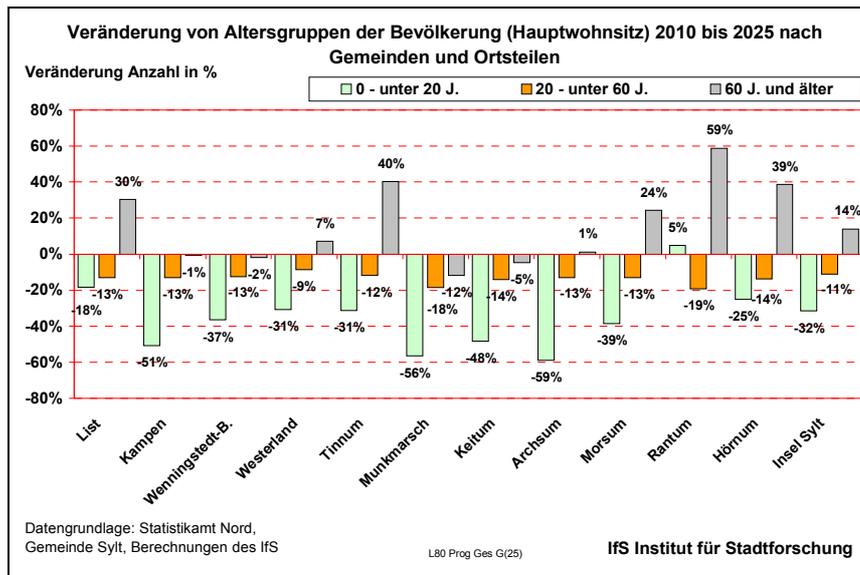
Abbildung 9



Bis 2025 wird es aufgrund der natürlichen Entwicklung zu einer erheblichen Alterung und starken altersstrukturellen Verschiebungen der Bevölkerung auf Sylt und in den einzelnen Gemeinden und Ortsteilen kommen. Nahezu alle Gemeinden und Ortsteile werden bis 2025 in hohem Maß bei der Altersgruppe unter 20 Jahren einen starken Rückgang haben. Der Rückgang dieser Altersgruppe bis 2025 auf der gesamten Insel Sylt beträgt knapp ein Drittel und liegt damit über dem Rückgang beim gesamten Kreis Nordfriesland und mehr als doppelt so hoch wie der landesweite Rückgang dieser Altersgruppe.

Auch die Altersgruppen von 20 bis unter 60 Jahren, die die Bevölkerung im erwerbstätigen Alter bzw. die Arbeitskräfte der Insel stellen, werden bis 2025 auf der Insel Sylt insgesamt und in allen Gemeinden und Ortsteilen spürbar weniger werden. Der Insel Sylt und einigen Gemeinden und Ortsteilen im Besonderen droht demnach künftig ein spürbarer Rückgang des Arbeitskräftepotenzials (Abbildung 10).

Abbildung 10



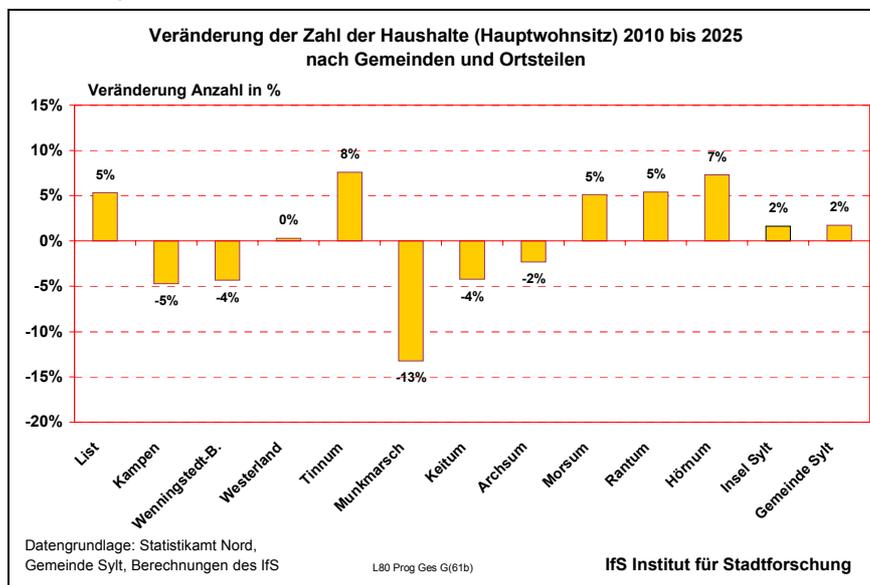
Bei der künftigen Entwicklung der älteren Bevölkerung (ab 60 Jahre) bestehen ebenfalls sehr große Unterschiede zwischen den Gemeinden und Ortsteilen auf der Insel Sylt. Einige verzeichnen sehr hohe Zuwächse (bis zu 60%), andere leichte Rückgänge. Der generelle Trend der Alterung und der zurückgehenden Zahl der Kinder und Jugendlichen führt in einzelnen Gemeinden und Ortsteilen dazu, dass die Älteren im Jahr 2025 mehr als ein Drittel bis knapp die Hälfte der Bevölkerung stellen.

Die prozentuale Veränderung der Zahl der Haushalte weist aufgrund der künftigen Haushaltsverkleinerung höhere Werte als die der Bevölkerung auf. Auf der Insel Sylt wird daher

die Zahl der Haushalte trotz sinkender Bevölkerungszahl bis 2025 zunehmen (2%) und die quantitative Nachfrage nach Wohnraum wird sich leicht vergrößern. Auf dem benachbarten Festland wird die Zahl der Haushalte aufgrund des Zuwachses an Bevölkerung weitaus stärker zunehmen als auf Sylt (6% gegenüber 2%).

In den einzelnen Gemeinden und Ortsteilen auf Sylt werden sich die Haushalte (auch in Folge der Alterung) künftig ebenfalls verkleinern, allerdings reichen die Auswirkungen der Haushaltsverkleinerung nicht in allen Gebieten dazu aus, den Rückgang der Bevölkerung zu kompensieren, sodass sich die Haushaltszahl zum Teil reduziert. Daher gibt es sowohl Gemeinden und Ortsteile, bei denen sich die Zahl der Haushalte erhöht, als auch solche, die von einem Rückgang betroffen sind (Abbildung 11).

**Abbildung 11**



### Szenario zu Folgen einer ungesteuerten Entwicklung

Um den Umfang des für das Dauerwohnen auf Sylt künftig benötigten Neubaus zu bestimmen, wurden zunächst Überlegungen zu den Folgen einer ungesteuerten Entwicklung (im Sinne der bestehenden Rahmenbedingungen) angestellt, bei denen sich die bisherigen Trends fortsetzen. Anhand eines Szenarios zeigte sich, dass sich auf Sylt die demographische Struktur und Reproduktionsbasis mit einem Rückgang an Kindern und Familien sowie Personen im erwerbsfähigen Alter bei gleichzeitiger Zunahme älterer Bevölkerung so stark verändern würde, dass die Wirtschaftsentwicklung aufgrund der Verstärkung des Arbeitskräftemangels zunehmend gehemmt wird sowie Angebote der Daseinsvorsor-

ge aufgrund mangelnder Nachfrage (z. B. Schulen) oder mangels Personals/Mitgliedern (z. B. freiwillige Feuerwehr) gefährdet wären. Des Weiteren wird sich der Charakter der Wohngebiete und des Insellebens verändern, insbesondere in den Gemeinden und Ortsteilen, in denen sowohl der Anteil von nur temporär anwesenden Zweitwohnsitzlern als auch älteren Dauerwohnern hoch ist. Da es für die Authentizität der Insel für den Tourismus auch wichtig ist, dass das allgemeine Leben von Einheimischen und die für den Tourismus wichtigen Bereiche von einem sichtbaren Anteil Ortsansässiger geprägt werden, birgt die Entwicklung auch Risiken für die Attraktivität für den Tourismus. Um die negativen Folgen einer ungesteuerten Entwicklung zu verhindern, ist daher insbesondere die Lage auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern.

### **Leitbilder und -ziele**

Vor diesem Hintergrund lassen sich Leitbilder und -ziele für die künftige Entwicklung der Insel Sylt ableiten: Für den Erhalt der Attraktivität der Insel Sylt wird eine ausgewogene Entwicklung von Wohnen, Wirtschaft, Infrastruktur, Inselleben sowie Schutz von Natur und Landschaft angestrebt. Um die wirtschaftliche Basis der Insel zu sichern, soll die Zahl und die Struktur der dauerhaft auf der Insel lebenden Bevölkerung stabilisiert werden. Grundlage hierfür ist zum einen eine zwischen der Insel und dem benachbarten Festland ausgewogene Entwicklung der Bevölkerungszahl. Zum anderen soll auf der Insel eine ausgewogene Entwicklung der drei Wohnformen (Dauerwohnen, Zweitwohnsitznutzung, touristische Vermietung) bzw. eine Verhinderung der Verdrängung des Dauerwohnens sichergestellt werden. Hierfür sollen die Möglichkeiten zur Sicherung und Erweiterung des Wohnungsangebots für Dauerwohner genutzt werden, ohne die naturräumlichen Qualitäten der Insel und die Attraktivität der Ortsbilder zu gefährden. Die Gemeinden und Ortsteile sollten die Ziele der Sicherung des Dauerwohnens und des Insellebens gemeinsam und solidarisch verfolgen. Angesichts knapper Ressourcen - insbesondere hinsichtlich der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten - wird es nicht möglich sein, alle Ansätze in allen Inselteilen gleichermaßen zu verwirklichen. Um dennoch eine möglichst ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen, sollen die Gemeinden und Ortsteile ihre jeweiligen Qualitäten und Stärken wie (gesicherte) Dauerwohnbestände, touristische Attraktivität, Infrastrukturausstattung, Baulandpotenziale, Arbeitsplätze, demographische und Arbeitskräftepotenziale zur Stärkung des insularen Gesamtangebots einbringen.

Bezogen auf das Dauerwohnen sollten für die Umsetzung der Leitbilder und -ziele strategische Ziele verfolgt werden, u. a. die Priorität des Dauerwohnens gegenüber den anderen Wohnformen sowie die Stabilisierung bzw. Erhöhung der Zahl der dauerwohnenden Bevölkerung durch verringerte Abwanderung und erhöhte Zuwanderung.

## **Benötigter Neubau für das Dauerwohnen auf Sylt**

Zur Erreichung der skizzierten Ziele ist ein Neubau für das Dauerwohnen erforderlich, der mehr Komponenten einbezieht, als es in herkömmlichen Neubaubedarfsermittlungen der Fall ist, die sich auf den Wohnungsbedarf aufgrund der zusätzlichen Haushalte, den Ersatz üblicher Wohnungsabgänge (Zusammenlegungen etc.) sowie den Aufbau einer Mobilitätsreserve beschränken. Für die strategischen Ziele sind zusätzlich weitere Komponenten zum Abbau der Wohnungsnot/zur Verhinderung der Festlandabwanderung (Abbau Untermietverhältnisse, Wohnungen für Haushaltsneugründer/Familien), ein Ersatzneubau für weitere Abgänge durch Verdrängung von Dauerwohnraum durch Zweitwohnsitze/touristisches Wohnen sowie zur Sicherung des Arbeitskräfteangebots und der demographischen Basis/Mischung zu berücksichtigen. Die Höhe der Komponenten wurde aus Werten der bisherigen Entwicklung sowie der Prognose abgeleitet, wobei jeweils eher defensive Größen zugrunde gelegt wurden. Insgesamt ergibt sich für die Insel Sylt aufgrund dieser Komponenten ein für das Dauerwohnen bis 2025 benötigter Neubau von 2.850 Wohnungen bzw. eine Erhöhung des Dauerwohnungsbestands im Saldo (unter Berücksichtigung der künftigen Abgänge im Bestand) um etwa ein Fünftel.

Der Neubau von Dauerwohnungen sollte gezielt für auf Sylt zu versorgende vier Gruppen erfolgen: a) Bereich der sozialen Wohnungsversorgung (niedrigere bis mittlere Einkommen, Behinderte), b) junge Haushalte/Unterversorgte mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt, c) Ältere (u. a. Freimachende von Dauerwohnmietraum) und d) Arbeitskräfte (u. a. in Daseinsvorsorge/Wirtschaftsbereichen mit Notwendigkeit von Ortsansässigkeit).

Für einen zielgruppengerechten Neubau sollten die Wohnungen weit überwiegend als Geschoss- (etwa 90% der Wohnungen) bzw. als Mietwohnungen (etwa 84%) errichtet werden. Eine mögliche Verteilung auf verschiedene Haushalte ist 40% der Wohnungen für 1-Personen-, 30% für 2-Personen-, 15% für 3-Personen- sowie 15% für 4- und mehr-Personenhaushalte.

Ein wesentliches Ziel des künftigen Neubaus sollte darin bestehen, den Anteil gebundener Sozialmietwohnungen zu erhöhen. Bei Berücksichtigung künftig fortfallender Bindungen müssten für die Aufstockung des gebundenen Bestands auf eine Zielmarke von 1.000 bis 1.200 Wohnungen bis 2025 etwa 600 bis 800 neu gebundene Sozialwohnungen gebaut werden. Angesichts der spezifischen Situation auf der Insel Sylt sollten diese jedoch nicht nur der klassischen Versorgung unterer Einkommensgruppen dienen, sondern sich auch an andere, strategisch wichtige Zielgruppen richten und sich (mit gestaffelten Fördermiethöhen) bis in mittlere Einkommensbereiche hineinbewegen. Denkbar ist aus heutiger Sicht ein Mix aus 40% der neuen Sozialmietwohnungen mit einer Nettokaltmiete von 5,10 € pro m<sup>2</sup>, 30% mit 6,00 bis 7,00 € pro m<sup>2</sup> sowie 30% mit 7,50 bis 8,50 € pro m<sup>2</sup>.

Grundsätzlich kommen für den künftigen Neubau für das Dauerwohnen Bauherren bzw. Vermieter in Frage, die per se in ihrer Funktion (Satzung) bzw. ihrem Selbstverständnis der nachhaltigen Bereitstellung von Dauerwohnraum verpflichtet sind oder sich darauf verpflichten lassen. Der Kreis potenzieller Akteure beschränkt sich damit im Wesentlichen auf die Kommunen, Genossenschaften und weitere Vermieter mit sozial orientiertem Geschäftsmodell (Stiftungen, Wohlfahrtsverbände) sowie auf ortsansässige Arbeitskräfte angewiesene Arbeitgeber.

Auf der Grundlage der Berechnungen und Überlegungen wird zur Erreichung der verfolgten Ziele ein Wohnraumentwicklungskonzept für die Insel Sylt vorgeschlagen, das insgesamt den Neubau von 2.850 Wohnungen bis 2025 vorsieht. Einzelheiten bzw. die Zielgrößen des vorgeschlagenen Wohnraumentwicklungskonzepts zeigt Tabelle 2.

**Tabelle 2**

<b>Zielgrößen für ein Wohnraumentwicklungskonzept für die Insel Sylt bis 2025 nach Zeiträumen und Art der Wohnungen</b>		
Gemeinde/Ortsteil	Neubau	
	Anzahl	Anteil
Wohnungen gesamt	2.850	100%
darunter im Zeitraum		
bis 2016	860	30%
2017 bis 2020	1.130	40%
2021 bis 2025	860	30%
darunter Art (Mehrfachnennungen)		
in Mehrfamilienhäusern	2.100 bis 2.700	75% bis 95%
bis 60 m² Wohnfläche	2.000 bis 2.500	70% bis 90%
darunter für Zielgruppe (Mehrfachnennungen)		
Junge Haushalte generell	1.100 bis 1.800	40% bis 65%
Familien (mit Kindern)	400 bis 700	15% bis 25%
Ältere	100 bis 300	4% bis 11%
Arbeitskräfte	800 bis 1.200	28% bis 43%
darunter mit Förderung	600 bis 800	21% bis 28%
Einkommensgruppe 1	240 bis 320	9% bis 11%
Einkommensgruppe 2	180 bis 240	6% bis 9%
Einkommensgruppe 3	180 bis 240	6% bis 9%
Datengrundlage: Statistikamt Nord, Gemeinde Sylt, IfS-Haushaltsbefragung 2011, Berechnungen und Bewertungen des IfS		
L80 Prognose Ges		

In Tabelle 3 ist dargestellt, wie sich die Neubauvolumina des vorgeschlagenen Wohnraumentwicklungskonzepts auf einzelne Gemeinden und Ortsteile verteilen und innerhalb welcher Spannen sich die Anteile an Geschosswohnungen und kleine bis mittelgroße Wohnungen bewegen könnten (unter Berücksichtigung ortsspezifischer Bebauung und Zielgruppenbedarfe). Zusätzlich sind Prioritäten bezogen auf Zielgruppen dargestellt.

**Tabelle 3**

Zielgrößen für ein Wohnraumentwicklungskonzept für die Insel Sylt bis 2025 nach Gemeinden und Ortsteilen								
Gemeinde/Ortsteil	Neubau	Bauform und Größe		Priorität von Zielgruppen (XXX=hoch; XX=mittel; X=niedrig)				
	Anzahl Wohnungen	Anteil Mehrfamilienhäuser	Anteil kleine und mittelgroße Wohnungen (bis 60 m²)	Soziale Wohnversorgung	Junge Haushalte generell	Junge Familien (mit Kindern)	Ältere	Arbeitskräfte
List	260	80% bis 100%	70% bis 90%	XX	XX	XX	XXX	XXX
Kampen	60	80% bis 100%	70% bis 90%	XXX	XXX	XXX	X	XXX
Wenningstedt-Braderup	180	80% bis 100%	70% bis 90%	XX	XXX	XXX	X	XXX
Westerland	1.210	90% bis 100%	75% bis 90%	XXX	XX	XXX	XX	XX
Tinum	540	80% bis 100%	70% bis 90%	XXX	XX	XX	XXX	XXX
Munkmarsch	10	60% bis 80%	50% bis 70%	XX	XXX	XXX	X	XXX
Keitum	120	80% bis 100%	70% bis 90%	XX	XXX	XXX	X	XXX
Archsum	30	60% bis 80%	50% bis 70%	XX	XXX	XXX	X	XXX
Morsum	180	60% bis 80%	50% bis 70%	XX	XX	XXX	XX	XXX
Rantum	100	80% bis 100%	70% bis 90%	XX	XX	XX	XXX	XXX
Hörnum	160	80% bis 100%	70% bis 90%	XXX	XX	XX	XXX	XXX
Insel Sylt	2.850	75% bis 95%	70% bis 90%	XX-XXX	XX-XXX	XX-XXX	X-XXX	XX-XXX
Gemeinde Sylt	2.190	75% bis 95%	70% bis 90%	XX-XXX	XX-XXX	XX-XXX	X-XXX	XX-XXX

Datengrundlage: Statistikamt Nord, Gemeinde Sylt, IfS-Haushaltsbefragung 2011, Berechnungen und Bewertungen des IfS L80 Prognose Ges

### Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen

Zur Erweiterung und Sicherung des Dauerwohnens bedarf es der Umsetzung von Instrumenten und Maßnahmen in sieben Handlungsfeldern.

Das Handlungsfeld "Neubau-/Baulandpolitik" umfasst folgende Ansätze:

- ein Wohnraumentwicklungskonzept für das Dauerwohnen aufzustellen/zu beschließen,
- die Anwendung des Planungsrechts inselweit voll auszuschöpfen,
- den Neubau und die Baulandentwicklung durch die Kommunen gezielt (weiter) zu verfolgen,
- die Eigentumbildung sowie die Bebauung kommunaler Flächen durch Dritte ausschließlich in Erbpacht zuzulassen,
- die Kooperation mit dem Land Schleswig-Holstein (Flächen/Bedarfe Landesbedienstete) fortzuführen und
- die Zusammenarbeit mit potenziellen privaten Akteuren (ausgewählte Vermieter, Arbeitgeber) zu suchen.

Das Handlungsfeld "Soziale Wohnungsversorgung/preisgünstiger Wohnraum" richtet sich auf folgende Ansätze:

- über geförderten Mietwohnungsbau künftig entfallende Bindungen zu kompensieren,
- darüber hinaus den gebundenen Bestand zu erweitern sowie
- für die kommunalen Wohnungsbestände eine Vermietungsstrategie für ausgewählte Zielgruppen zu entwickeln.

Das Handlungsfeld "Anpassung des Wohnungsbestands" zielt vor allem auf die Beseitigung baualterstypischer Defizite und die (energetische) Verbesserung von Geschosswohnungsbeständen der 1950er- bis 1970er-Jahre.

Das Handlungsfeld "Teilräumliche Strategien für die Gemeinden und Ortsteile" zielt unter Berücksichtigung der spezifischen Qualitäten der Gemeinden und Ortsteile in den Inselteilen auf differenzierte Entwicklungen durch unterschiedliche räumliche Schwerpunktsetzungen bei den Maßnahmen.

Im Handlungsfeld "Abstimmung auf regionaler Ebene" gilt es insbesondere, die Baulandentwicklung in der Region abzustimmen.

Das Handlungsfeld "Kooperation/Kommunikation mit Wohnungsunternehmen und sonstigen Akteuren" zielt auf die Verstärkung der Zusammenarbeit von unmittelbar (Vermieter, Immobilienbranche) und mittelbar (Arbeitgeber, Daseinsvorsorge) stark am Thema "Wohnen" Interessierten.

Im Handlungsfeld "Monitoring/Information" sollte ein Monitoring Wohnen für die Insel Sylt als Informations- und Beobachtungsinstrument aufgebaut werden.