

Wohnungsmarktkonzept für die Insel Sylt

Endbericht

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

Oktober 2012

Wohnungsmarktkonzept für die Insel Sylt

Endbericht

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 · Internet 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

Kurztitel:

Wohnungsmarktkonzept Insel Sylt - IfS L80/1d

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
1.1	Hintergrund und Überblick über die Kapitel	1
1.2	Erläuterung des methodischen Vorgehens	3
1.2.1	Datengrundlagen und Experteninformationen	3
1.2.2	Begriffsdefinitionen zum Wohnstatus.....	4
1.2.3	Schriftliche Haushaltsbefragung	5
1.2.4	Gebietsabgrenzung	8
2.	Arbeitsmarkt und Pendlerverflechtungen	11
2.1	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit 2005	11
2.2	Pendlerverflechtungen.....	13
2.3	Umfang und Art der Beschäftigung im regionalen Vergleich	18
2.4	Beschäftigtenentwicklung in den Gemeinden der Insel Sylt.....	20
2.5	Saisonale Entwicklung und Zugehörigkeit zu Wirtschaftszweigen	22
2.6	Arbeitslosigkeit	25
2.7	Zusammenfassung	26
3.	Struktur und Entwicklung der Bevölkerung	28
3.1	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz im regionalen Vergleich.....	28
3.1.1	Altersstruktur	28
3.1.2	Veränderung der Bevölkerungszahl.....	30
3.1.3	Komponenten der Bevölkerungsentwicklung	33
3.1.4	Räumliche Struktur der Wanderungen.....	35
3.2	Gesamte Wohnbevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze)	40
3.2.1	Methodische Hinweise.....	41
3.2.2	Umfang und Altersstruktur der Wohnbevölkerung	42
3.2.3	Veränderung der Zahl der Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz	46
3.2.4	Komponenten der Veränderung	48
3.2.5	Saisonale Einflüsse auf die Veränderung der Haupt- und Nebenwohnsitze.....	50
3.2.6	Entwicklungen in den Gemeinden und Ortsteilen	52
3.2.7	Bewertung der Entwicklungen bei den Haupt- und Nebenwohnsitzen	54
3.3	Hauptwohnsitzbevölkerung nach Herkunft und Eigentumsverhältnissen	56
3.4	Dauerwohn- und Zweitwohnsitzbevölkerung	59
3.5	Zusammenfassung	60
4.	Umfang und Struktur der Haushalte mit Hauptwohnsitz.....	62
4.1	Struktur der Haushalte.....	62

4.2	Aufenthaltsdauer und Herkunft.....	66
4.3	Bildungsniveau und Erwerbsbeteiligung.....	69
4.3.1	Höchster Berufsabschluss.....	69
4.3.2	Erwerbssituation der Haushalte	71
4.4	Haushaltsnettoeinkommen.....	75
4.5	Zusammenfassung	81
5.	Wohnungsangebot.....	83
5.1	Baufertigstellungen	83
5.2	Genehmigte Abgänge	86
5.3	Wohnungsbestand insgesamt.....	87
5.4	Wohnungsbestand der Haushalte mit Hauptwohnsitz	90
5.5	Zusammenfassung	94
6.	Immobilienmarkt.....	97
6.1	Verkaufsfälle	97
6.2	Geldumsatz.....	98
6.3	Bodenrichtwerte	101
6.4	Verkäufer- und Käufergruppen.....	104
6.5	Zusammenfassung	106
7.	Wohnformen und Wohnungsmarkt.....	108
7.1	Wohnformen auf der Insel Sylt	108
7.2	Ausmaß, Gründe und Folgen der Verdrängung von Dauerwohnraum.....	110
7.3	Höhe der Mieten	116
7.3.1	Bruttowarmmiete und Mietenbestandteile	116
7.3.2	Verteilung der Nettokaltmieten	117
7.3.3	Höhe der Nettokaltmieten nach der Bauform	118
7.3.4	Nettokaltmieten in Mehrfamilienhäusern nach Wohnwertmerkmalen	119
7.3.5	Weitere Einflussfaktoren auf die Nettokaltmieten	122
7.3.6	Nettokaltmieten in Gemeinden und Ortsteilen	125
7.4	Nettokaltmieten von Wohnungen in 1-2-Familienhäusern	126
7.5	Überblick über Nettokaltmieten insgesamt	127
7.6	Vergleich zum Mietenniveau auf dem Festland.....	128
7.7	Zusammenfassung	128
8.	Wohnsituation, Mietbelastung und Umzugsabsichten der Haushalte	131
8.1	Wohnsituation	131
8.1.1	Mieter- und Eigentümerhaushalte	131
8.1.2	Untermieterhaushalte.....	133

8.1.3	Wohnungsversorgung	135
8.2	Mietbelastung der Haushalte	139
8.2.1	Nettokaltmietbelastung	141
8.2.2	Bruttowarmmietbelastung	146
8.2.3	Resteinkommen	149
8.2.4	Vergleich der Mietbelastung auf Sylt mit der in Schleswig-Holstein	150
8.3	Wohndauer und Wohnzufriedenheit	152
8.3.1	Wohndauer.....	152
8.3.2	Wohnzufriedenheit	154
8.4	Umzugsabsichten.....	158
8.4.1	Umfang und Art der beabsichtigten Umzüge	158
8.4.2	Umzugsabsicht in den Gemeinden und Ortsteilen	159
8.4.3	Art der umzugswilligen Haushalte und Umzugsgründe.....	159
8.4.4	Umzugsziele.....	162
8.4.5	Art der von Umzugswilligen gesuchten Wohnungen.....	164
8.4.6	Maximale laufende Kosten für die gesuchte Wohnung	167
8.4.7	Bedingungen Umzugswilliger für Verbleib auf Insel Sylt	169
8.5	Erfahrungen mit der Wohnungssuche	170
8.6	Zusammenfassung	172
9.	Soziale Wohnungsversorgung.....	175
9.1	Wohnberechtigte und registrierte Wohnungssuchende.....	175
9.2	Transfergeldbezieher.....	177
9.3	Gebundener Sozialmietwohnungsbestand	181
9.4	Kommunaler Wohnungsbestand	184
9.5	Zusammenfassung	189
10.	Infrastrukturausstattung und Inselleben	191
10.1	Infrastrukturversorgung	191
10.1.1	Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen insgesamt..	191
10.1.2	Versorgung mit einzelnen Dienstleistungen/Einrichtungen	193
10.2	Bewertung des Lebens auf Sylt und kommunalpolitischer Ansätze	196
10.2.1	Leben auf Sylt insgesamt	196
10.2.2	Eigenschaften der Wohngegend und Ortsleben	200
10.2.3	Kommunalpolitische Ansätze und Maßnahmen aus Bewohnersicht	201
10.3	Zusammenfassung	202
11.	Situation in den Gemeinden und Ortsteilen	205
11.1	Gemeinde List	205
11.2	Gemeinde Kampen	210

11.3	Gemeinde Wenningstedt-Braderup	214
11.3.1	Ortsteil Wenningstedt.....	219
11.3.2	Ortsteil Braderup.....	222
11.4	Gemeinde Sylt	224
11.4.1	Ortsteil Westerland.....	227
11.4.2	Ortsteil Tinnum.....	232
11.4.3	Ortsteil Munkmarsch	235
11.4.4	Ortsteil Keitum	238
11.4.5	Ortsteil Archsum	242
11.4.6	Ortsteil Morsum.....	246
11.4.7	Ortsteil Rantum	249
11.5	Gemeinde Hörnum.....	252
11.6	Zusammenfassung	257
12.	Künftige Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte	262
12.1	Methodische Erläuterungen	262
12.2	Künftige Entwicklungen auf der Insel Sylt im regionalen Vergleich.....	264
12.3	Künftige Entwicklung der Bevölkerung in den Gemeinden und Ortsteilen	266
12.4	Künftige Entwicklung der Zahl der Haushalte	270
12.5	Zusammenfassung	272
13.	Benötigter Neubau für das Dauerwohnen auf Sylt.....	275
13.1	Szenario: Folgen einer ungesteuerten Entwicklung.....	275
13.2	Leitbilder und Ziele einer gesteuerten Entwicklung	281
13.3	Künftig strategisch benötigter Neubau für das Dauerwohnen.....	283
13.3.1	Ziele und Komponenten des Neubaus	284
13.3.2	Umfang des benötigten Neubaus	289
13.3.3	Zielgruppen des Neubaus	292
13.3.4	Art der Wohnungen.....	294
13.3.5	Neubau geförderten Wohnraums	296
13.3.6	Akteure des künftigen Wohnungsbaus.....	298
13.4	Vorschlag für Zielgrößen eines Wohnraumentwicklungskonzepts	300
13.5	Zielgrößen für die 2025 benötigte dauerwohnende Bevölkerung.....	303
13.6	Übersicht zum für das Dauerwohnen auf Sylt benötigten Neubau	304
14.	Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen.....	306
14.1	Neubau-/Baulandpolitik für das Dauerwohnen	306
14.1.1	Beschluss eines Wohnraumentwicklungskonzepts für das Dauerwohnen.....	306
14.1.2	Anwendung des Planungsrechts zugunsten des Dauerwohnens	307
14.1.3	Kommunaler Neubau und kommunale Baulandentwicklung.....	308

14.1.4	Eigentumsbildung.....	309
14.1.5	Kooperation mit dem Land Schleswig-Holstein.....	310
14.1.6	Zusammenarbeit beim Neubau mit weiteren Akteuren	310
14.2	Soziale Wohnungsversorgung/preisgünstiger Wohnraum	312
14.2.1	Geförderter Mietwohnungsbau	312
14.2.2	Vermietungsstrategie für kommunale Wohnungsbestände.....	313
14.3	Anpassung des Wohnungsbestands (Modernisierung und Instandsetzung) als Beitrag zur Sicherung des Dauerwohnens	314
14.4	Teilräumliche Strategien für die Gemeinden und Ortsteile.....	315
14.5	Abstimmung auf regionaler Ebene.....	316
14.6	Kooperation/Kommunikation mit Wohnungsunternehmen und sonstigen Akteuren.....	317
14.7	Monitoring/Information.....	317
14.8	Übersicht zu Handlungsfeldern und Handlungsempfehlungen.....	319
	Literatur.....	320

1. Einleitung

1.1 Hintergrund und Überblick über die Kapitel

Die Sylter Gemeinden List, Kampen, Wenningstedt-Braderup, Sylt und Hörnum haben das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH beauftragt, ein zielgruppen- und bedarfsorientiertes Wohnungsmarktkonzept für die Insel Sylt zu erarbeiten. Für die Erstellung des Konzepts sollten die Nachfrage- und Angebotssituation analysiert, die künftige Entwicklung prognostiziert, Möglichkeiten zur Befriedigung des zu ermittelnden Wohnungsbedarfs für das Dauerwohnen aufgezeigt und Handlungsempfehlungen erarbeitet werden.

Der Wohnungsmarkt der Insel Sylt weist große Besonderheiten auf und unterscheidet sich maßgeblich von den Wohnungsmärkten in den meisten übrigen Regionen Schleswig-Holsteins. Da es sich bei Sylt um eine hoch attraktive Fremdenverkehrsregion handelt, steht das Wohnungsangebot nicht alleine für dauerhaftes Wohnen der einheimischen Bevölkerung zur Verfügung, sondern ist in besonderem Maße der Nachfrage für temporäres touristisches Wohnen und für Zweitwohnsitze ausgesetzt.¹ Die gesamte Wohnungsmarktsituation und die Wohnungsversorgung der Bevölkerung der Insel wurden in den letzten Jahren stark davon geprägt, dass das Dauerwohnen durch das touristische Wohnen und das eigengenutzte Zweitwohnen aufgrund der Zunahme dieser Wohnformen verdrängt wurde. Durch die Verminderung des für das Dauerwohnen zur Verfügung stehenden Wohnungsangebots hat sich auf der Insel Sylt eine spürbare Verschlechterung der Wohnsituation der einheimischen bzw. ortsansässigen Bevölkerung bis hin zu einem wachsenden Wohnungsmangel mit der Folge einer verstärkten Abwanderung einheimischer Bevölkerung bzw. Arbeitskräfte ergeben. Die Arbeitnehmer auf Sylt sind angesichts des knappen Wohnungsangebots zunehmend gezwungen, abseits des Arbeitsortes auf dem Festland zu wohnen und von dort einzupendeln. Kommunale Infrastrukturen und Daseinsvorsorge werden angesichts einer rückläufigen dauerhaft vor Ort wohnenden Bevölkerung nicht mehr tragfähig. So wurden beispielsweise in den letzten fünf Jahren auf Sylt drei kommunale Grundschulschließungen sowie ein Standort der privaten Dänischen Grundschule geschlossen. Das soziale Leben droht in einigen Ortsteilen außerhalb der Tourismussaison zu veröden.

Der Sylter Wohnungsmarkt steht in besonderem Maße in Wechselbeziehungen mit dem Arbeitsmarkt und den gesellschaftlichen Lebensbedingungen in der Region. Das touristische Wohnen, das die maßgebliche wirtschaftliche Grundlage der Insel ist, steht selbst

¹ Aktuell hat von der Sylter Wohnbevölkerung (28.500 Personen) fast ein Drittel lediglich seinen Nebenwohnsitz auf der Insel (8.800) bzw. wohnt nur temporär dort (Hauptwohnsitz 19.700 Personen).

unter dem Verdrängungsdruck durch eigengenutzte Zweitwohnsitze. Insgesamt ergibt sich eine Gefährdung der gesellschaftlichen Strukturen, der Fachkräfteversorgung und der Daseinsvorsorge auf der Insel und in der Folge eine Aushöhlung der Fremdenverkehrsfunktion bzw. wirtschaftlichen Basis der Insel. Die Sylter Gemeinden streben daher für ihre Gemeinden und Ortsteile ein ausreichendes Wohnungsangebot für die einheimische Bevölkerung, eine gesunde Mischung aus Dauerwohnen und den beiden anderen Wohnformen (touristisches Wohnen, Zweitwohnsitze), eine gelebte Nachbarschaft sowie ein intaktes Vereinsleben und die Aufrechterhaltung der kommunalen Selbstverwaltung an.

Das zielgruppen- und bedarfsorientierte Wohnungsmarktkonzept für die Insel Sylt 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. In den weiteren Bausteinen werden zum einen die städtebaurechtlichen sowie privatrechtlichen Steuerungsinstrumente und zum anderen die Nutzung bzw. Verdichtung bestehender Flächen im bauplanungsrechtlichen Innenbereich und die Untersuchung neuer Potenzialflächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich näher betrachtet. Als vom Innenministerium Schleswig-Holstein gefördertes Modellprojekt soll das Wohnungsmarktkonzept Modellcharakter für andere Fremdenverkehrsregionen (z. B. nordfriesische Inseln) haben.

In den folgenden Abschnitten dieses Kapitels wird zunächst auf die verwendeten Datengrundlagen und Experteninformationen eingegangen. Anschließend werden das Vorgehen bei der Durchführung der schriftlichen Haushaltsbefragung und der erzielte Rücklauf dargestellt. Schließlich werden Gebietsabgrenzungen, die für den Vergleich der Entwicklungen der Insel Sylt mit dem benachbarten Festland von Bedeutung sind, erläutert.

Kapitel 2 widmet sich dem Arbeitsmarkt und den Pendlerverflechtungen der Insel Sylt insbesondere mit Bezug zum benachbarten Festland. In Kapitel 3 wird auf die Struktur und Entwicklung der Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz eingegangen. In Kapitel 4 werden auf Grundlage der Haushaltsbefragung der Umfang und die Struktur der Haushalte mit Hauptwohnsitz auf Sylt dargestellt.

Kapitel 5 hat das Wohnungsangebot sowie die Baufertigstellungen und Abgänge von Wohnungen zum Thema. Kapitel 6 beschäftigt sich mit dem Immobilienmarkt und geht auf das Verkaufsgeschehen auf Sylt ein. Kapitel 7 geht auf den Wohnungsmarkt der Insel Sylt bzw. seine Besonderheiten sowie die Höhe und Struktur der Wohnungsmieten ein.

In Kapitel 8 werden die Wohnsituation, die Mietbelastung und die Umzugsabsichten der Haushalte dargestellt. Kapitel 9 hat die soziale Wohnungsversorgung sowie Kapitel 10 die

Infrastrukturausstattung und das Inselleben zum Gegenstand. In Kapitel 11 wird auf die Situation in den einzelnen Gemeinden und Ortsteilen eingegangen.

In Kapitel 12 werden die Ergebnisse der Berechnungen zu künftigen Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahl vorgestellt. Kapitel 13 beschäftigt sich mit dem künftig benötigten Neubau für das Dauerwohnen und den Zielgrößen für ein Wohnraumentwicklungskonzept. Kapitel 14 schließt mit Handlungsempfehlungen für die Insel Sylt ab.

Am Ende eines jeden Kapitels findet sich jeweils eine (grau unterlegte) Übersicht, in der für einen schnellen Überblick wichtige Ergebnisse des jeweiligen Untersuchungsteils dargestellt sind.

1.2 Erläuterung des methodischen Vorgehens

1.2.1 Datengrundlagen und Experteninformationen

Bei dieser Studie wurde auf umfangreiche Daten- und Informationsquellen zurückgegriffen, die sich sowohl auf die Insel Sylt (und ihre Gemeinden und Ortsteile) als auch auf Vergleichsgebiete wie das benachbarte Festland, den Kreis Nordfriesland und Schleswig-Holstein bezogen. Zentrale Grundlagen für die vergleichenden Analysen bildeten Daten des Statistikamts Nord und der Bundesagentur für Arbeit. Zusätzlich wurden weitere Datenquellen genutzt, wie die Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Nordfriesland zu Verkäufen von Immobilien und Bodenrichtwerten sowie Angaben der Investitionsbank Schleswig-Holstein aus der Wohnungsmarktbeobachtung und zu den aktuell und künftig gebundenen Sozialwohnungen.

Für die Untersuchungsteile zu künftigen Entwicklungen wurde zum einen auf die Ergebnisse der regionalisierten Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein, die im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein durchgeführt wurde, und die darauf aufbauende Berechnung des Innenministeriums bzw. der Landesplanung Schleswig-Holsteins zum Wohnungsneubaubedarf in den Kreisen und kreisfreien Städten aus dem Jahr 2010 zurückgegriffen. Zum anderen bildeten die Ergebnisse der vom IfS im Jahr 2011 erarbeiteten Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein eine wesentliche Grundlage.

Bezogen auf die speziell für die Insel Sylt durchgeführten Analysen bildeten Daten der Meldestatistik der Gemeinden auf Sylt und des Sozialzentrums Sylt sowie Erhebungen des Inselbauamts auf Sylt zu den Wohnformen (Dauerwohnen, Zweitwohnsitze und touristische Vermietung), den an den Immobilienverkäufen beteiligten Verkäufer- und Käu-

fergruppen sowie der Infrastrukturausstattung in den Gemeinden und Ortsteilen wichtige Grundlagen. Darüber hinaus wurden vom Kommunalen Liegenschafts-Management der Gemeinde Sylt (KLM) bereitgestellte Daten zum kommunalen Wohnungsbestand sowie die Daten des Fachdienstes Schule der Kreisverwaltung Nordfriesland zu den Schülerzahlen der Sylter Schulen ausgewertet. Zusätzlich zu nennen ist eine Erhebung zum Wohnraumbedarf der Mitglieder des Vereins Sylter Unternehmer e.V. im Herbst 2011, deren Ergebnisse dem IfS zur Verfügung gestellt wurden.

1.2.2 Begriffsdefinitionen zum Wohnstatus

Auf der Insel Sylt weichen der melderechtliche Status der Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze) und deren tatsächliche Nutzung von Wohnungen (Dauerwohn- und Zweitwohnnutzung) teilweise voneinander ab. Aus diesem Grund wird hier eine definitorische Erläuterung der in der Studie verwendeten Begriffe gegeben.

Personen mit Hauptwohnsitz sind Personen, die an einen Ort melderechtlich ihre Hauptwohnung angemeldet haben. Hat eine Person mehrere Wohnungen in der Bundesrepublik Deutschland ist gemäß § 14 Meldegesetz Schleswig-Holstein die vorwiegend benutzte Wohnung die Hauptwohnung. Personen mit Nebenwohnung sind Personen, die an einem Ort eine Nebenwohnung (über ihre Hauptwohnung an einem anderen Ort hinaus) angemeldet haben. In dieser Studie wird bei Personen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz - soweit nicht explizit etwas anderes angeführt ist - ausschließlich die melderechtliche Zuordnung des Wohnstatus zu Grunde gelegt, die Gegenstand der gemeindlichen Meldestatistik sowie der amtlichen Statistik des Statistiksamts Nord ist.

Unter Dauerwohnbevölkerung bzw. Dauerwohnern werden in dieser Studie Bewohner der Insel Sylt verstanden, die den weit überwiegenden Teil des Jahres auf der Insel Sylt leben. Zweitwohnsitznutzer sind Personen, die ihre Wohnung auf der Insel Sylt nur für einen geringen Teil des Jahres nutzen bzw. überwiegend nicht auf der Insel leben. Die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz repräsentiert im Wesentlichen die Dauerwohnbevölkerung der Insel. Zu einem kleineren Teil handelt es jedoch auch um Zweitwohnsitznutzer, die sich aus unterschiedlichen Gründen mit Hauptwohnsitz auf Sylt angemeldet haben. Die Gründe für die Anmeldung von Hauptwohnsitzen bei tatsächlicher Zweitwohnsitznutzung sowie Schätzungen zum Umfang der Dauerwohn- und Zweitwohnsitzbevölkerung werden in der Studie näher dargestellt (siehe insbesondere Abschnitte 3.2 und 3.4).

1.2.3 Schriftliche Haushaltsbefragung

Eine wesentliche Grundlage dieser Studie stellt die im Herbst 2011 auf der Insel Sylt durchgeführte schriftliche Haushaltsbefragung dar, die sich an die Haushalte mit Hauptwohnsitz richtete und damit im Wesentlichen auf die Gewinnung von Informationen zur Situation der auf Sylt dauerwohnenden Haushalte bzw. Bevölkerung zielte. Hierfür wurde vom IfS in Abstimmung mit dem Auftraggeber bzw. den Gemeinden der Insel Sylt ein Fragebogen entwickelt, der Fragen zu den Themenkomplexen Leben auf Sylt, Wohnsituation, Wohngegend und Infrastrukturversorgung, Wohnzufriedenheit und Umzugsabsichten, Erfahrungen mit der Wohnungssuche, Kommunalpolitik und Angaben zum Haushalt und zu den darin lebenden Personen enthielt.

Die Erhebungsunterlagen (Anschreiben, Erläuterungen, Fragebogen, Rückumschlag) wurden von den Gemeinden auf Sylt an etwa die 14.000 Einwohner mit Hauptwohnsitz und einem Alter ab 18 Jahren versandt.² Da es sich um eine Haushaltsbefragung handelte, wurden alle Befragten darauf hingewiesen, dass von jedem Haushalt nur ein ausgefüllter Fragebogen zurückgeschickt werden soll. Neben dem Ausfüllen des Papierfragebogens wurde den Befragten die Möglichkeit gegeben, einen im Internet mit einem Zugangscodes zugänglichen elektronischen Fragebogen zu verwenden. Hiervon machten etwa 10% der Antwortenden Gebrauch, 90% verwendeten den Papierfragebogen, der mit einem portofreien Rückumschlag an das IfS zurückgesandt werden konnte.

Die Befragungsaktion, die sich von Ende November 2011 bis Anfang Januar 2012 erstreckte, wurde von Informationen zu der Befragung in den örtlichen Medien auf Sylt begleitet. In die Auswertungen wurden 3.541 Fragebögen einbezogen, die bis zum Stichtermine Anfang Januar 2012 beim IfS eingingen bzw. im Internet ausgefüllt wurden und die im Rahmen der Plausibilitätsprüfungen (siehe unten) um identifizierte Doppelantworten von Haushalten und nicht auswertbare Fragebögen bereinigt wurden. Nach diesem Stichtermine trafen einige weitere Fragebögen ein, die jedoch nicht mehr in die Auswertungen einbezogen werden konnten (Tabelle 1.1).

Da es sich um eine Haushaltsbefragung (ein Fragebogen bzw. eine Antwort pro Haushalt) handelte, musste zur Berechnung der Rücklaufquote eine Schätzung der Zahl der Haushalte mit Hauptwohnsitz auf Sylt vorgenommen werden, da die für den Versand verwendete Bevölkerungsstichprobe keinen geeigneten Bezugswert darstellte. Daher wurde aus der Bevölkerungszahl mit Hauptwohnsitz am 11.10.2012 (19.923) unter Verwendung der bei der Haushaltsbefragung ermittelten durchschnittlichen Haushaltsgröße (2,01 Perso-

² Bei Ehepaaren oder eingetragenen Lebensgemeinschaften wurde nur eine Person angeschrieben.

nen pro Haushalt) die Zahl von 9.913 Haushalten mit Hauptwohnsitz ermittelt bzw. geschätzt. Entsprechend wurde bei der Ermittlung der Zahl der Haushalte für die einzelnen Gemeinden und Ortsteile auf Sylt vorgegangen.

Bezogen auf diese Haushaltszahl ergibt sich ein Rücklauf von insgesamt 35,7%, was angesichts des Umfangs des Fragebogens und der Komplexität einiger Fragestellungen als recht guter Rücklauf zu werten ist. Bezogen auf einzelne Gemeinden war der Rücklauf relativ ausgewogen und bewegte sich in einer engen Spanne zwischen 33,5% und 39,5%. Bezogen auf einzelne Ortsteile der Gemeinde Sylt liegt der Rücklauf teilweise noch etwas niedriger, aber dabei handelt es sich nur um sehr kleine Ortsteile und überall übersteigt der Rücklauf die Marke von 30%.

Tabelle 1.1

Rücklaufquote der IfS-Haushaltsbefragung 2011 nach Gemeinden und Ortsteilen				
Gemeinden	Bevölkerung (Hauptwohnsitz) am 11.10.2011	Haushalte (Hauptwohnsitz)*	Beantwortete Fragebögen	Rücklauf- quote
List	1.581	761	255	33,5%
Kampen	561	256	101	39,5%
Wenningstedt-Braderup	1.423	739	274	37,1%
Sylt	15.410	7.738	2.755	35,6%
Hörnum	948	419	156	37,2%
Insel Sylt	19.923	9.913	3.541	35,7%
Ortsteile Gemeinde Sylt				
Westerland	9.287	4.848	1.709	35,3%
Tinum	3.099	1.461	521	35,7%
Munkmarsch	108	65	21	32,3%
Keitum	935	441	168	38,1%
Archsum	260	127	42	33,1%
Morsum	1.203	542	216	39,9%
Rantum	518	254	78	30,7%
* Berechnet anhand der Bevölkerungszahl mit Hauptwohnsitz und der durchschnittlichen Haushaltsgröße gemäß Befragung				
Datengrundlage: Gemeinde Sylt, IfS-Haushaltsbefragung 2011			L80 Struktur-Rücklauf.xls	

Die in die Auswertungen einbezogenen 3.541 Fragebögen wurden hinsichtlich der Altersstruktur der Personen in den Haushalten darauf hin überprüft, ob diese von der Altersstruktur der Grundgesamtheit laut Meldestatistik abweicht. Es zeigte sich, dass sich die Abweichungen im Rahmen halten und lediglich bei einzelnen Altersgruppen Abweichungen auftreten.

Beim Rücklauf der Befragung etwas zu gering vertreten sind Personen der Altersgruppe 18 bis 30 Jahre (2,2 Prozentpunkte). Hierbei könnte es sich um einen saisonalen Effekt als Ergebnis der Befragung im Winter handeln, da es besonders in dieser Altersgruppe etliche auf Sylt mit Hauptwohnsitz gemeldete Personen, die sich außerhalb der Sommersaison nicht auf der Insel aufhalten oder anderenorts arbeiten, geben dürfte (Tabelle 1.2).

Tabelle 1.2

Vergleich der Struktur der Personen in den Haushalten der Befragung mit der der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz nach Gemeinden, Ortsteilen und Altersgruppen				
	Bevölkerung am 11.10.2011		Personen in den antwortenden Haushalten	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Gemeinden				
List	1.581	7,9%	528	7,5%
Kampen	561	2,8%	215	3,1%
Wenningstedt-Braderup	1.423	7,1%	526	7,5%
Sylt	15.410	77,3%	5.423	77,0%
Hörnum	948	4,8%	351	5,0%
Insel Sylt	19.923	100,0%	7.043	100,0%
Gemeinden/Ortsteile				
List	1.581	7,9%	528	7,5%
Kampen	561	2,8%	215	3,1%
Wenningstedt-Braderup	1.423	7,1%	526	7,5%
Westerland	9.287	46,6%	3.224	45,8%
Tinum	3.099	15,6%	1.099	15,6%
Munkmarsch	108	0,5%	35	0,5%
Keitum	935	4,7%	354	5,0%
Archsum	260	1,3%	86	1,2%
Morsum	1.203	6,0%	468	6,6%
Rantum	518	2,6%	157	2,2%
Hörnum	948	4,8%	351	5,0%
Insel Sylt	19.923	100,0%	7.043	100,0%
Altersgruppen*				
0 bis und 18 Jahre	2.410	12,1%	882	14,7%
18 bis und 30 Jahre	2.629	13,2%	659	11,0%
30 bis und 40 Jahre	2.323	11,7%	651	10,9%
40 bis und 50 Jahre	3.422	17,2%	1.086	18,1%
50 bis und 60 Jahre	2.780	14,0%	852	14,2%
60 bis und 70 Jahre	2.786	14,0%	880	14,7%
70 Jahre und mehr	3.573	17,9%	983	16,4%
Insgesamt	19.923	100,0%	5.993	100,0%
* Haushalte mit vollständigen Altersangaben zu den Haushaltsmitgliedern (N=2.914)				
Datengrundlage: Gemeinde Sylt, IfS-Haushaltsbefragung 2011				
L80 Struktur-Rücklauf.xls				

Andere Altersgruppen sind dadurch bei der Befragung etwas stärker als in der Grundgesamtheit vertreten. Dies betrifft zum einen die Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen, deren Anwesenheit (bzw. die ihrer Eltern) weniger saisonabhängig ist. Zusätzlich zu den

Altersgruppen zeigt sich, dass auch die einzelnen Gemeinden und Ortsteile auf der Insel Sylt bei der Haushaltsbefragung weitgehend entsprechend der Grundgesamtheit der Bevölkerung repräsentiert werden.

Der umfangreiche Rücklauf der Haushaltsbefragung ermöglichte Auswertungen mit tiefen sachlichen und räumlichen Differenzierungen. Da dabei auch Auswertungen zu Haushaltsgruppen, die bereits in der Grundgesamtheit mit relativ geringer Zahl vertreten sind, und Ortsteilen mit relativ kleiner Einwohnerzahl durchgeführt wurden, basieren einzelne in den Tabellen und Abbildungen dieser Studie dargestellten Ergebnisse auf geringen Fallzahlen, die unter statistischen Gesichtspunkten eine eingeschränkte Aussagekraft besitzen und daher speziell markiert wurden. In wenigen Fällen waren die Fallzahlen so gering, dass aufgrund sehr geringer bzw. fehlender Aussagekraft auf eine Ausweisung ganz verzichtet werden musste. Folgende Einteilungen und Kennzeichnungen wurden gewählt:

- in Klammern gesetzte Werte oder mit * versehene Beschriftungen basierend auf 15 bis 29 Fällen mit eingeschränkter Aussagekraft, z. B. (2.521 €) oder Munkmarsch*,
- nicht ausgewiesene Werte bzw. mit einem Strich versehene Tabellenfelder basierend auf weniger als 15 Fällen mit sehr eingeschränkter bzw. fehlender Aussagekraft.

Die Kennzeichnung dieser Fälle orientierte sich am Vorgehen der amtlichen Statistik bei geringen Fallzahlen von Stichprobenerhebungen wie dem Mikrozensus, bei dem ebenfalls eine Kennzeichnung eingeschränkt aussagekräftiger Werte und eine Nichtausweisung nicht aussagekräftiger Werte erfolgt.

1.2.4 Gebietsabgrenzung

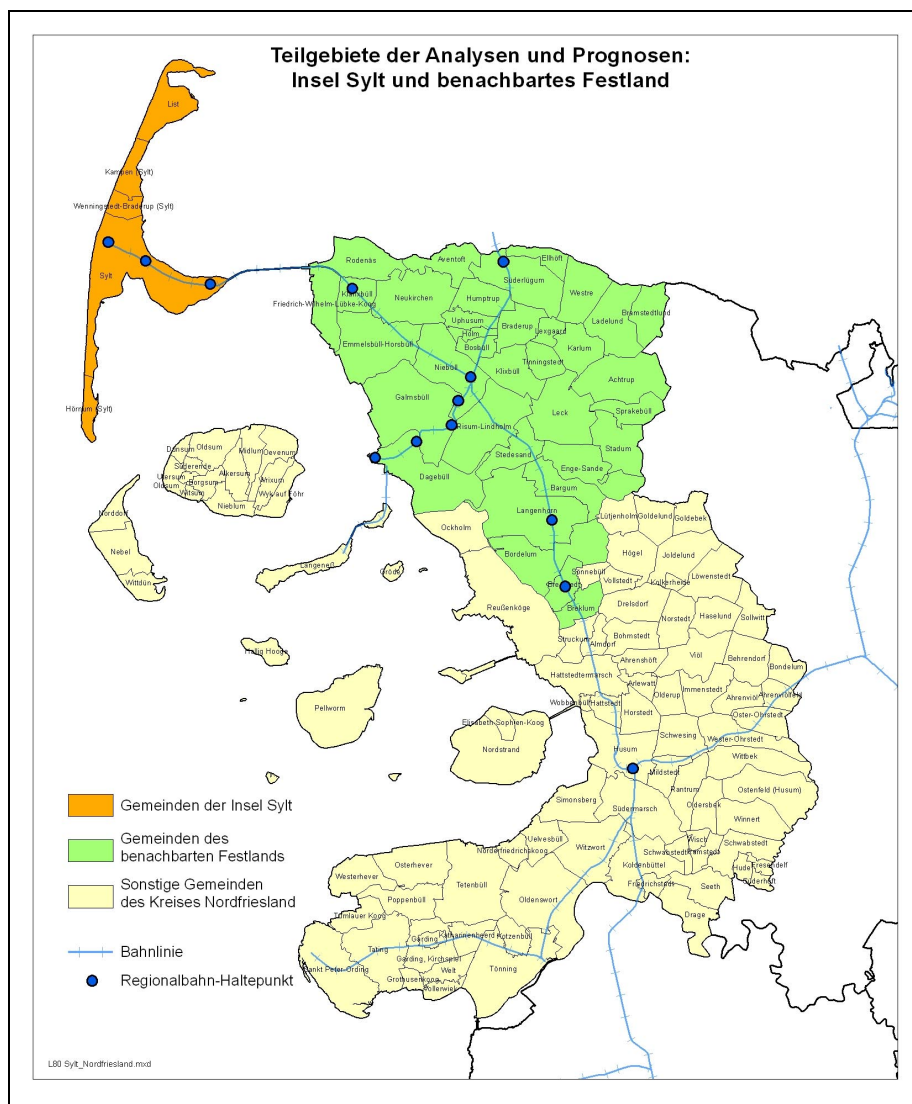
Zwischen der Insel Sylt und dem benachbarten Festland bestehen bezogen auf den Wohnungsmarkt und den Arbeitsmarkt vielfältige Verflechtungen, die für die Analysen und Prognosen dieser Studie von großer Bedeutung sind. Das benachbarte Festland hat für die Insel Sylt eine ähnliche Funktion, wie sie die Umlandbereiche bei den schleswig-holsteinischen Zentren des Festlands einnehmen. Insofern galt es, die Gemeinden des benachbarten Festlandes einzugrenzen, die eine solche Umlandbereichsfunktion für die Insel Sylt einnehmen bzw. mit denen wesentliche Wechselwirkungen bestehen. Im Rahmen der vom IfS erarbeiteten "Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025" wurde eine wohnungsmarktbezogene Abgrenzung der Umlandbereiche der schleswig-holsteinischen Ober- und Mittelzentren vorgenommen³, deren methodischer Ansatz auf

³ Vgl. IfS (2011), S. 2-4.

einer Analyse der Wanderungs- und Pendlerverflechtungen beruht und als Grundlage für die Abgrenzung des benachbarten Festlands der Insel Sylt diente.⁴

Karte 1.1 zeigt als Ergebnis der vorgenommenen Abgrenzung den Teil des Kreises Nordfriesland, der als benachbartes Festland aufgrund starker Wanderungs- und/oder Pendlerverflechtungen mit der Insel Sylt für diese eine Umlandfunktion einnimmt. Es zeigt sich, dass sich das benachbarte Festland der Insel Sylt im Wesentlichen auf den nördlichsten Teil des Kreises Nordfriesland erstreckt und sich nach Süden entlang der Bahnlinie bzw. in der Nähe der Haltepunkte der Bahn (bis kurz hinter Bredstedt) ausdehnt.

Karte 1.1



⁴ Kriterien für die Auswahl von Gemeinden waren ein Wanderungsvolumen 2006 bis 2010 (Summe der Zu- und Fortzüge) von mindestens 5% der Bevölkerung und/oder ein Anteil nach Sylt auspendelnder Beschäftigter von mindestens 2% an der Bevölkerung im Alter von 15 bis 65 Jahren im Juni 2010. Zusätzlich wurden Gemeinden aufgrund von Gebietsarrondierungen einbezogen.

Diese Gebietsabgrenzung auf Gemeindeebene ist Grundlage der Analysen und Prognosen dieser Studie und dient vor allem einer vergleichenden Betrachtung mit der Insel Sylt. Sie konnte jedoch nur für Datengrundlagen angewandt werden, die auf Gemeindeebene vorlagen. Bei den übrigen Datengrundlagen wurde für Vergleiche mit der Insel Sylt auf die Ebene des Kreises Nordfriesland bzw. des Landes Schleswig-Holstein zurückgegriffen.

Wichtige Informationen der Einleitung

- Das im Auftrag der Sylter Gemeinden vom IfS erarbeitete Wohnungsmarktkonzept hat das Ziel, auf der Basis der Analyse der Nachfrage- und Angebotssituation sowie der Prognose künftiger Entwicklungen die Möglichkeiten zur Befriedigung des ermittelten Wohnungsbedarfs aufzuzeigen.
- Um die Besonderheiten einer hoch attraktiven Fremdenverkehrsregion zu berücksichtigen, wurden umfangreiche Informationsquellen einbezogen:
 - Daten des Statistikamts Nord, der Bundesagentur für Arbeit, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Nordfriesland sowie der Investitionsbank Schleswig-Holstein,
 - Regionalisierte Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung des Statistikamts Nord sowie die Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein des IfS,
 - Daten der kommunalen Meldestatistik und des kommunalen Verwaltungshandelns (Soziales, Schulen, Steuern/Abgaben, kommunaler Wohnungsbestand),
 - schriftliche Befragung aller Haushalte mit Hauptwohnsitz auf Sylt,
 - Expertengespräche/-runden mit Vertretern der Gemeinden/Orte, Daseinsvorsorge, Wirtschaft sowie Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.
- Für regionale Vergleiche mit Sylt wurde das benachbarte Festland und der Kreis Nordfriesland herangezogen.
- Analysen der Bevölkerung beziehen sich auf den melderechtlichen Status (Haupt-/Nebenwohnsitze), wobei Abweichungen zur tatsächlichen Nutzung von Wohnungen (Dauerwohnen und Zweitwohnen) in den Analysen berücksichtigt werden.

2. Arbeitsmarkt und Pendlerverflechtungen

Dieses Kapitel widmet sich den Strukturen und Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt der Insel Sylt. Zunächst wird auf die Entwicklung und die Art der Beschäftigungsverhältnisse eingegangen. Anschließend werden die Pendlerverflechtungen analysiert. Ein weiterer Teil widmet sich dem Umfang und der Art der Beschäftigung im regionalen Vergleich. Zusätzlich werden die saisonale Entwicklung der Beschäftigten und ihre Zugehörigkeit zu Wirtschaftszweigen dargestellt. Im letzten Teil wird auf den Umfang der Arbeitslosigkeit eingegangen. Bei den Analysen in diesem Kapitel werden zahlreiche Querbezüge zwischen der Insel Sylt und dem benachbarten Festland bzw. dem Kreis Nordfriesland hergestellt.

Die in diesem Kapitel verwendeten Datengrundlagen entstammen den Statistiken der Bundesagentur für Arbeit (BA) zu den sozialversicherungspflichtigen oder geringfügig entlohnten Beschäftigten. Dabei wird unterschieden zwischen

- den Beschäftigten am Arbeitsort, die die Zahl der Arbeitsplätze in einem Ort repräsentieren, sowie
- den Beschäftigten am Wohnort, die die Zahl der Bewohner eines Ortes darstellen, die über eine Beschäftigung/einen Arbeitsplatz am oder außerhalb des Ortes verfügen.

2.1 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit 2005

Die Insel Sylt wies in den letzten Jahren eine sehr günstige Arbeitsplatzentwicklung auf. Von 2005 bis 2010 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort von 9.647 um 1.288 bzw. 13,4% auf 10.935 gestiegen. Die Zahl der Beschäftigten am Wohnort verzeichnete zwar auch einen Anstieg von 7.130 um 531 bzw. 7,4% auf 7.661, dieser war jedoch deutlich geringer als der Zuwachs der Arbeitsplätze (bezogen auf die Anzahl der Beschäftigten weniger als halb so hoch). Insofern konnte nur der kleinere Teil der zusätzlichen Arbeitsplätze auf der Insel Sylt durch ortsansässige Beschäftigte und der größere Teil durch Einpendler gedeckt werden (Abbildung 2.1).

Wesentlicher Grund hierfür sind der sehr stark angespannte Wohnungsmarkt der Insel Sylt (siehe Kapitel 7 und 8) und die damit verbundenen Schwierigkeiten von Arbeitskräften, eine Wohnung auf Sylt zu finden. Zusätzlich auf der Insel Sylt Beschäftigte weichen daher mit ihrem Wohnort auf das benachbarte Festland aus.

Im Vergleich zur Insel Sylt war das benachbarte Festland in den letzten Jahren von einer deutlich weniger günstigen Arbeitsplatzentwicklung geprägt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg zwar von 2005 bis 2010 um 3,2%, blieb damit jedoch weit hinter der Entwicklung auf der Insel Sylt zurück. Allerdings ist auf dem benachbarten Festland die Zahl der Beschäftigten am Wohnort in diesem Zeitraum um 9,1% und damit weitaus stärker als die Zahl der Arbeitsplätze gestiegen (Abbildung 2.2).

Abbildung 2.1

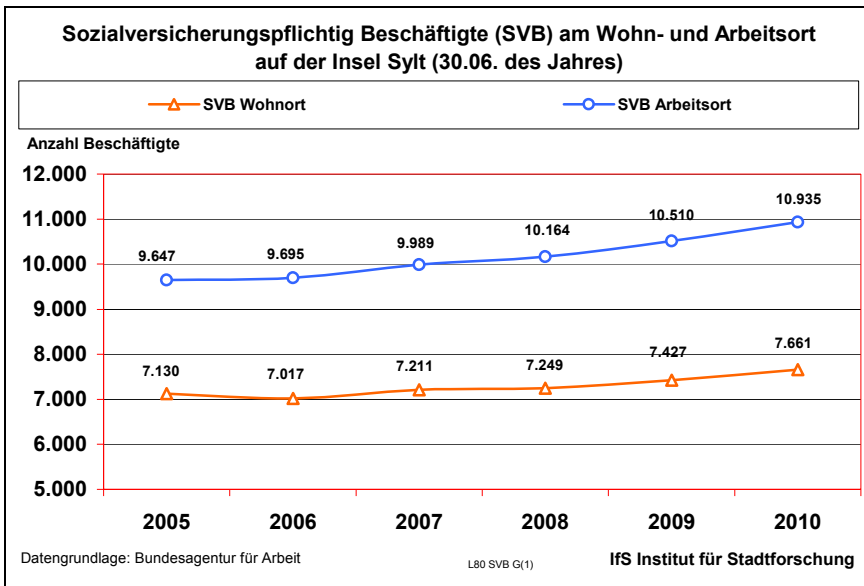
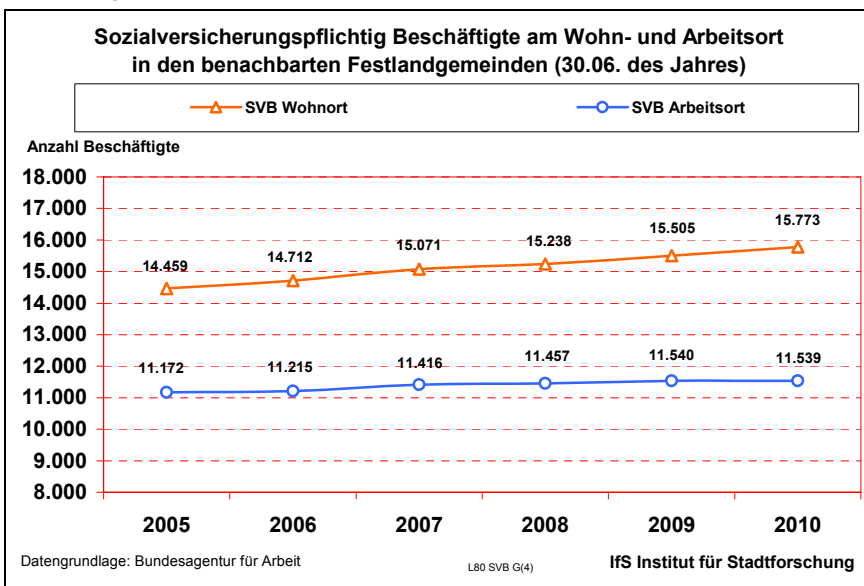


Abbildung 2.2

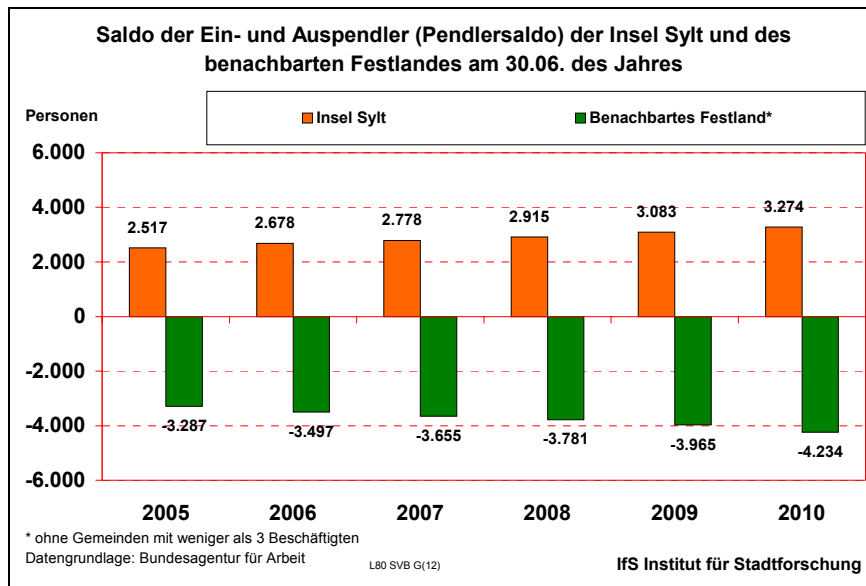


Das heißt, dass beim benachbarten Festland die Zahl der Auspendler spürbar gestiegen ist, darunter insbesondere auch derer, die nach Sylt auspendeln (Näheres siehe unten). Dies zeigt, dass viele der zusätzlich geschaffenen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze auf Sylt durch auf dem benachbarten Festland wohnende bzw. dorthin zugezogene Beschäftigte besetzt wurden. Das benachbarte Festland hat von der Arbeitsplatzentwicklung auf Sylt spürbar profitiert, was auch dadurch deutlich wird, dass die Zahl der Beschäftigten am Wohnort auf dem benachbarten Festland sogar etwas stärker gestiegen ist als auf der Insel Sylt (9,1% gegenüber 7,4%).

2.2 Pendlerverflechtungen

Abbildung 2.1 zeigt den Saldo der Ein- und Auspendler (Pendlersaldo) der Insel Sylt, des benachbarten Festlands sowie der sonstigen nordfriesischen Gemeinden 2005 bis 2010 (Jahresmitte). Im Jahr 2010 wies die Insel Sylt einen positiven Pendlersaldo (Saldo aus Einpendlern abzüglich Auspendlern) von 3.274 Personen auf.

Abbildung 2.3



Der Pendlersaldo der Insel Sylt hat sich in den letzten Jahren um rund 700 Personen erhöht. Das benachbarte Festland weist eine konträre Situation bzw. Entwicklung auf. Vom benachbarten Festland pendeln weitaus mehr Personen aus als ein, sodass es 2010 einen erheblichen negativen Pendlersaldo von 4.234 Personen verzeichnete. Im Jahr 2005 lag der negative Saldo noch bei 3.287 Personen und damit rund 900 Personen niedriger.

Hinter diesen konträren Ergebnissen steht die Entwicklung, dass in den letzten Jahren vermehrt auf der Insel Sylt tätige Beschäftigte vom benachbarten Festland einpendeln.

Einpendler

In Tabelle 2.1 ist dargestellt, wie sich die Beschäftigten auf der Insel Sylt insgesamt und in den einzelnen Inselgemeinden auf verschiedene Wohnorte auf und außerhalb der Insel verteilen (Einpendlerstruktur). Aufgrund von Restriktionen der Statistik der Bundesagentur für Arbeit bei Angaben zu kleinen Fallzahlen liegen für einige wenige Konstellationen nur ungefähre Angaben vor.⁵ Es wird deutlich, dass ein großer Teil der auf Sylt Beschäftigten seinen Wohnort nicht auf der Insel hat: Von den 10.935 Beschäftigten mit Arbeitsort auf der Insel Sylt (30.06.2010) wohnen rund 62% in einer der Gemeinden der Insel Sylt. Etwa 8% der auf Sylt Beschäftigten kommen aus Niebüll und 17% aus anderen nordfriesischen Gemeinden (Anteil Kreis Nordfriesland insgesamt 25%). Fernpendler aus sonstigen schleswig-holsteinischen Kreisen oder sonstigen Bundesländern und dem Ausland machen 14% der auf Sylt Beschäftigten aus.⁶

Der Anteil der Beschäftigten, die von außerhalb der Insel einpendeln, unterscheidet sich zwischen den Sylter Gemeinden spürbar. Während in den Gemeinden List, Sylt und Hörnum jeweils knapp die Hälfte der dort Beschäftigten auch im jeweiligen Ort wohnt, ist dies in Kampen und Wenningstedt-Braderup nur bei rund einem Fünftel der Fall. In die direkt durch die Bahn erschlossene Gemeinde Sylt pendeln besonders viele Beschäftigte aus Niebüll und sonstigen nordfriesischen Gemeinden ein. Einen hohen Anteil von Fernpendlern (andere Kreise/Bundesländer/Ausland) weisen die Gemeinden List, Kampen und Hörnum auf. Bei Fernpendlern kann davon ausgegangen werden, dass diese während der Arbeitsperiode (Arbeitswoche bzw. Saison) auf der Insel übernachten bzw. Wohnraum in Anspruch nehmen, sodass insbesondere auf dem Wohnungsmarkt in List, Kampen und Hörnum von diesen eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum ausgeht.

⁵ Angaben zur Zahl der Pendler liegen aus Gründen der Anonymisierung auf Gemeindeebene nur dann vor, wenn mindestens zehn Personen existieren, die in der Gemeinde wohnen (Hauptwohnsitz) und in der anderen Gemeinde ihren Arbeitsplatz haben.

⁶ Es kann davon ausgegangen werden, dass das Gros der Fernpendler aufgrund der Entfernungen während der Tätigkeit auf Sylt dort wohnt.

Tabelle 2.1

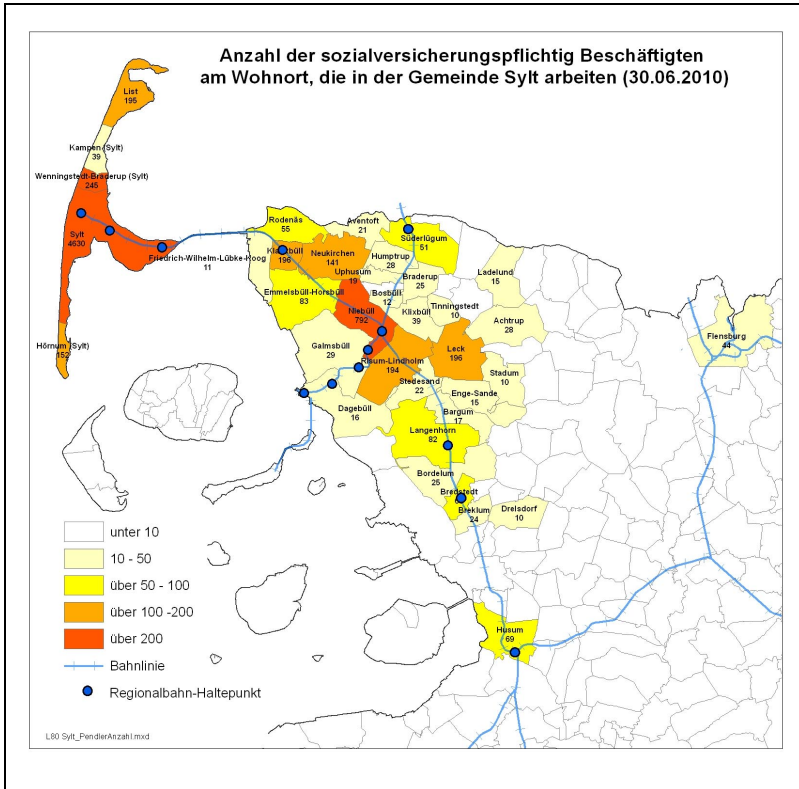
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Arbeitsort in einer Sylter Gemeinde nach Wohnort am 30.06.2010 (Einpendlerstruktur)*						
Wohnort	Arbeitsort					
	Gemeinde					Insel Sylt insgesamt
	List	Kampen	Wenningstedt-Braderup	Sylt	Hörnum	
Anzahl Personen						
Insgesamt	706	553	709	8.648	319	10.935
List	320	31	34	195	<10	ca. 585
Kampen	<10	92	<10	39	<10	ca. 140
Wenningstedt-Braderup	13	25	144	245	<10	ca. 432
Sylt (Gemeinde)	115	200	338	4.630	61	5.344
Hörnum	<10	<10	<10	152	154	ca. 320
Niebüll	14	14	30	792	<10	ca. 855
Sonstige Gemeinden Nordfriesland	ca. 35	ca. 50	ca. 75	1.650	ca. 15	ca. 1825
Sonstige Kreise Schleswig-Holstein	34	27	17	298	11	387
Sonstige Bundesländer/Ausland	168	110	61	647	62	1.048
Anteil Personen mit Wohnort ... an Beschäftigten mit Arbeitsort ...						
Insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%
List	45%	6%	5%	2%	<=3%	ca. 5%
Kampen	<=1%	17%	<=1%	0%	<=3%	ca. 2%
Wenningstedt-Braderup	2%	5%	20%	3%	<=3%	ca. 4%
Sylt (Gemeinde)	16%	36%	48%	54%	19%	49%
Hörnum	<=1%	<=2%	<=1%	2%	48%	ca. 2%
Niebüll	2%	3%	4%	9%	<=3%	ca. 8%
Sonstige Gemeinden Nordfriesland	ca. 6%	ca. 9%	ca. 12%	19%	ca. 5%	ca. 17%
Sonstige Kreise Schleswig-Holstein	5%	5%	2%	3%	3%	4%
Sonstige Bundesländer/Ausland	24%	20%	9%	7%	19%	10%

* Angaben liegen nur zu Gebietseinheiten mit mindestens in eine Gemeinde einpendelnden 10 Personen vor. Fälle mit geringerer Fallzahl sind ausgewiesen (<10). Bei Datenausfällen werden zur Orientierung Schätzwerte aufgrund minimal/maximal möglicher Personenzahl angegeben.
 grün gekennzeichnete Werte = Fälle mit gleichem Wohn- und Arbeitsort
 Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit; Berechnungen/Schätzungen des IFS L80 Pendler.xls

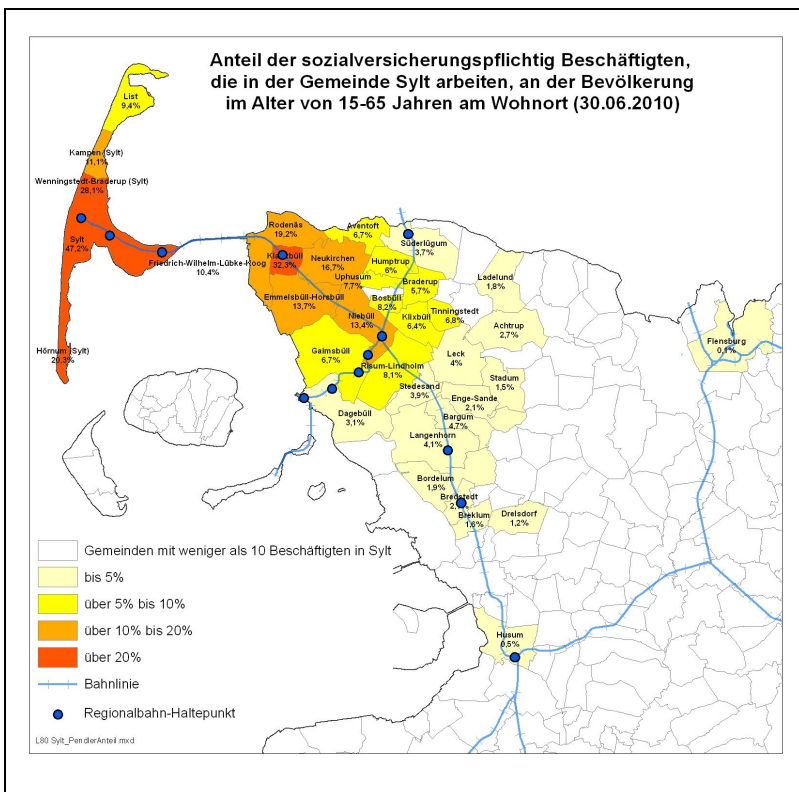
Karte 2.1 und Karte 2.2 zeigen die Anzahl der Personen in Gemeinden des benachbarten Festlands, die in der Gemeinde Sylt arbeiten (insgesamt und als Anteil der Bevölkerung der Gemeinde im Alter von 15 bis 65 Jahren).⁷ Es wird deutlich, dass viele von den in der Gemeinde Sylt Beschäftigten, die vom benachbarten Festland kommen, in den gut mit der Bahn erreichbaren Gemeinden wohnen. Die höchste Anzahl an Auspendlern in die Gemeinde Sylt weist Niebüll (792 Personen) auf, den höchsten Anteil an Auspendlern in die Gemeinde Sylt an der Bevölkerung im Alter von 15 bis 65 Jahre die Gemeinde Klanxbüll (32,3%).

⁷ Aufgrund der Datengrundlagen ist Darstellung nur für die in der Gemeinde Sylt und nicht für auf der gesamten Insel Sylt Beschäftigten möglich.

Karte 2.1



Karte 2.2



Auspendler

In Tabelle 2.2 ist dargestellt, wo die auf der Insel Sylt wohnenden Beschäftigten ihren Arbeitsort haben (Auspendlerstruktur). Es wird deutlich, dass die meisten (89%) der rund 7.661 auf Sylt wohnenden Beschäftigten ihren Arbeitsplatz auf der Insel haben. Rund 11% der auf der Insel wohnenden Beschäftigten pendeln aus.

Zielregionen sind dabei nur zu einem geringen Anteil sonstige Gemeinden des Kreises Nordfriesland (ca. 2% aller Beschäftigten). Der größte Teil bezieht sich auf Fernpendler in weiter entfernte Gebiete wie sonstige Kreise Schleswig-Holsteins (3%) bzw. andere Bundesländer oder das Ausland (6%). Insgesamt haben rund 650 Personen ihren Hauptwohnsitz auf der Insel Sylt, aber einen Arbeitsplatz außerhalb Nordfrieslands.⁸

Tabelle 2.2

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Wohnort in einer Sylter Gemeinde nach Arbeitsort am 30.06.2010 (Auspendlerstruktur)*						
Arbeitsort	Wohnort					Insel Sylt insgesamt
	Gemeinde					
	List	Kampen	Wenningstedt-Braderup	Sylt	Hörnum	
Anzahl Personen						
Insgesamt	650	173	472	5.988	378	7.661
List	320	<10	13	115	<10	ca. 455
Kampen	31	92	25	200	<10	ca. 350
Wenningstedt-Braderup	34	<10	144	338	<10	ca. 255
Sylt (Gemeinde)	195	39	245	4.630	152	5.261
Hörnum	<10	<10	<10	61	154	ca. 230
Sonstige Gemeinden Nordfriesland	ca. 10	19	ca. 10	318	ca. 15	ca. 180
Sonstige Kreise Schleswig-Holstein	25	6	8	167	10	216
Sonstige Bundesländer/Ausland	32	17	20	335	33	437
Anteil Personen mit Arbeitsort ... an Beschäftigten mit Wohnort ...						
Insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%
List	49%	<=4%	3%	2%	<=3%	ca. 6%
Kampen	5%	53%	5%	3%	<=3%	ca. 5%
Wenningstedt-Braderup	5%	<=4%	31%	6%	<=3%	ca. 7%
Sylt (Gemeinde)	30%	23%	52%	77%	40%	69%
Hörnum	<=1%	<=4%	<=2%	1%	41%	ca. 3%
Sonstige Gemeinden Nordfriesland	ca. 2%	<=4%	ca. 2%	2%	ca. 4%	ca. 2%
Sonstige Kreise Schleswig-Holstein	4%	3%	2%	3%	3%	3%
Sonstige Bundesländer/Ausland	5%	10%	4%	6%	9%	6%

* Angaben liegen nur zu Gebietseinheiten mit mindestens in eine Gemeinde auspendelnden 10 Personen vor. Fälle mit geringerer Fallzahl sind ausgewiesen (<10). Bei Datenausfällen werden zur Orientierung Schätzwerte aufgrund minimal/maximal möglicher Personenzahl angegeben.

grün gekennzeichnete Werte = Fälle mit gleichem Wohn- und Arbeitsort

Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit; Berechnungen/Schätzungen des IFS

L80 Pendler.xls

⁸ Das Gros der Fernpendler dürfte aufgrund der Entfernung in der Zeit der auswärtigen Tätigkeit am Arbeitsort wohnen.

2.3 Umfang und Art der Beschäftigung im regionalen Vergleich

In Tabelle 2.3 sind die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) und die geringfügig entlohnten Beschäftigten (GeB) im Jahr 2010 und ihre Veränderung gegenüber 2005 für die Insel Sylt dargestellt. Zusätzlich werden zu Vergleichszwecken Werte für das benachbarte Festland, die sonstigen nordfriesischen Gemeinden, den Kreis Nordfriesland insgesamt und das Land Schleswig-Holstein ausgewiesen. Unterschieden wird dabei jeweils zwischen Beschäftigten am Arbeitsort und am Wohnort.

Tabelle 2.3

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB) und geringfügig entlohnte Beschäftigte (GeB) am 30.06.2010 sowie Veränderung gegenüber 2005 auf der Insel Sylt im Vergleich zum benachbarten Festland und sonstigen Kreis Nordfriesland sowie zu Schleswig-Holstein					
	Insel Sylt	Benachbartes Festland**	Sonstige Gemeinden Kreis NF**	Kreis Nordfriesland gesamt	Schleswig-Holstein
I. Beschäftigte am Arbeitsort					
A. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB)					
Anzahl SVB am 30.06.2010	10.935	11.539	27.678	50.552	824.505
SVB 2010 pro 100 Einwohner*	52,4	22,1	29,9	30,5	30,7
Anteil Vollzeitbeschäftigte an SVB 2010	87%	78%	77%	80%	78%
Veränderung der Anzahl SVB 2010 gegenüber 2005	13%	3%	13%	12%	7%
B. Geringfügig entlohnte Beschäftigte (GeB)					
Anzahl GeB am 30.06.2010	2.856	4.873	9.179	16.918	258.011
GeB 2010 pro 100 Einwohner*	13,7	9,4	9,9	10,2	9,6
Anteil Nebenjob	44%	30%	31%	33%	32%
Veränderung der Anzahl GeB 2010 gegenüber 2005	24%	19%	21%	21%	13%
II. Beschäftigte am Wohnort					
A. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB)					
Anzahl SVB am 30.06.2010	7.661	15.773	28.105	51.539	907.521
SVB 2010 pro 100 Einwohner*	36,7	30,3	30,4	31,1	33,7
Anteil Vollzeitbeschäftigte an SVB 2010	84%	79%	77%	79%	78%
Veränderung der Anzahl SVB 2010 gegenüber 2005	7%	9%	9%	9%	7%
B. Geringfügig entlohnte Beschäftigte (GeB)					
Anzahl GeB am 30.06.2010	2.383	5.833	9.825	18.048	266.038
GeB 2010 pro 100 Einwohner*	11,4	11,2	10,6	10,9	9,9
Anteil Nebenjob	49%	32%	31%	34%	32%
Veränderung der Anzahl GeB 2010 gegenüber 2005	28%	22%	23%	23%	14%
* bezogen auf Bevölkerung am 31.12.					
** nur Gemeinden mit mindestens 3 Beschäftigten (jeweils SVB bzw. GeB am Arbeits- bzw. Wohnort)					
Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Statistikamt Nord					
L80 SVB.xls					

Anhand der Kennziffer sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB) am Arbeitsort ("Arbeitsplätze") pro 100 Einwohner wird deutlich, dass die Insel Sylt mit einem Wert von 52,4 über einen sehr hohen Arbeitsplatzbesatz verfügt. Er liegt weit über dem Wert des Landes Schleswig-Holstein (30,7 SVB pro 100 Einwohner) und des Kreises Nordfriesland (30,5) sowie mehr als doppelt so hoch wie auf dem benachbarten Festland (22,1). Die Insel Sylt weist seit 2005 im Vergleich zum Land Schleswig-Holstein einen nahezu doppelt so ho-

hen Zuwachs an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (bzw. Arbeitsplätzen) auf (13% gegenüber Land Schleswig-Holstein 7%). Zudem verzeichnet die Insel Sylt im Jahr 2010 einen überdurchschnittlichen Anteil an Vollzeitbeschäftigten (87% gegenüber Land Schleswig-Holstein 78% und benachbartem Festland 78%). Während der Vollzeitanteil auf Sylt seit 2005 (abgesehen von saisonalen Schwankungen; siehe unten) weitgehend konstant geblieben ist, ist er auf dem benachbarten Festland leicht gesunken.

Auch bei den geringfügig entlohten Beschäftigten (Minijobs) am Arbeitsort ist die Insel Sylt von überdurchschnittlichen Werten geprägt, wenngleich nicht in dem Maße wie bei den sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnissen. Pro 100 Einwohner verzeichnete die Insel Sylt im Jahr 2010 13,7 geringfügig entlohnte Beschäftigte pro 100 Einwohner, beim benachbarten Festland waren es lediglich 9,4 und auf Landesebene 9,6. Seit 2005 hat die Zahl der geringfügig entlohten Beschäftigten am Arbeitsort auf der Insel Sylt um 24% zugenommen und damit stärker als beim benachbarten Festland (19%) und auf Landesebene (13%).

Der Anstieg der Zahl der geringfügig entlohten Beschäftigten (GeB) am Arbeitsort ist sowohl auf der Insel Sylt als auch in den Vergleichsgebieten vor allem auf eine Zunahme von Nebenjobs, die zusätzlich zu einem Hauptbeschäftigungsverhältnis als Hinzuverdienst ausgeübt werden, zurückzuführen. Sie verzeichnen auf der Insel Sylt von 2005 bis 2010 einen Anstieg um 50%, während die geringfügig entlohten Beschäftigungsverhältnisse, die nicht als Nebenjob, sondern als einzige Beschäftigung ausgeübt werden, nur um 8% gestiegen sind. Bei den Vergleichsgebieten ergeben sich ebenfalls stärkere Zuwächse bei den Nebenjobs als bei den Nicht-Nebenjobs: beim benachbarten Festland 59% gegenüber 8%, beim Kreis Nordfriesland 58% gegenüber 8% und beim Land Schleswig-Holstein 40% gegenüber 3%. Es wird deutlich, dass Sylt wie auch die gesamte Tourismusregion Nordfriesland im Vergleich zur Landesentwicklung in den letzten Jahren von einem überdurchschnittlichen Zuwachs (geringfügig entlohnter) Nebenjobs geprägt war.

Der Anteil der Nebenjobber unter den geringfügig entlohten Beschäftigten war 2010 auf der Insel Sylt mit 44% deutlich höher als beim benachbarten Festland (30%), beim Kreis Nordfriesland (33%) und beim Land Schleswig-Holstein (32%). Dies dürfte einerseits daran liegen, dass auf der Insel Sylt aufgrund des Arbeitsplatzangebots die Wahrnehmung mehrerer Beschäftigungsverhältnisse leichter möglich ist als in den Vergleichsgebieten. Andererseits dürfte es für viele Einwohner aufgrund der hohen Mieten und Lebenshaltungskosten auf der Insel besonders häufig notwendig sein, mehrere Beschäftigungsverhältnisse einzugehen bzw. Nebenjobs anzunehmen, um einen Hinzuverdienst zu haben.

Bezogen auf die oben in Tabelle 2.3 ebenfalls dargestellten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt sich für die Insel Sylt ein etwas anderes Bild als bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort. Die Insel Sylt weist pro 100 Einwohner lediglich 36,7 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (52,4 bezogen auf Arbeitsort) auf. Dies verdeutlicht, dass bei einem großen Teil der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze auf Sylt auswärtig Wohnende bzw. Einpendler beschäftigt werden. Gegenüber dem benachbarten Festland (30,3 SVB pro 100 Einwohner) und dem Land Schleswig-Holstein (33,7) weist die Insel Sylt nur einen etwas höheren Beschäftigtengrad bezogen auf den Wohnort auf. Dies bedeutet, dass die weit überdurchschnittlich gute Arbeitsplatzsituation auf der Insel Sylt nur zu einem leicht überdurchschnittlichen Beschäftigungsgrad der dortigen Wohnbevölkerung geführt hat.

Dass die Zahl der auf der Insel wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den letzten Jahren trotz der günstigen Arbeitsplatzentwicklung nicht stärker zugenommen hat, lässt sich dadurch erklären, dass der Zuzug von Arbeitskräften auf die Insel von erheblichen Hindernissen gekennzeichnet ist. Nach den Ergebnissen der Expertenrunden bzw. Expertengespräche ist die Insel Sylt in vielen Bereichen von einem Arbeitskräftemangel bzw. von Schwierigkeiten bei der Gewinnung von Arbeitskräften geprägt. Besondere Probleme bestehen bei einer größeren Zahl von Arbeitsplätzen, bei denen die Tätigkeiten nur schwer von Einpendlern ausgeübt werden können und die ein Wohnen bzw. eine Präsenz auf der Insel erforderlich machen (z. B. Bereiche Daseinsvorsorge, Beherbergung, Gastronomie, Gesundheitswesen). Zudem seien benötigte qualifizierte Arbeitskräfte bzw. Fachkräfte generell sehr schwer zu gewinnen, wenn für diese kein adäquates Wohnungsangebot auf der Insel verfügbar ist. Als größte Hürde für einen Zuzug von Arbeitskräften erweist sich somit die angespannte Wohnungsmarktlage auf der Insel, die durch ein sehr geringes Wohnungsangebot und sehr hohe Preise für das Wohnen gekennzeichnet ist.

2.4 Beschäftigtenentwicklung in den Gemeinden der Insel Sylt

Tabelle 2.4 zeigt die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) und die geringfügig entlohnten Beschäftigten (GeB) im Jahr 2010 und ihre Veränderung gegenüber 2005 für die einzelnen Gemeinden der Insel Sylt. Es wird deutlich, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) am Arbeitsort pro 100 Einwohner in Kampen (91,9), wo aufgrund der vielen touristischen Einrichtungen auf nahezu jeden Einwohner (inkl. Kinder und Rentner) ein sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplatz kommt, besonders hoch bzw. weit überdurchschnittlich ist (Insel Sylt 52,4). Anhand der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) am Wohnort pro 100 Einwohner (28,7) zeigt sich jedoch, dass der Beschäftigungsgrad der in Kampen wohnenden Bevölkerung unter-

durchschnittlich ist (Insel Sylt 36,7). Die Arbeitsplätze in Kampen werden demnach von besonders vielen einpendelnden Arbeitskräften geprägt.

Tabelle 2.4

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB) und geringfügig entlohnte Beschäftigte (GeB) am 30.06.2010 sowie Veränderung gegenüber 2005 in den Gemeinden der Insel Sylt						
	Insel Sylt	darunter Gemeinden				
		Hörnum (Sylt)	Kampen (Sylt)	List	Wenningstedt-Braderup	Sylt
I. Beschäftigte am Arbeitsort						
A. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB)						
Anzahl SVB am 30.06.2010	10.935	319	553	706	709	8.648
SVB 2010 pro 100 Einwohner*	52,4	30,4	91,9	27,7	47,9	57,0
Anteil Vollzeitbeschäftigte an SVB 2010	87%	92%	93%	95%	84%	86%
Veränderung der Anzahl SVB 2010 gegenüber 2005	13%	66%	17%	28%	2%	12%
B. Geringfügig entlohnte Beschäftigte (GeB)						
Anzahl GeB am 30.06.2010	2.856	88	120	146	210	2.292
GeB 2010 pro 100 Einwohner*	13,7	8,4	19,9	5,7	14,2	15,1
Anteil Nebenjob	44%	53%	41%	46%	46%	44%
Veränderung der Anzahl GeB 2010 gegenüber 2005	24%	42%	41%	26%	14%	23%
II. Beschäftigte am Wohnort						
A. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB)						
Anzahl SVB am 30.06.2010	7.661	378	173	650	472	5.988
SVB 2010 pro 100 Einwohner*	36,7	36,1	28,7	25,5	31,9	39,5
Anteil Vollzeitbeschäftigte an SVB 2010	84%	86%	87%	88%	84%	84%
Veränderung der Anzahl SVB 2010 gegenüber 2005	7%	31%	4%	7%	1%	7%
B. Geringfügig entlohnte Beschäftigte (GeB)						
Anzahl GeB am 30.06.2010	2.383	128	60	179	145	1.871
GeB 2010 pro 100 Einwohner*	11,4	12,2	10,0	7,0	9,8	12,3
Anteil Nebenjob	49%	52%	50%	44%	57%	49%
Veränderung der Anzahl GeB 2010 gegenüber 2005	28%	24%	28%	13%	38%	29%
* bezogen auf Bevölkerung am 31.12.						
Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Statistikamt Nord						
L80 SVB.xls						

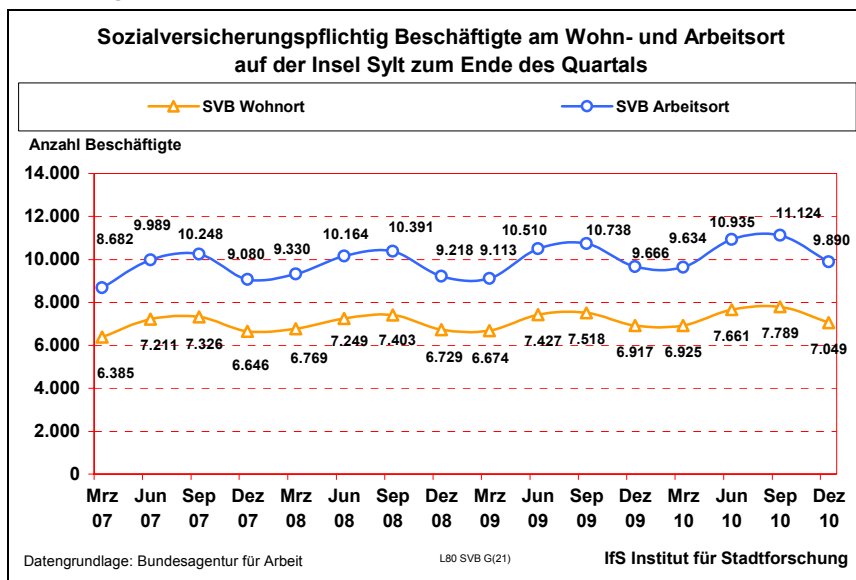
Die Gemeinden Sylt und Wenningstedt-Braderup sind bei der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) am Arbeitsort pro 100 Einwohner von mittleren bzw. nahe dem Inseldurchschnitt liegenden Werten gekennzeichnet. Auch bei diesen beiden Gemeinden sind die sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze spürbar von einpendelnden Arbeitskräften geprägt, wenngleich weitaus geringer als in Kampen. Die beiden Gemeinden Hörnum und List weisen deutlich niedrigere bzw. unterdurchschnittliche Werte bei der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) am Arbeitsort pro 100 Einwohner auf (30,4 bzw. 27,7) und haben ein nahezu ausgeglichenes Verhältnis von Beschäftigten am Arbeits- und am Wohnort, was darauf hindeutet, dass viele Arbeitsplätze mit in der Gemeinde wohnenden Beschäftigten besetzt sind. List und insbesondere Hörnum haben allerdings in den letzten Jahren gegenüber den übrigen Gemeinden bei den Arbeitsplätzen aufgeholt, da sie seit 2005 überdurchschnittliche prozentuale Anstiege (Hörnum: 66%, List: 28%) aufzuweisen haben.

Was die geringfügig entlohnten Beschäftigten (GeB) pro 100 Einwohner am Arbeitsort angeht, zeigen sich zwischen den Gemeinden ähnliche Strukturen wie bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB). Kampen verzeichnet mit Abstand den höchsten Wert (19,9), die Gemeinden Sylt und Wenningstedt-Braderup (15,1 bzw. 14,2) weisen leicht überdurchschnittliche Werte auf und die Gemeinden Hörnum und List (8,4 bzw. 5,7) sind von unterdurchschnittlichen Werten gekennzeichnet. Seit 2005 hat sich die Zahl der Arbeitsplätze für geringfügig entlohnte Beschäftigte in allen Gemeinden spürbar erhöht, prozentual am stärksten in Hörnum (42%) und Kampen (41%). In allen Sylter Gemeinden war der Zuwachs der geringfügig entlohnten Beschäftigten vor allem davon geprägt, dass Nebenjobs angenommen wurden, während sich die Zahl der Nicht-Nebenjobber wenig verändert hat. Der Anteil der geringfügig entlohnten Beschäftigten, der diese Beschäftigung als Nebenjob ausübt, ist in Hörnum (53%) am höchsten und in Kampen (41%) an niedrigsten.

2.5 Saisonale Entwicklung und Zugehörigkeit zu Wirtschaftszweigen

Abbildung 2.4 zeigt quartalsbezogen die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeits- und Wohnort von 2007 bis 2010. Anhand der Quartalswerte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort wird ersichtlich, dass die Zahl (der Arbeitsplätze auf Sylt) zwischen dem niedrigsten und dem höchsten Stand (typischerweise 31.03. und 30.09. des Jahres) um rund 1.100 bis 1.600 Beschäftigte schwankt. Die Zahl der auf Sylt wohnenden Beschäftigten schwankt zwar saisonal ebenfalls erheblich (zwischen rund 600 und 900), aber weniger als die Zahl der Arbeitsplätze.

Abbildung 2.4



Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort schwankt auf Sylt saisonal deutlich stärker als im benachbarten Festland oder den sonstigen Gemeinden des Kreises Nordfriesland, die nur zum Teil touristisch ähnlich attraktive Räume aufweisen. Ähnliches gilt für die Beschäftigten am Wohnort. Die Insel Sylt ist demnach als touristisch besonders attraktive Region in besonderem Maße von saisonalen Einflüssen auf die Arbeitsplätze und Beschäftigung geprägt.⁹

Tabelle 2.5 zeigt die Anteile der Wirtschaftszweige und -gruppen an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort auf der Insel Sylt, den sonstigen Gemeinden im Kreis Nordfriesland (inklusive benachbartes Festland)¹⁰ und Schleswig-Holstein zur Jahresmitte und zum Jahresende 2010. Die Zugehörigkeit der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu einzelnen Wirtschaftszweigen und -gruppen macht die starke Ausrichtung der Insel Sylt auf den Tourismus deutlich.

Die Insel Sylt ist im Vergleich zu Schleswig-Holstein und sonstigen Gemeinden des Kreises Nordfriesland von folgenden Strukturen geprägt:

- stark überdurchschnittlich von Gastgewerbe (Beherbergung und Gastronomie),
- etwa durchschnittlich von Baugewerbe, Handel, Information/Kommunikation und verschiedenen wirtschaftlichen Dienstleistungen, öffentlicher Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung und Gesundheitswesen,
- spürbar unterdurchschnittlich von Land- und Forstwirtschaft, verarbeitendem Gewerbe, Erziehung und Unterricht sowie Heimen und Sozialwesen.

Aufgrund der saisonalen Einflüsse (insbesondere des Tourismus) lag die Zahl der auf der Insel Sylt sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Sommer 2010 (30.06.) mit 10.935 um gut 10% höher als im Winter (31.12.) mit 9.890. Die Anteile der Wirtschaftszweige verschieben sich saisonal nur leicht: Das Gastgewerbe (Beherbergung und Gastronomie) hat zwar im Sommer (32%) einen etwas höheren Anteil an den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort als im Winter (29%), es ist jedoch in beiden Jahreszeiten der dominierende Wirtschaftszweig auf der Insel. Viele der anderen Wirtschaftszweige (insbesondere Handel, Information/Kommunikation und verschiedene wirtschaftliche

⁹ Die saisonalen Einflüsse haben geringe Auswirkungen auf den Anteil der Vollzeitbeschäftigten an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Dieser bewegte sich von 2005 bis 2010 mit Quartalswerten zwischen 86% und 88% (Vollzeitanteil bei Beschäftigten am Arbeitsort) bzw. zwischen 83% und 85% (am Wohnort) innerhalb einer engen Spanne.

¹⁰ Aufgrund von datenschutzrechtlichen Regelungen liegen keine hinreichenden Ergebnisse für kleine Gemeinden des nordfriesischen Festlands vor, sodass für diesen Indikator keine gesonderte Ausweisung für das benachbarte Festland erfolgen kann.

Dienstleistungen sowie Gesundheitswesen) haben im Winter etwas höhere Anteile als im Sommer, aber auch hier sind die saisonalen Einflüsse nicht sehr groß.

Tabelle 2.5

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort auf der Insel Sylt, in sonstigen Gemeinden des Kreises Nordfriesland und in Schleswig-Holstein am 30.06.2010 und 31.12.2010 nach ausgewählten Wirtschaftszweigen/-gruppen						
	30.06.2010			31.12.2010		
	Insel Sylt	sonstige Gemeinden Kreis NF	Schleswig-Holstein	Insel Sylt	sonstige Gemeinden Kreis NF	Schleswig-Holstein
Beschäftigte am Arbeitsort insgesamt (Anzahl)	10.935	39.617	824.505	9.890	38.409	829.257
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei; Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	0,3%	2,5%	1,5%	0,4%	2,4%	1,4%
Verarbeitendes Gewerbe; Energie- und Wasserversorgung; Abwasser- u. Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	2,7%	13,4%	18,3%	2,9%	13,6%	18,4%
Baugewerbe	7,5%	9,4%	6,7%	8,3%	9,7%	6,7%
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kfz darunter Einzelhandel (ohne Handel mit Kfz)	18,8%	17,8%	17,7%	20,2%	18,8%	18,0%
Verkehr und Lagerei	5,1%	3,5%	5,3%	4,9%	3,5%	5,3%
Gastgewerbe davon Beherbergung Gastronomie	32,1%	7,4%	4,0%	28,8%	5,6%	3,5%
Information/Kommunikation; Grundstücks-/Wohnwesen; Erbringung von Finanz-/Versicherungsdienstl., von freiberuflichen, wissenschaftlichen, technischen Dienstleistungen sowie sonst. wirtschaftl. Dienstleistungen	11,8%	10,8%	17,0%	12,7%	10,7%	17,1%
Öffentl. Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung, Exterritoriale Organisationen und Körperschaften	7,6%	12,1%	7,3%	6,7%	12,5%	7,2%
Erziehung und Unterricht	0,7%	3,8%	3,2%	0,7%	4,0%	3,3%
Gesundheits- und Sozialwesen davon Gesundheitswesen Heime und Sozialwesen	9,9%	15,5%	14,7%	11,0%	15,4%	15,0%
Sonstige	3,5%	3,9%	4,4%	3,5%	3,8%	4,2%
Ohne Zuordnung	<0,05%	<0,05%	<0,05%	<0,05%	<0,05%	<0,05%
Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit						

2.6 Arbeitslosigkeit

Die oben beschriebene günstige Beschäftigtenentwicklung hat sich auf dem Arbeitsmarkt der Insel Sylt derart niedergeschlagen, dass die Arbeitslosenziffer (Arbeitslose pro 100 Personen im Alter von 15 bis 65 Jahren)¹¹ aktuell einen sehr niedrigen Stand erreicht hat. Im Juni 2010 lag sie bei 2,0 Arbeitslosen pro 100 Personen im Alter von 15 bis 65 Jahren und damit spürbar niedriger als auf dem benachbarten Festland (5,3), dem Kreis Nordfriesland (4,9) und dem Land Schleswig-Holstein (5,6) (Tabelle 2.6).

Tabelle 2.6

Arbeitslose auf der Insel Sylt, dem benachbarten Festland und in weiteren Vergleichsgebieten im Juni und Dezember 2010					
	Insel Sylt	Benachbartes Festland*	Sonstige Gemeinden NF*	Kreis Nordfriesland ins.	Schleswig-Holstein
Zahl der Arbeitslosen Dezember 2010	700	2.029	3.881	6.622	103.972
Zahl der Arbeitslosen Juni 2010	275	1.741	3.165	5.203	102.310
Arbeitslosenziffer Dezember 2010**	5,1	6,1	6,7	6,3	5,7
Arbeitslosenziffer Juni 2010**	2,0	5,3	5,5	4,9	5,6
Veränderung der Zahl der Arbeitslosen 12/2010 zu 12/2007	-18%	9%	-9%	-5%	-6%
* nur Gemeinden mit mindestens 3 Arbeitslosen					
** Arbeitslose pro 100 Personen im Alter von 15 bis 65 Jahren; nur Gemeinden mit Angaben zu Arbeitslosen und Bevölkerung nach Alter					
Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Statistikamt Nord					

L80 Ato.xls

Die Arbeitslosenziffer der Insel Sylt weist (in Folge der oben dargestellten saisonalen Beschäftigtenentwicklung) allerdings spürbare saisonale Unterschiede auf. Von Juni 2010 bis Dezember 2010 nahm die Zahl der arbeitslosen Einwohner von 275 auf 700 zu. Die Arbeitslosenziffer lag im Dezember 2010 bei 5,1 Arbeitslosen pro 100 Personen im Alter von 15 bis 65 Jahren und damit deutlich über dem Wert vom Juni 2010. Gleichwohl lag die Arbeitslosenziffer der Insel Sylt auch im Dezember 2010 niedriger als in allen Vergleichsgebieten, was die insgesamt günstige Arbeitsmarktlage auf der Insel Sylt unterstreicht.

In Tabelle 2.7 ist die Zahl der Arbeitslosen und die Arbeitslosenziffer für die einzelnen Gemeinden der Insel Sylt dargestellt. Anhand der Arbeitslosenziffer für Juni 2010 wird deutlich, dass im Sommer in allen Gemeinden eine sehr geringe Arbeitslosigkeit bzw. nahezu Vollbeschäftigung vorherrscht. Im Winter weisen vor allem die Gemeinden Sylt und Hörnum eine saisonal erhöhte Arbeitslosenziffer auf, während der Anstieg bei den übrigen drei Gemeinden weitaus geringer ausfällt.

¹¹ Für die Insel Sylt wird die Arbeitslosenziffer verwendet, da die Arbeitslosenquote, die sich auf die zivilen Erwerbspersonen bezieht, für Gebiete unterhalb der Kreisebene nicht vorliegt.

Tabelle 2.7

Arbeitslose in den Gemeinden der Insel Sylt im Juni und Dezember 2010						
	Insel Sylt	darunter Gemeinden				
		Hörnum (Sylt)	Kampen (Sylt)	List	Wenningstedt-Braderup	Sylt
Zahl der Arbeitslosen Dezember 2010	700	38	10	61	30	561
Zahl der Arbeitslosen Juni 2010	275	10	5	16	14	230
Arbeitslosenziffer Dezember 2010*	5,1	5,1	2,8	3,0	3,4	5,7
Arbeitslosenziffer Juni 2010*	2,0	1,3	1,4	0,8	1,6	2,3
Veränderung der Zahl der Arbeitslosen 12/2010 zu 12/2007	-18%	-7%	11%	-25%	-44%	-16%

* Arbeitslose pro 100 Personen im Alter von 15 bis 65 Jahren
 Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Statistikamt Nord

L80 Ato.xls

2.7 Zusammenfassung

Aufgrund einer günstigen wirtschaftlichen Entwicklung hat sich die Zahl der Arbeitsplätze auf der Insel Sylt in den letzten Jahren spürbar erhöht. Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage konnte jedoch nur der kleinere Teil der Arbeitsplätze 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, die insbesondere auf dem benachbarten Festland 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.

Obwohl der Arbeitsplatzbesatz (pro 100 Einwohner) auf Sylt weitaus höher ist, ist der Anteil der Beschäftigten an der Bevölkerung nur wenig höher als auf dem Festland bzw. im Land Schleswig-Holstein. 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.

Wichtige Ergebnisse zum Arbeitsmarkt

- Die Zahl der Arbeitsplätze auf Sylt ist aufgrund einer günstigen wirtschaftlichen Entwicklung in den letzten Jahren spürbar gestiegen.
- Die Beschäftigten sind in zunehmendem Maße vom Festland einpendelnde Arbeitskräfte, während zugleich die prägenden Branchen auf Sylt davon gekennzeichnet sind, dass bei vielen ihrer Arbeitnehmer eine Präsenz auf der Insel erforderlich ist.
- Auf Sylt besteht ein erheblicher Mangel an Arbeits- und Fachkräften, der im starken Zusammenhang mit der angespannten Wohnungsmarktlage steht, da qualifizierte Mitarbeiter generell nur bei adäquatem Wohnraum gewonnen werden können.

3. Struktur und Entwicklung der Bevölkerung

Dieses Kapitel widmet sich der Struktur und der Entwicklung der Bevölkerung der Insel Sylt. Im ersten Teil des Kapitels wird auf die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz eingegangen. Als Datengrundlage hierfür dienen (mit wenigen Ausnahmen) Angaben des Statistikamts Nord, da diese einen Vergleich der Bevölkerung der Insel Sylt mit anderen Gebieten wie dem benachbarten Festland oder dem gesamten Kreis Nordfriesland sowie Aussagen zu Wanderungsverflechtungen zulassen. Thematisiert werden die Altersstruktur und die Veränderung der Anzahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz sowie die Komponenten Wanderungen und natürliche Entwicklung. Zusätzlich werden die Herkunfts- und Zielgebiete der Wanderungen näher untersucht.

Im zweiten Teil des Kapitels wird die gesamte Wohnbevölkerung, die neben den mit Hauptwohnsitz auch die mit Nebenwohnsitz auf der Insel Sylt gemeldeten Personen umfasst, hinsichtlich ihrer Struktur und Veränderung untersucht. In diesem Teil wird auf die Meldestatistik der Insel Sylt als Datengrundlage zurückgegriffen.

3.1 Bevölkerung mit Hauptwohnsitz im regionalen Vergleich

3.1.1 Altersstruktur

Tabelle 3.1 zeigt die Altersstruktur der Insel Sylt im Vergleich zu der des benachbarten Festlands, der sonstigen Gemeinden des Kreises Nordfriesland sowie des Kreises Nordfriesland insgesamt.¹² Die Altersgruppe unter 20 Jahren hat auf Sylt lediglich einen Anteil von 14,4% an der Bevölkerung, während die 20- bis 40-Jährigen mit 22,7% und die 40- bis 60-Jährigen mit 31,1% spürbar höhere Anteile verzeichnen. Die Altersgruppe ab 60 Jahren verbucht mit 31,8% den höchsten Anteil.

Bei einem Vergleich mit dem benachbarten Festland, den übrigen Gemeinden des Kreises und dem Kreis Nordfriesland insgesamt wird deutlich, dass die Altersstruktur der Insel Sylt durch einen weit unterdurchschnittlichen Anteil von Kindern und Jugendlichen (Altersgruppen bis 20 Jahre) geprägt ist. Besonders groß ist der Unterschied gegenüber dem

¹² Die Angaben zur Insel Sylt basieren auf Daten der Meldestatistik der Gemeinde Sylt und nicht des Statistikamts Nord. Der Grund ist, dass die Angaben des Statistikamts Nord aufgrund von Problemen der Erfassung von Wegzügen Bundeswehrangehöriger in Verbindung mit der Schließung von Bundeswehrstandorten auf Sylt den Umfang der Bevölkerung etwas höher und deren Altersstruktur etwas anders darstellen als diese tatsächlich ist. Die über mehrere Jahre aufgrund fehlender Abmeldungen nicht erfassten Wegzüge Bundeswehrangehöriger wurden vom Meldewesen erst wesentlich später festgestellt und an das Statistikamt Nord gemeldet. Dieses sah aufgrund methodischer Bedenken von einer nachträglichen Berücksichtigung bzw. Bereinigung seiner Statistik ab.

benachbarten Festland, das von einem besonders hohen Anteil von Kindern und Jugendlichen geprägt ist. Die Altersgruppen von 20 bis unter 40 Jahren und von 40 bis 60 Jahren sind dagegen auf der Insel Sylt mit einem leicht höheren Anteil als in den Vergleichsgebieten vertreten. Deutlich überdurchschnittliche Anteile weist die Insel Sylt gegenüber den Vergleichsgebieten bei der Altersgruppe ab 60 Jahren auf, insbesondere gegenüber dem benachbarten Festland, das von einem geringen Anteil Älterer gekennzeichnet ist.

Tabelle 3.1

Altersstruktur der Bevölkerung der Insel Sylt am 31.12.2010 im Vergleich zum benachbarten Festland und Kreis Nordfriesland				
	Insel Sylt**	Benachbartes Festland*	Sonstige Gemeinden Nordfriesland*	Kreis Nordfriesland gesamt
darunter Anteil im Alter von ... Jahren				
0 bis unter 20	14,4%	21,8%	20,7%	20,2%
20 bis unter 40	22,7%	21,3%	20,9%	21,4%
40 bis unter 60	31,1%	30,3%	29,7%	30,1%
60 und mehr	31,8%	26,6%	28,8%	28,3%
gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
* nur Gemeinden mit mindestens 200 Einwohnern Datengrundlage: Statistikamt Nord, **Gemeinde Sylt				

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Insel Sylt insbesondere durch sehr geringe Anteile von Kindern und Jugendlichen und daher von einer relativ geringen Zahl von Familien mit Kindern gekennzeichnet ist. Dies dürfte darauf zurückzuführen sein, dass insbesondere Familien mit Kindern die Insel vielfach verlassen haben oder bei einem Zuzug von weiter her auf Sylt keine geeignete Wohnung gefunden haben und auf das benachbarte Festland ausgewichen sind, weil sie dort ihren Wohnungsbedarf besser befriedigen konnten als auf der Insel. Die gleiche Altersgruppe ohne Kinder ist dagegen häufiger auf der Insel geblieben bzw. bei der Wohnungssuche fündig geworden und dort etwas stärker vertreten. Die Älteren (ab 60 Jahren) sind auf der Insel Sylt leicht überdurchschnittlich vertreten.

Das benachbarte Festland ist dagegen von einem deutlich höheren Anteil an Kindern und Jugendlichen geprägt, sowohl im Vergleich zum Kreis Nordfriesland als auch insbesondere gegenüber der Insel Sylt. Ältere Bevölkerung (ab 60 Jahre) weist das benachbarte Festland dagegen zu einem geringeren Anteil auf als die Insel Sylt und der Kreis Nordfriesland.

3.1.2 Veränderung der Bevölkerungszahl

Im Folgenden wird auf die längerfristige Entwicklung der Bevölkerungszahl der Insel Sylt eingegangen und vertiefend die Veränderungen auf der Insel in den 2000er Jahren im Vergleich zum benachbarten Festland und zum Kreis Nordfriesland analysiert. Dabei wird aus Gründen des Vergleichs auf Daten des Statistikamts Nord zurückgegriffen.

Bei der längerfristigen Entwicklung der Bevölkerungszahl der Insel Sylt lassen sich verschiedene Phasen unterscheiden. Ende der 1980er Jahre bis Anfang der 1990er Jahre kam es zu einem spürbaren Anstieg der Bevölkerungszahl, der im Jahr 1996 mit 21.727 Einwohnern (mit Hauptwohnsitz) im bisherigen Höchststand der Inselbevölkerung mündete. In der Folgezeit verzeichnete die Insel Sylt einen stetigen Rückgang an Bevölkerung, der im Jahr 2001 zu einem Tiefstand von 20.790 Einwohnern führte. In der Folgezeit veränderte sich die Bevölkerungszahl der Insel Sylt im Vergleich zu den Vorzeiträumen relativ wenig. Im Jahr 2005 erlebte sie nach leichten Anstiegen mit 21.120 Einwohnern den Höchststand der 2000er Jahre. Bis zum Jahr 2010 reduzierte sich die Zahl auf 20.852 Einwohner und lag damit wieder auf ähnlichem Niveau wie Anfang der 2000er Jahre (Abbildung 3.1).

Abbildung 3.1

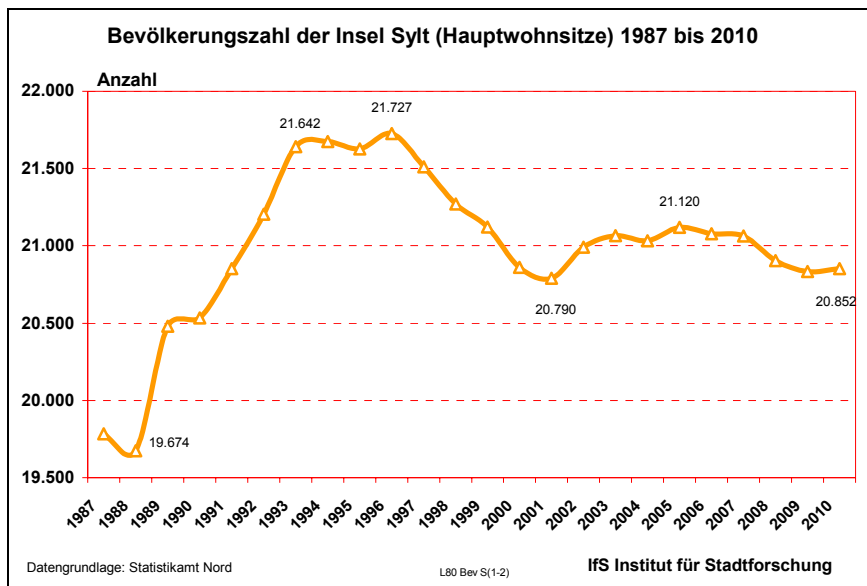
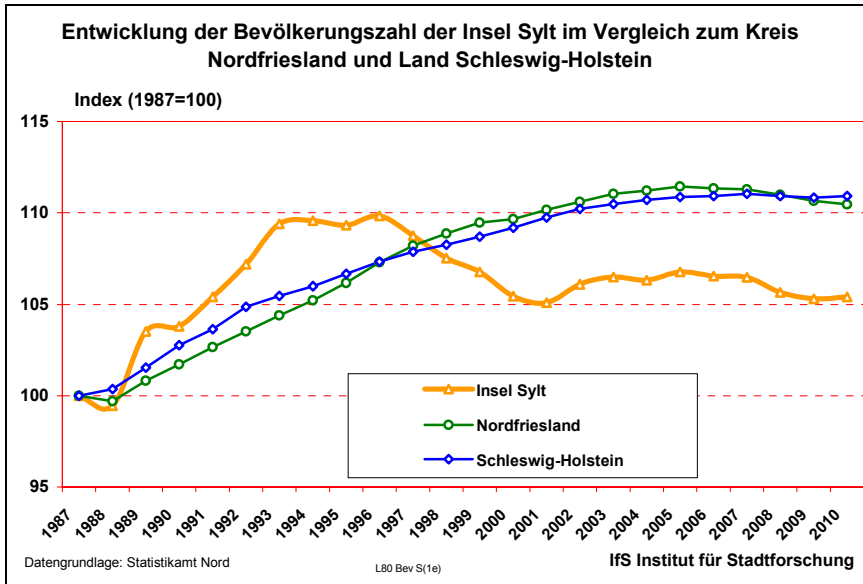


Abbildung 3.2 zeigt die Bevölkerungsentwicklung der Insel Sylt im Vergleich zu der des Kreises Nordfriesland und des Landes Schleswig-Holstein. Während die Insel Sylt anfangs spürbar stärkere Bevölkerungsgewinne als der Kreis Nordfriesland und das Land

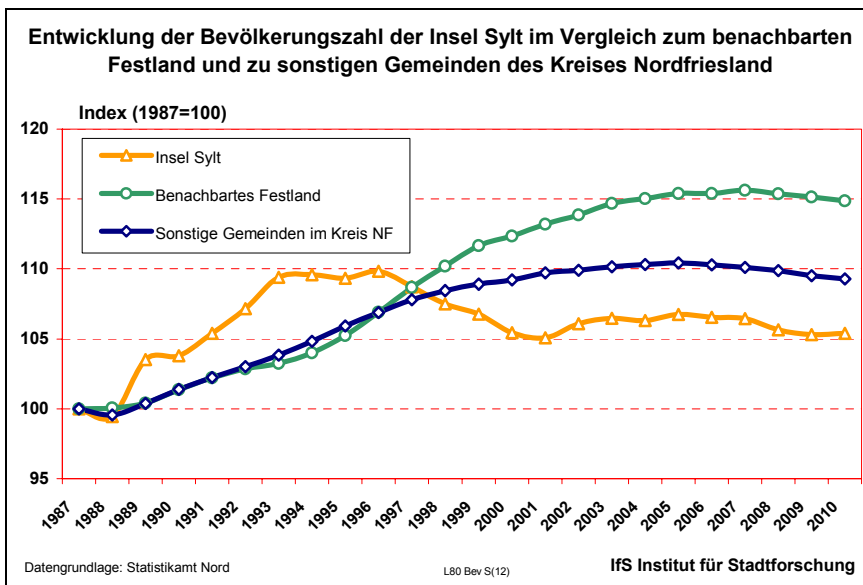
Schleswig-Holstein verzeichnete, kehrte sich die Entwicklung Mitte der 1990er Jahre ins Gegenteil um.

Abbildung 3.2



Die längerfristige Bevölkerungsentwicklung der Insel Sylt unterscheidet sich sehr deutlich von der des benachbarten Festlands. Während die Bevölkerung der Insel bis Mitte der 1990er Jahre stärker zunahm als die des benachbarten Festlands, verlief die Entwicklung beider Gebiete danach spiegelbildlich: Das benachbarte Festland verzeichnete einen weitaus stärkeren Anstieg der Bevölkerung als die Insel Sylt und ließ auch die sonstigen Gemeinden des Kreises Nordfriesland hinter sich (Abbildung 3.3).

Abbildung 3.3



Die Phasen der Stagnation bzw. des Rückgangs der Bevölkerungszahl der Insel Sylt Mitte bis Ende der 1990er und der 2000er Jahre wurden auch durch die Schließung von Bundeswehrstandorten beeinflusst. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Zahlen des Statistikamts Nord (wie bereits weiter oben erläutert) den mit diesen Einflüssen tatsächlich verbundenen Bevölkerungsrückgang nicht vollständig abbilden und den Bevölkerungsstand der Insel Sylt etwas höher darstellen, als er tatsächlich ist.¹³

Bezogen auf die jüngere Entwicklung von 2000 bis 2010, bei der sich die Bevölkerungszahl der Insel Sylt so gut wie nicht verändert hat (0,0%), weist das benachbarte Festland einen Bevölkerungszuwachs von 2,2% auf. Dieser wurde durch ein sehr starkes Bevölkerungswachstum der Stadt Niebüll von 15,4% verursacht, während die übrigen Gemeinden des benachbarten Festlands zusammen betrachtet einen Bevölkerungsrückgang von 0,2% hinzunehmen hatten. Auch der gesamte Kreis Nordfriesland wies mit einem Zuwachs von 0,7% eine etwas günstigere Bevölkerungsentwicklung als die Insel Sylt auf (Tabelle 3.2).

Tabelle 3.2

Veränderung der Bevölkerungszahl auf der Insel Sylt und in Vergleichsgebieten 2000 bis 2010			
	Veränderung Anzahl in %		
	2005 gegenüber 2000	2010 gegenüber 2005	2010 gegenüber 2000
Insel Sylt	1,2%	-1,3%	0,0%
Benachbartes Festland, davon	2,7%	-0,5%	2,2%
Niebüll	10,8%	4,2%	15,4%
Sonstiges benachbartes Festland	1,2%	-1,4%	-0,2%
Sonstige Gemeinden im Kreis Nordfriesland	1,1%	-1,0%	0,1%
Kreis Nordfriesland	1,6%	-0,9%	0,7%
Datengrundlage: Statistikamt Nord			L80 Bev

Bei Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung der letzten fünf Jahre (2010 gegenüber 2005) ergibt sich zum einen, dass diese auf der Insel Sylt und den Vergleichsgebieten jeweils ungünstiger verlief als im vorangegangenen Fünfjahreszeitraum (2005 gegenüber 2000) und im Gesamtzeitraum (2010 gegenüber 2000). Zum anderen zeigt sich, dass die Insel Sylt in den letzten fünf Jahren am stärksten bzw. stärker Bevölkerung (-1,3%) verloren hat als das benachbarte Festland (-0,5%) und der Kreis (-0,9%). Bezogen auf das benachbarte Festland wird deutlich, dass die Stadt Niebüll (2010 gegenüber 2005) um

¹³ Der Umfang lässt sich aufgrund fehlender Informationen nicht näher bestimmen.

4,2% und damit deutlich geringer gewachsen ist als im vorangegangenen Fünfjahreszeitraum (10,8%). Die Stadt Niebüll hat in den letzten Jahren wesentlich von dem Zuzug von auf der Insel Sylt zusätzlich beschäftigten Arbeitskräften profitiert (siehe Kapitel 2). Bei den übrigen Gemeinden des benachbarten Festlands hat ein Bevölkerungsrückgang von -1,4% stattgefunden, nachdem im Fünfjahreszeitraum zuvor noch ein Wachstum zu verzeichnen war (1,2%).

3.1.3 Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

Im Folgenden werden die Komponenten der Bevölkerungsentwicklung (Wanderungen, Geburten und Sterbefälle) untersucht. Bei längerfristiger Betrachtung verzeichnete die Insel Sylt bereits Anfang der 1990er Jahre einen negativen natürlichen Saldo (Geburten abzüglich Sterbefälle). Dieser hat sich seither immer stärker in den Minusbereich bewegt und schlägt sich mittlerweile verstärkt bei der gesamten Bevölkerungsentwicklung negativ nieder.

Der Wanderungssaldo der Insel Sylt weist seit 1990 eine sehr starke Schwankungsbreite auf und prägte wesentlich die sehr unterschiedliche gesamte Veränderung der Bevölkerungszahl im Zeitraum 1990 bis 2010. Im Zeitraum 2002 bis 2010 war der Wanderungssaldo der Insel Sylt (mit Ausnahme des Jahres 2008) positiv und kompensierte in einigen Jahren die Verluste des natürlichen Saldos (Geburten abzüglich Sterbefälle) (Abbildung 3.4).

Abbildung 3.4

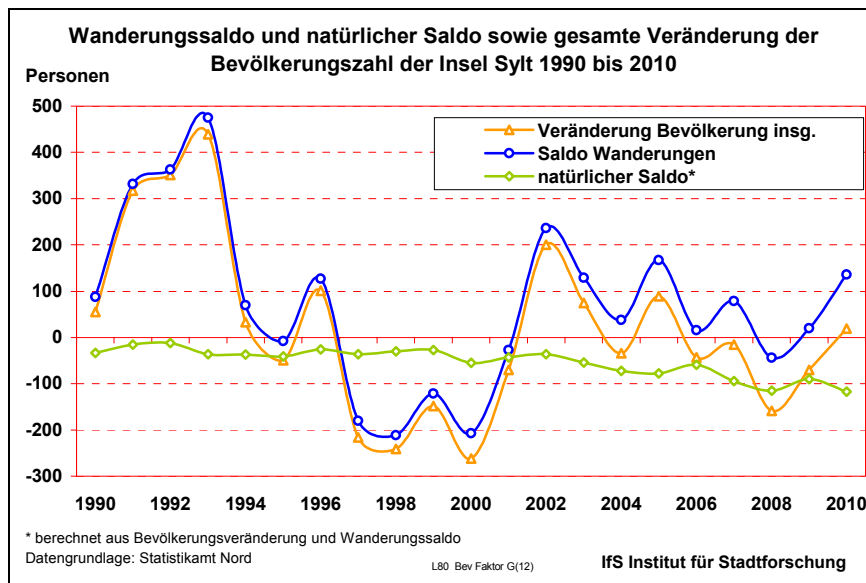
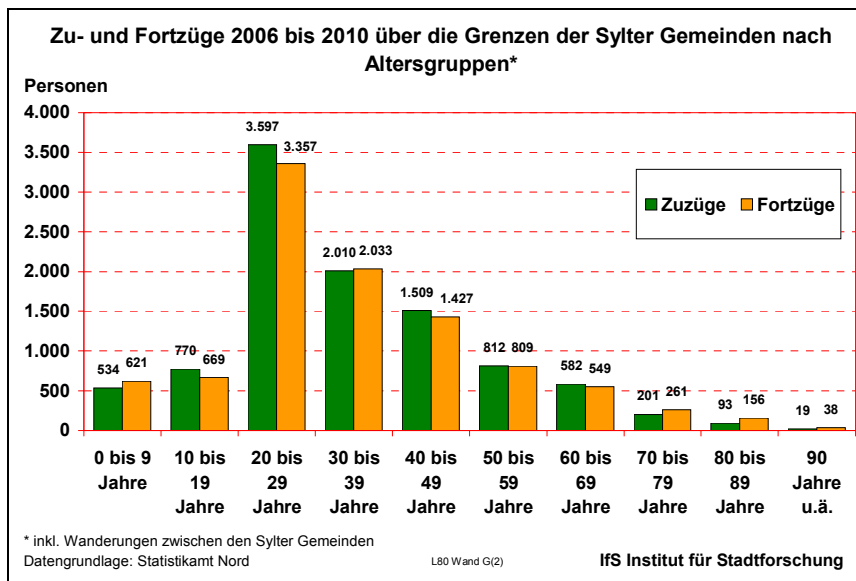


Abbildung 3.5 zeigt die Zahl der in den Jahren 2006 bis 2010 in die bzw. aus den Sylter Gemeinden Zu- und Fortgezogenen (inklusive Umzüge zwischen Gemeinden der Insel) nach Altersgruppen. Die bei weitem aktivste Altersgruppe unter den Zu- und Fortgezogenen sind Personen im Alter von 20 bis 30 Jahren. Mit zunehmendem Alter nimmt die Zahl der Zu- und Fortzüge immer weiter ab. Insbesondere die Bevölkerung ab 70 Jahren ist nur noch in sehr geringem Maß mobil.

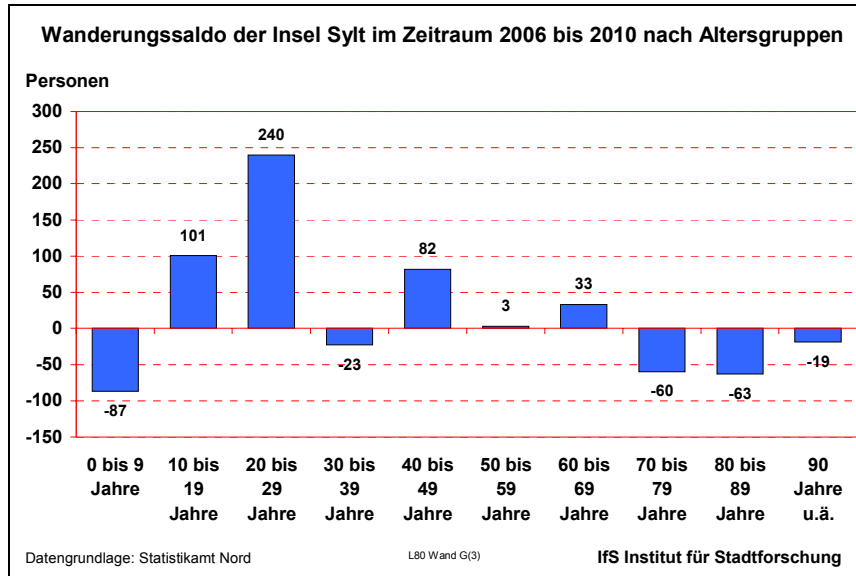
Abbildung 3.5



In Abbildung 3.6 ist für einzelne Altersgruppen der Saldo aus Fort- und Zuzügen bezogen auf die gesamte Insel Sylt dargestellt. Zum einen weist die Insel Sylt Verluste bei der Altersgruppe von 30 bis 39 Jahre und bis 9 Jahre auf, das heißt bei Familien mit kleinen Kindern. Zum anderen verliert Sylt Bevölkerung durch Abwanderung von mittleren und älteren Senioren (70 und mehr Jahre), ggf. weil einige dieser Altersgruppen außerhalb der Insel ein familiäres bzw. institutionelles Angebot für das Altenwohnen bzw. die Pflege wahrnehmen.

Die stärksten Wanderungsgewinne weist die Insel Sylt bei der Altersgruppe von 20 bis 29 Jahren auf, bei denen es sich vielfach um zuwandernde Arbeitskräfte bzw. Rückkehrer nach einer auswärtigen Ausbildung handeln dürfte. Der positive Wanderungssaldo der 10- bis 19-Jährigen dürfte ebenfalls auf zuwandernde Auszubildende und junge Arbeitskräfte zurückzuführen sein. Weitere Wanderungsgewinne der Insel Sylt betreffen Personen im konsolidierten Alter (40 bis 59 Jahre) sowie "junge Senioren" (60 bis 69 Jahre). Bei diesen Altersgruppen dürfte es sich vielfach um die Zuwanderung von wirtschaftlich gut situierten Gruppen bzw. einen Altersruhesitz Suchenden handeln.

Abbildung 3.6



Insgesamt lässt sich festhalten, dass Sylt im Rahmen der Wanderungen bei den mittleren und insbesondere den jungen Altersgruppen spürbar an Einwohnern gewinnt, während es bei den Älteren leicht an Einwohnern verliert. Insgesamt wirken die Wanderungen durch den Zuzug Jüngerer der natürlichen Alterung der ansässigen Bevölkerung entgegen, sie können jedoch die natürliche Alterung nicht kompensieren (siehe oben Veränderung der Altersstruktur insgesamt). Hinzukommt, dass die Auswirkungen der ohnehin geringen Geburtenzahlen noch dadurch verstärkt werden, dass die Insel Sylt bei den Wanderungen Familien mit Kindern verliert.

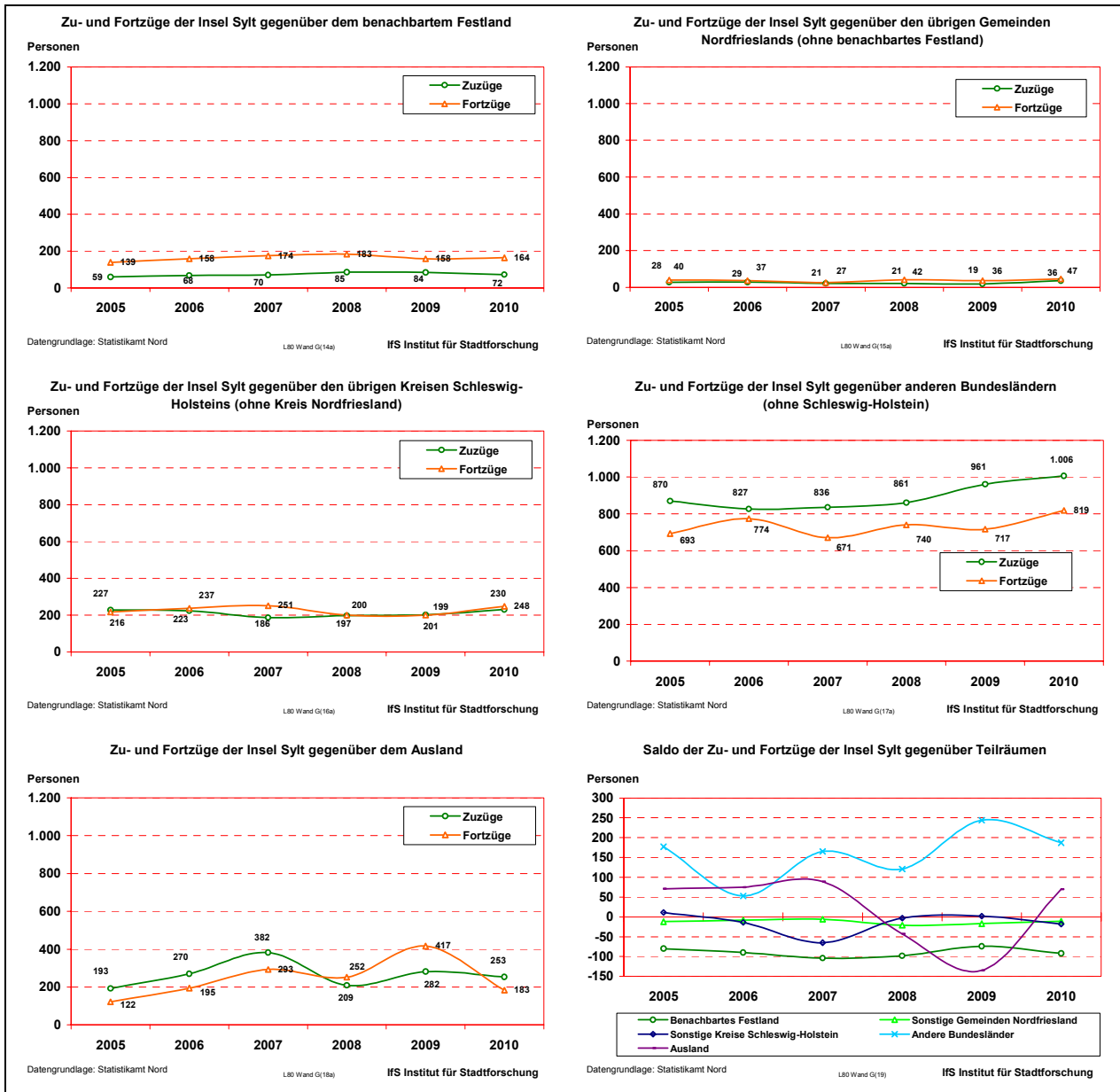
3.1.4 Räumliche Struktur der Wanderungen

Im Folgenden wird der Frage nachgegangen, um welche Herkunfts- und Zielgebiete es sich bei den Wanderungen auf die und von der Insel Sylt handelt und gegenüber welchen Gebieten die Insel Sylt Einwohner verliert bzw. von welchen sie profitiert. Die Zu- und Fortzüge sowie die Wanderungssalden der Jahre 2005 bis 2010 für einzelne Ziel- und Herkunftsgebiete sind in Abbildung 3.7 und in Tabelle 3.3 dargestellt.

Auf das benachbarte Festland sind in den einzelnen Jahren 2005 bis 2010 zwischen 139 und 183 Personen von der Insel Sylt weggezogen, während dorthin lediglich zwischen 59 und 85 Personen zugezogen sind. Im Ergebnis hat die Insel jährlich per Saldo zwischen 74 und 104 Personen an das benachbarte Festland verloren. Im Gesamtzeitraum 2005 bis 2010 betrug der Verlust an das benachbarte Festland 538 Personen, davon gingen

etwa die Hälfte (270 Personen) an die Stadt Niebüll und die andere Hälfte an die übrigen Gemeinden des benachbarten Festlands.

Abbildung 3.7
Zu- und Fortzüge auf die/von der Insel Sylt 2005-2010 nach Herkunfts-/Zielgebieten



Das oben dargestellte Bevölkerungswachstum der Stadt Niebüll seit 2005 ist demnach auch auf Zuzug von der Insel Sylt zurückzuführen. Allerdings sind die Zuzüge, die nicht von der Insel Sylt kommen, bedeutender für den gesamten Wanderungssaldo von Niebüll: Vom gesamten positiven Wanderungssaldo der Stadt Niebüll im Zeitraum 2005 bis 2010, der sich auf 678 Personen belief, entfielen 40% (270 Personen) auf einen positiven Saldo

gegenüber der Insel Sylt und 60% (408 Personen) gegenüber anderen Herkunftsgebieten. Hinter dem Zuzug nach Niebüll aus anderen Herkunftsgebieten dürften vielfach Personen stehen, die zwar einen Arbeitsplatz auf der Insel Sylt gefunden haben, aber aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes auf der Insel Sylt nach Niebüll gezogen sind und von dort zu ihrem Arbeitsplatz pendeln.

Tabelle 3.3

Zu- und Fortzüge über die Grenze der Insel Sylt 2005 bis 2010 nach Herkunfts- und Zielgebieten						
Herkunfts-/Zielgebiet	Personen			Anteil der Gebiete		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
Benachbartes Festland	438	976	-538	5%	12%	-144%
Sonstige Gemeinden Nordfriesland	154	229	-75	2%	3%	-20%
Sonstige Kreise Schleswig-Holstein	1.264	1.351	-87	14%	16%	-23%
Andere Bundesländer	5.361	4.414	947	61%	52%	253%
davon						
Hamburg	696	768	-72	8%	9%	-19%
Niedersachsen	798	684	114	9%	8%	30%
Nordrhein-Westfalen	1.237	876	361	14%	10%	97%
Hessen	351	281	70	4%	3%	19%
Baden-Württemberg	336	315	21	4%	4%	6%
Bayern	414	325	89	5%	4%	24%
Übrige Alte Länder (HB, Rh.-P., Saarl.)	244	214	30	3%	3%	8%
Berlin	346	330	16	4%	4%	4%
Mecklenburg-Vorpommern	284	212	72	3%	3%	19%
Übrige neue Länder (Brbg., Sn., Sn-A., Th.)	655	409	246	7%	5%	66%
Ausland	1.589	1.462	127	18%	17%	34%
Insgesamt	8.806	8.432	374	100%	100%	100%
Datengrundlage: Statistikamt Nord				L80 Wand.xls		

Während zwischen der Insel Sylt und den übrigen Gemeinden des Kreises Nordfriesland nur ein sehr geringer Wanderungsaustausch erfolgte, der sich 2005 bis 2010 jährlich bei maximal 47 Zu- und Fortzügen bewegte, wiesen die Zu- und Fortzüge ins übrige Schleswig-Holstein mit Werten zwischen 186 und 248 Personen ein höheres Niveau auf. Gegenüber den übrigen Gemeinden des Kreises Nordfriesland und dem übrigen Schleswig-Holstein ist der Wanderungssaldo der Insel Sylt für die Jahre 2005 bis 2010 von sehr leichten Verlusten (75 bzw. 87 Personen) geprägt.

Ein deutlich anderes Bild zeigt sich bei den Fernwanderungen gegenüber dem übrigen Deutschland und dem Ausland. Ein Unterschied besteht darin, dass sich das Niveau der Wanderungen der Insel Sylt mit diesen entfernten Gebieten auf einem wesentlich höheren Niveau bewegt als gegenüber den Gebieten in Schleswig-Holstein: Aus den übrigen Bun-

desländern sind in den Jahren 2005 bis 2010 zwischen 827 und 1.006 Personen zugewandert und zwischen 671 und 819 Personen dorthin abgewandert. Insgesamt gab es im Zeitraum 2005 bis 2010 5.361 Zuzüge und 4.414 Fortzüge gegenüber den übrigen Bundesländern.

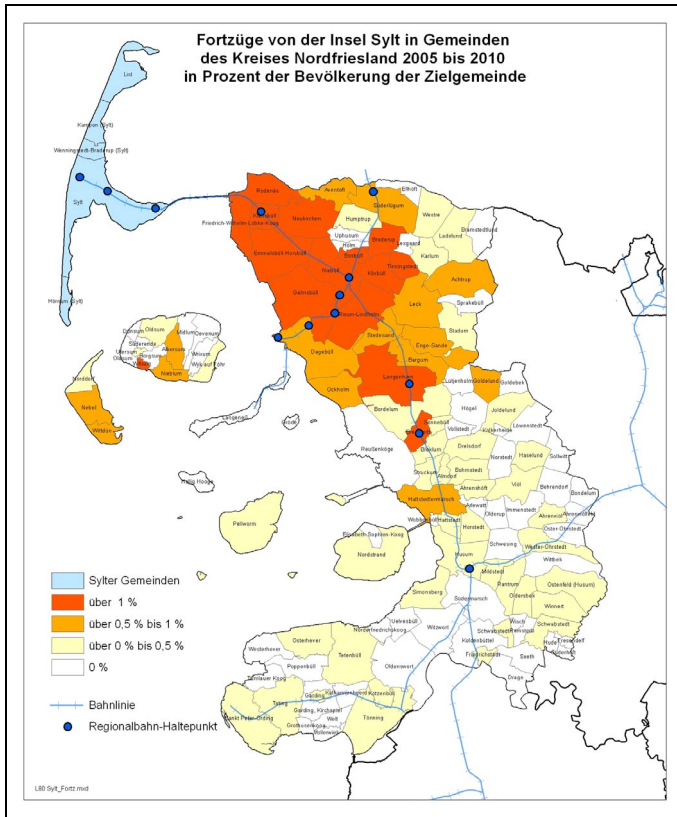
Die Insel Sylt ist demnach von einem sehr starken Wanderungsaustausch mit den übrigen Bundesländern gekennzeichnet, der zudem in den letzten Jahren eine leicht steigende Tendenz aufweist. Die Auslandswanderungen bewegten sich in den Jahren 2005 bis 2010 zwischen 193 und 382 Zuzügen und zwischen 122 und 417 Fortzügen und lagen im Gesamtzeitraum bei 1.589 Zuzügen und 1.462 Fortzügen.

Ein weiterer Unterschied gegenüber den Nahwanderungen bzw. denen innerhalb Schleswig-Holsteins besteht darin, dass die Insel Sylt bei den Fernwanderungen einen positiven Wanderungssaldo aufweist und in den Jahren 2005 bis 2010 erheblich an Bevölkerung gewonnen hat. Die Wanderungsgewinne gegenüber den übrigen Bundesländern (ohne Schleswig-Holstein) betragen 947 Personen und gegenüber dem Ausland 127 Personen, zusammen 1.074 Personen.

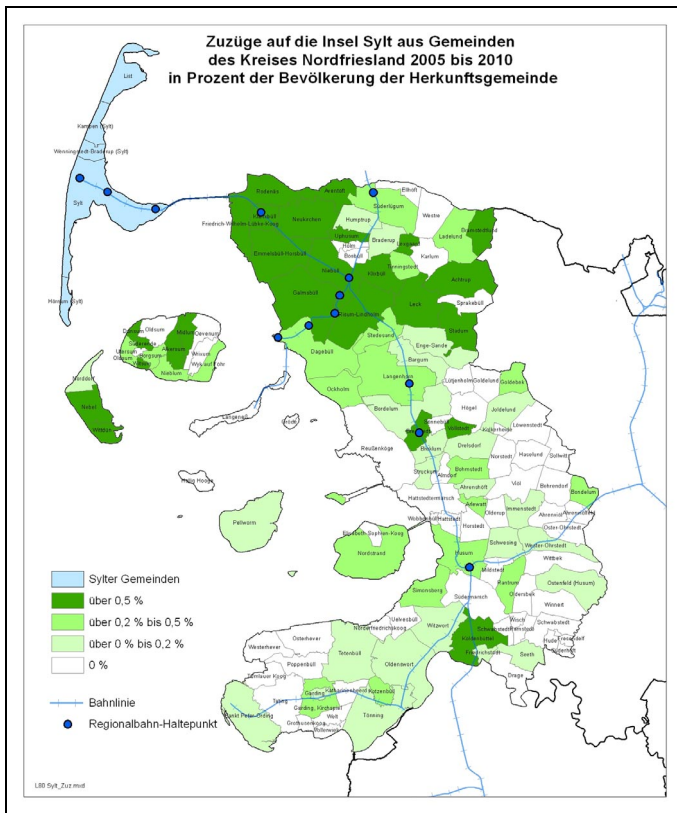
Hinter den Wanderungen gegenüber den einzelnen Herkunfts- und Zielgebieten stehen unterschiedliche Wandermotive und -anlässe. Bei den Nahwanderungen handelt es sich typischerweise um wohnungs- bzw. wohnstandortbezogene Wanderungen. Im Fall der Insel Sylt sind dies vor allem Wanderungen auf das benachbarte Festland. Sylt verliert demnach Bevölkerung durch wohnungsbezogene Wanderungen, hervorgerufen durch die schwierige Situation auf dem Wohnungsmarkt (siehe unten). Bei den Fernwanderungen (gegenüber den übrigen Bundesländern oder dem Ausland) sind arbeits- und ausbildungsbedingte Anlässe von Wanderungen zu unterscheiden, die aus Freizeit- bzw. Altersruhesitzgründen vorgenommen werden. In beiden Bereichen gewinnt die Insel Sylt Bevölkerung, zum einen aufgrund ihres Arbeits- und Fachkräftebedarfs und ihrer guten wirtschaftlichen Lage (siehe Kapitel 2), zum anderen aufgrund ihrer Anziehungskraft als zeitweise oder dauerhaft genutzter Wohnsitz in landschaftlich attraktiver Umgebung, der zudem über einen hohen Imagewert verfügt.

Die wohnungsbedingten Wanderungsverluste sind für die Insel Sylt besonders schmerzhaft, weil sie vielfach die einheimische bzw. ortsansässige Bevölkerung und insbesondere Familien mit Kindern betreffen. Aus diesem Grund wird im Folgenden vertiefend untersucht, in welche Gemeinden des benachbarten Festlands die Fortzüge gehen und aus welchen Festlandsgemeinden Zuzüge auf die Insel schwerpunktmäßig erfolgen (Karte 3.1 und Karte 3.2).

Karte 3.1



Karte 3.2



Es wird deutlich, dass die Fortzüge von der Insel Sylt auf das benachbarte Festland sich stark an den der Insel nahe gelegenen Haltepunkten der Bahn orientieren und sich vor allem auf Gemeinden um Klanxbüll und Niebüll sowie auf Langenhorn beziehen. Das räumliche Muster der Fortzüge zeigt, dass viele der Fortgezogenen sich an einer guten Erreichbarkeit der Insel Sylt orientiert haben, weil sie dort weiterhin ihren Arbeitsplatz haben und nach Sylt pendeln. Die Zuzüge vom benachbarten Festland auf die Insel Sylt zeigen ein ähnliches räumliches Muster. Die Herkunftsgemeinden der Zuzüge auf die Insel Sylt sind in hohem Maße identisch mit den Zielgemeinden der Fortzüge von der Insel. Das zeigt, dass zwischen der Insel Sylt und den Gemeinden des Pendlereinzugsbereichs ein reger Wanderaustausch besteht, der nicht völlig einseitig von der Insel auf das Festland gerichtet ist.

Dies bedeutet, dass ein Teil der von der Insel Sylt aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage Fortgezogenen nicht dauerhaft auf einen Wohnstandort auf dem Festland ausweicht bzw. ausweichen will. Vielmehr dürfte vielfach wieder ein Rückzug auf die Insel finden stattfinden, wenn dort Wohnraum gefunden wird. Des Weiteren weichen neue Arbeits- und Fachkräfte mit einem Arbeitsplatz auf der Insel auf das benachbarte Festland aus, da sie aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes auf der Insel Sylt keine Wohnung finden; erst im Laufe der Zeit wird ein Umzug möglich. Dies zeigt, dass Teile der Fortgezogenen und weitere der auf dem benachbarten Festland Lebenden mit einem geeigneten Wohnungsangebot dazu bewegt werden können, auf die Insel zurückzukehren bzw. dorthin erstmals umzuziehen.

3.2 Gesamte Wohnbevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze)

Im Folgenden werden Ergebnisse zur Entwicklung der gesamten Wohnbevölkerung der Insel Sylt dargestellt, die auf Daten des kommunalen Einwohnermelderegisters basieren. Die gesamte Wohnbevölkerung umfasst sowohl die mit Hauptwohnsitz gemeldete Bevölkerung, die Gegenstand der vorangegangenen Abschnitte (allerdings auf Grundlage von Angaben des Statistikamts Nord) war, als auch die mit Nebenwohnsitz gemeldete Bevölkerung, die im Folgenden zusätzlich betrachtet wird.

Die Unterscheidung zwischen der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz und der mit Nebenwohnsitz ist für diese Untersuchung von besonderer Bedeutung, weil sie im Wesentlichen zwei verschiedene Nutzergruppen von Wohnungen bzw. Wohnformen repräsentieren. Bei der Bevölkerung mit Nebenwohnsitz handelt es sich in der Regel um Bevölkerungsgruppen, die Immobilien auf Sylt als Zweitwohnsitz nutzen und ihren Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt andernorts haben. Die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz steht in der Regel für die Dauerwohnbevölkerung der Insel (inklusive saisonal tätige Arbeitskräfte). Zu einem

kleineren Teil handelt es jedoch auch um Zweitwohnsitznutzer, die sich aus unterschiedlichen Gründen mit Hauptwohnsitz auf Sylt angemeldet haben, worauf weiter unten näher eingegangen wird.

Das Dauerwohnen stand auf der Insel Sylt in den letzten Jahrzehnten in Konkurrenz mit dem Wohnen als Zweitwohnsitz und wurde von diesem verdrängt. Insofern ist von Interesse, wie sich die Bevölkerungszahl, die hinter diesen beiden Wohnformen steht, in den letzten Jahren verändert hat und welche Komponenten und Einflüsse hierfür ausschlaggebend waren.

3.2.1 Methodische Hinweise

Unter methodischen Aspekten ist anzumerken, dass sich die Angaben des Melderegisters zur Bevölkerung mit Hauptwohnsitz von den oben dargestellten Ergebnissen, die auf Daten des Statistikamts Nord beruhen, unterscheiden. Dies ist nicht ungewöhnlich und kein Spezifikum der Insel Sylt bzw. des Landes Schleswig-Holstein, sondern tritt aufgrund des unterschiedlichen methodischen Umgangs mit den Daten seitens der kommunalen und der Landesstatistik deutschlandweit sehr häufig auf. Die Ergebnisse auf Grundlage des Statistikamts Nord und des kommunalen Melderegisters unterscheiden sich jedoch darüber hinaus erheblich, weil (wie bereits eingangs Kapitel 3.1.1 in Fußnote 9 dargestellt wurde) von der Landesstatistik und der Kommune unterschiedlich mit der Bereinigung des Datenbestands anlässlich nachträglich festgestellter Nichtabmeldungen von Personen umgegangen wurde. So kommt das Statistikamt Nord auf eine Bevölkerungszahl der Insel Sylt im Jahr 2010 von 20.852 Einwohnern mit Hauptwohnsitz, laut Melderegister sind es nur 19.773 Einwohner und damit rund 5% weniger. Beide Datenquellen unterscheiden sich vor allem hinsichtlich der Bevölkerungszahl, bezogen auf deren Veränderung in den letzten Jahren jedoch nur leicht.

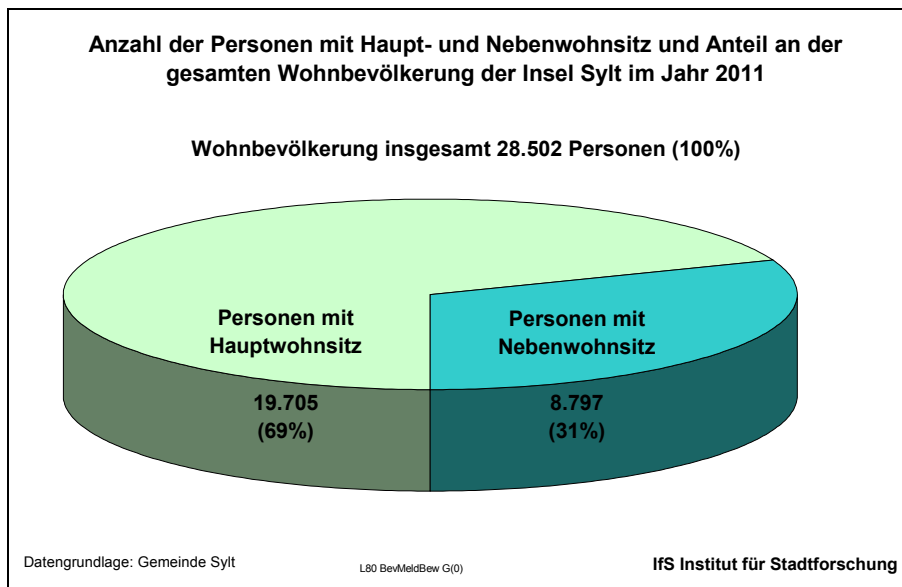
Dass in dieser Studie auf unterschiedliche Datenquellen mit zum Teil gegensätzlichen Ergebnissen zurückgegriffen wird, ist dem Umstand geschuldet, dass diese für die Darstellung unterschiedlicher Sachverhalte und räumlicher Differenzierungen benutzt werden. Die Daten des Statistikamts Nord sind für Vergleiche zwischen der Insel Sylt und anderen Gebieten geeignet. Das Melderegister ist von großer Bedeutung, weil es Angaben zur Bevölkerung unterhalb der Gemeindeebene (Ortsteile) und nicht nur zu den Hauptwohnsitzen, sondern zu den Nebenwohnsitzen macht. Die Betrachtung von Nebenwohnsitzen ist bei der Insel Sylt von besonderer Wichtigkeit, weil diese (im Vergleich zu vielen anderen Gemeinden) einen großen Anteil an der gesamten Wohnbevölkerung haben, wie im Folgenden näher dargestellt wird. Die genutzten Angaben der Meldestatistik beziehen

sich auf den Zeitraum 2005 bis 2011, da für die Zeit davor aufgrund einer Systemumstellung keine Daten vorliegen.

3.2.2 Umfang und Altersstruktur der Wohnbevölkerung

Im Jahr 2011 umfasste die gesamte Wohnbevölkerung (Personen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz) der Insel Sylt 28.502 Personen. Davon entfallen 8.797 auf mit Nebenwohnsitz gemeldete Personen, die im Vergleich zu anderen nicht touristisch geprägten Gemeinden Schleswig-Holsteins einen ungewöhnlich hohen Anteil von nahezu einem Drittel (31%) an der gesamten Wohnbevölkerung der Insel Sylt stellen. Der hohe Anteil verdeutlicht die große Zahl an Zweitwohnsitzen auf der Insel Sylt. Die Zahl der Personen mit Hauptwohnsitz liegt bei 19.705 und ihr Anteil an der Wohnbevölkerung bei 69% (Abbildung 3.8).

Abbildung 3.8



In Abbildung 3.9 und Tabelle 3.4 ist die Altersstruktur der Bevölkerung der Insel Sylt mit Haupt- und Nebenwohnsitz dargestellt, die von erheblichen Unterschieden gekennzeichnet ist. Die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz hat gegenüber der mit Nebenwohnsitz höhere Anteile bei den Altersgruppen bis unter 50 Jahren. Dagegen weist die Bevölkerung mit Nebenwohnsitz höhere Anteile bei den Altersgruppen ab 50 Jahren auf, insbesondere bei den Altersgruppen ab 60 Jahren. Die Altersstruktur der gesamten Wohnbevölkerung wird aufgrund deren zahlenmäßigen Übergewichts wesentlich von der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz geprägt.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Bevölkerung mit Nebenwohnsitz wesentlich älter ist als die mit Hauptwohnsitz. Dieser Unterschied dürfte daher rühren, dass es sich bei der Bevölkerung mit Nebenwohnsitzen in der Regel um Personen handelt, die über Immobilien auf Sylt verfügen, die als Zeitwohnsitz genutzt werden. Dieser Personenkreis befindet sich typischerweise im mittleren und im höheren Alter, auch weil viele bereits vor längerer Zeit im jüngeren und mittleren Alter Zweitwohnsitze auf Sylt geschaffen und mittlerweile ein fortgeschrittenes Alter erreicht haben.

Abbildung 3.9

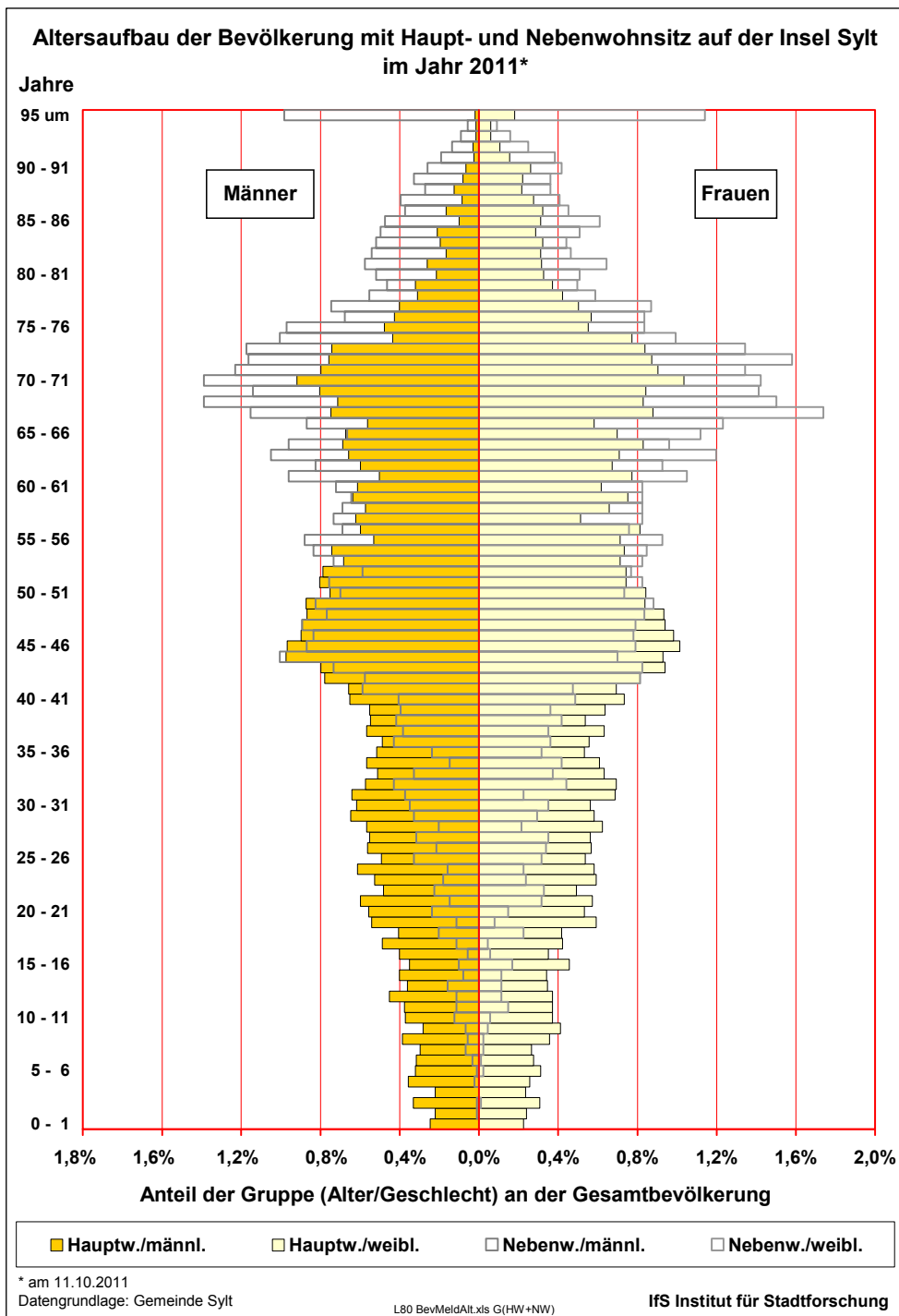


Tabelle 3.4

Altersstruktur der Bevölkerung der Insel Sylt mit Haupt- und Nebenwohnsitz im Jahr 2011*			
	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz	Bevölkerung mit Nebenwohnsitz	insgesamt
Altersgruppe von ... Jahren	Anteil	Anteil	Anteil
0 bis unter 10	5,9%	0,4%	4,2%
10 bis unter 20	8,2%	2,3%	6,4%
20 bis unter 30	11,2%	5,1%	9,4%
30 bis unter 40	11,7%	7,1%	10,3%
40 bis unter 50	17,2%	14,9%	16,5%
50 bis unter 60	14,0%	15,4%	14,4%
60 bis unter 70	14,0%	21,7%	16,4%
70 bis unter 80	12,4%	19,7%	14,7%
80 bis unter 90	4,5%	9,3%	6,0%
90 und mehr	1,0%	4,2%	2,0%
gesamt	100,0%	100,0%	100,0%
* am 11.10.2011			
Datengrundlage: Gemeinde Sylt			L80 BevMeldAlt.xls

Die nur sehr geringen Anteile junger Bevölkerung bei den Nebenwohnsitzen rühren auch daher, dass kurzzeitig Beschäftigte bzw. generell auf die Insel Sylt zuwandernde Arbeitskräfte vom Meldewesen her gehalten sind, sich mit Hauptwohnsitz anzumelden und daher sich unter den Personen mit Nebenwohnsitz allenfalls sehr wenige Arbeitskräfte befinden, die saisonal oder für relativ kurze Zeit auf Sylt arbeiten.

In Abbildung 3.10 und Abbildung 3.11 ist die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz und mit Nebenwohnsitz in den Gemeinden und Ortsteilen der Insel Sylt dargestellt. Zum einen wird deutlich, dass mit einer Ausnahme (Tinum) in allen Gemeinden und Ortsteilen der Anteil älterer Bevölkerung (60 und mehr Jahre) bei den Hauptwohnsitzen deutlich niedriger liegt als bei den Nebenwohnsitzen. Zum anderen zeigt sich, dass sich die Altersstruktur der Gemeinden und Ortsteile untereinander sehr stark unterscheidet, sowohl bei den Haupt- als auch bei den Nebenwohnsitzen.

Bei der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz sind insbesondere Munkmarsch, aber auch Keitum, Kampen, Archsum und Wenningstedt-Braderup von hohen Anteilen Älterer geprägt. List, Tinnum, Rantum und Hörnum verzeichnen überdurchschnittliche Anteile junger Bevölkerung im Erwerbstätigenalter (20 bis 40 Jahre). Mittlere Altersgruppen treten überdurchschnittlich in Tinnum und Rantum auf. Kinder und Jugendliche (bis 20 Jahre) stellen in allen Teilgebieten sehr geringe Anteile.

Abbildung 3.10

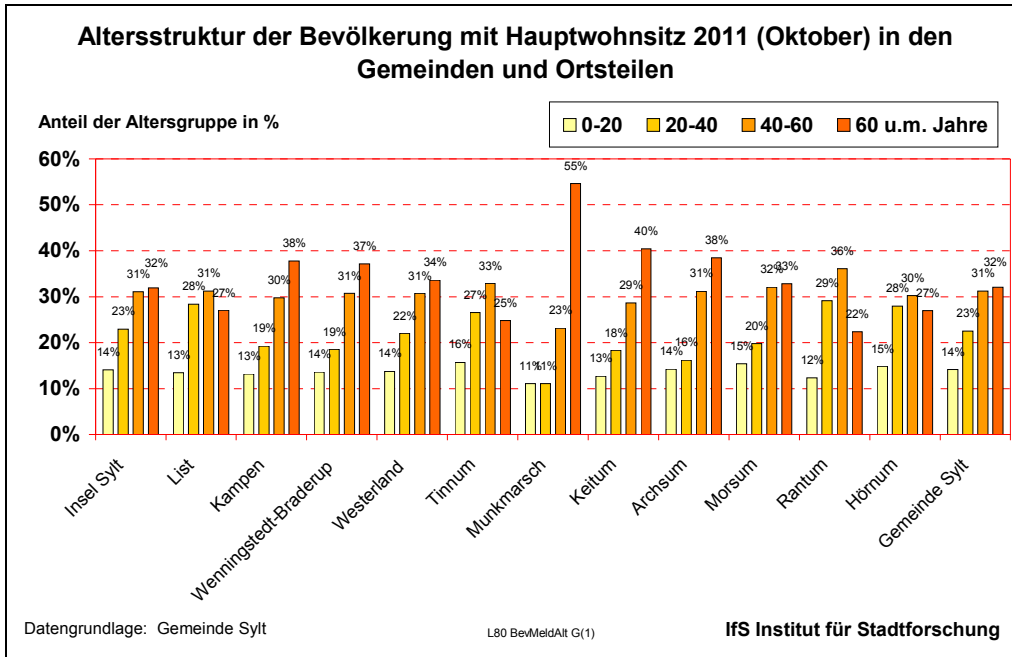
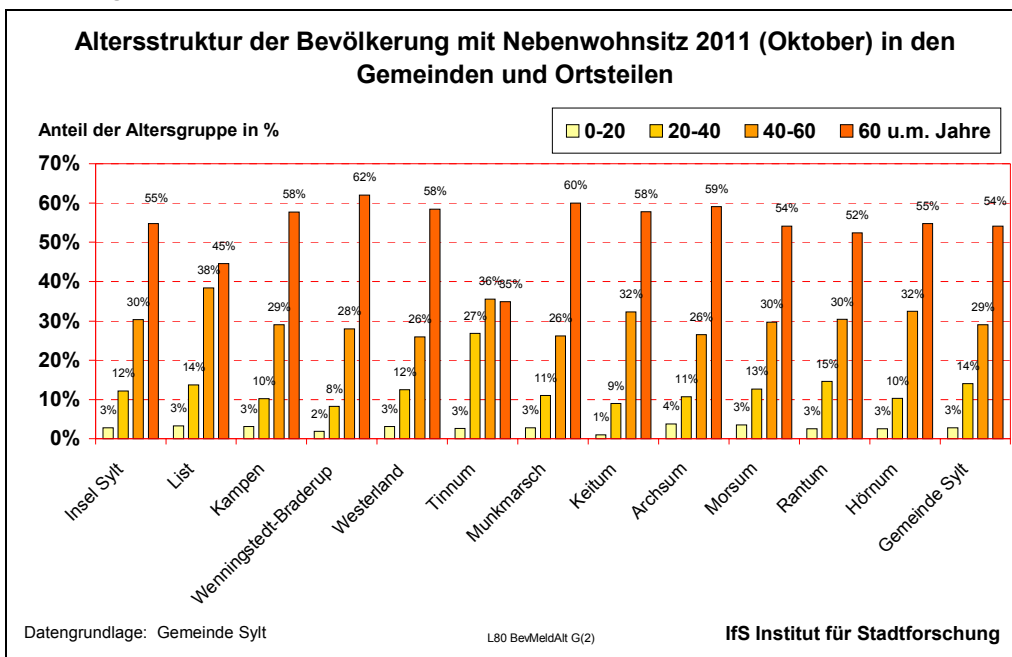


Abbildung 3.11



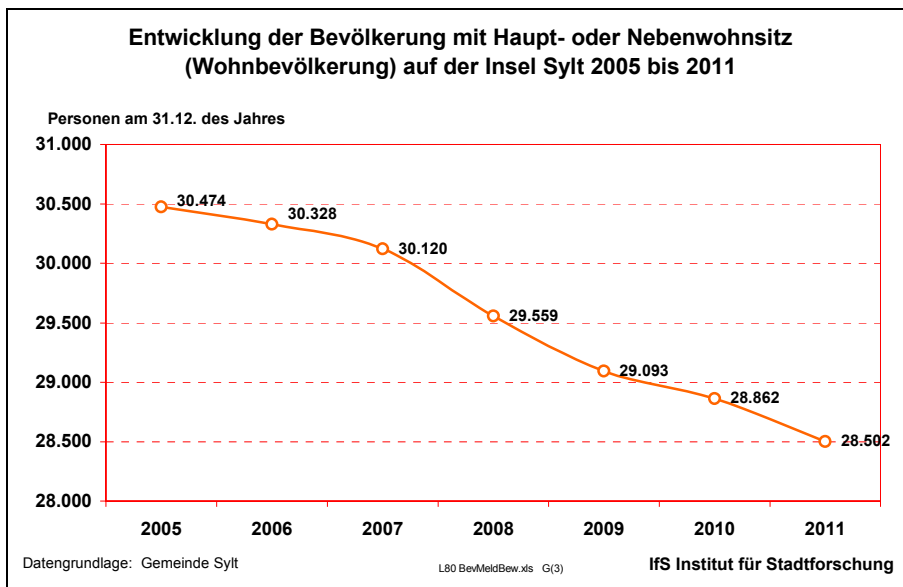
Bei der Bevölkerung mit Nebenwohnsitz besteht bei allen Gemeinden und Ortsteilen mit Ausnahme von Tinnum und List mehr als die Hälfte aus Älteren (60 und mehr Jahre) mit einem Höchstwert von 62% in Wenningstedt-Braderup. In List sind bei den Nebenwohn-

sitzen mittlere Altersgruppen und in Tinnum mittlere und junge Altersgruppen überdurchschnittlich vertreten.

3.2.3 Veränderung der Zahl der Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz

Wie Abbildung 3.12 zeigt, hat sich die gesamte Wohnbevölkerung der Insel Sylt von 2005 bis 2011 von 30.474 Personen auf 28.502 Personen deutlich reduziert. Dies entspricht einem Rückgang um 1.972 Personen bzw. 6,5%. Der starke Rückgang der gesamten Wohnbevölkerung war vor allem auf einen Rückgang der Personenzahl mit Nebenwohnsitz zurückzuführen, die sich von 2005 bis 2011 von 10.364 um 1.567 auf 8.797 Personen vermindert hat. Die Zahl der Personen mit Hauptwohnsitz hat sich dem gegenüber weit weniger verringert: von 20.110 Personen im Jahr 2005 um 405 auf 19.705 Personen im Jahr 2011.

Abbildung 3.12



Wie Abbildung 3.13 zeigt, war der Rückgang der gesamten Wohnbevölkerung in den Jahren 2008 und 2009 besonders stark, weil sowohl die Hauptwohnsitzbevölkerung (-164 und -71 Personen) als auch insbesondere die Nebenwohnsitzbevölkerung (-397 und -395 Personen) spürbare Rückgänge aufwiesen.

Bei einem Vergleich der prozentualen Veränderung von 2005 bis 2011 steht einem eher geringen Rückgang der Hauptwohnsitzbevölkerung von 2,0% eine mehrfach stärkere Reduzierung der Nebenwohnsitzbevölkerung um 15,1% gegenüber, die demnach für den

Rückgang der gesamten Wohnbevölkerung der Insel Sylt (6,5%) prägend war (Abbildung 3.14).

Abbildung 3.13

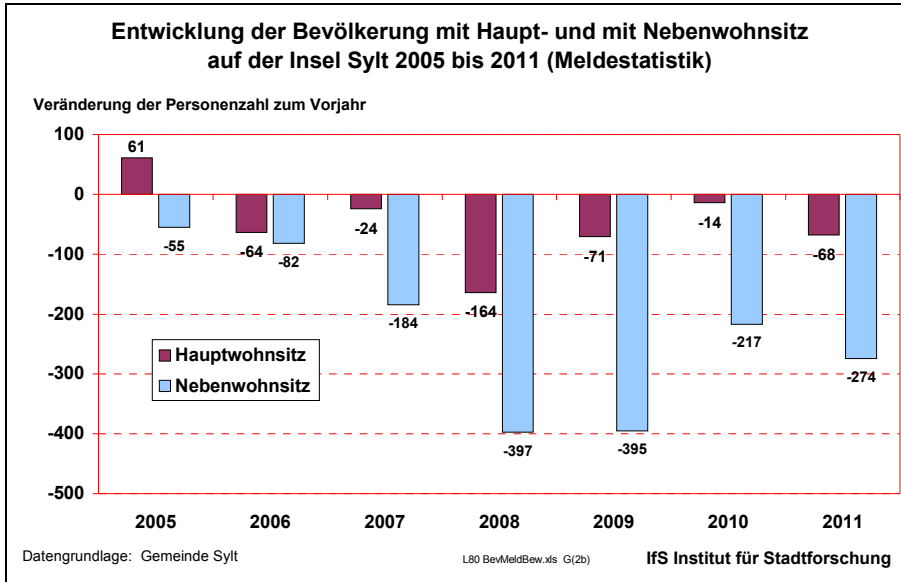
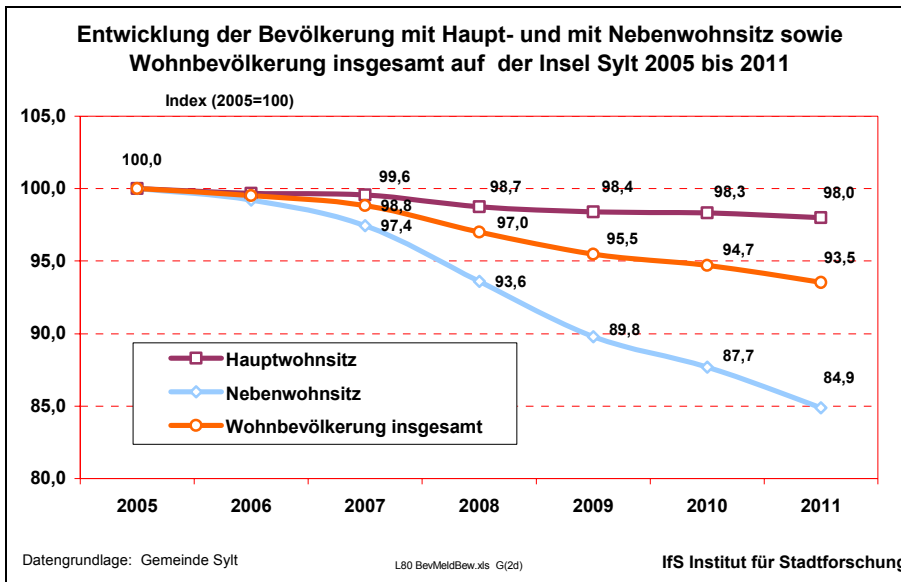


Abbildung 3.14



3.2.4 Komponenten der Veränderung

Abbildung 3.15 und Abbildung 3.16 zeigen die Komponenten der Veränderung der Haupt- und Nebenwohnsitzbevölkerung. Es wird deutlich, dass beide Wohnsitzarten durch einen negativen natürlichen Saldo (Geburten abzüglich Sterbefälle) verlieren, der sich jedoch bei beiden Wohnsitzarten auf deutlich unterschiedlichem Niveau bewegt.

Abbildung 3.15

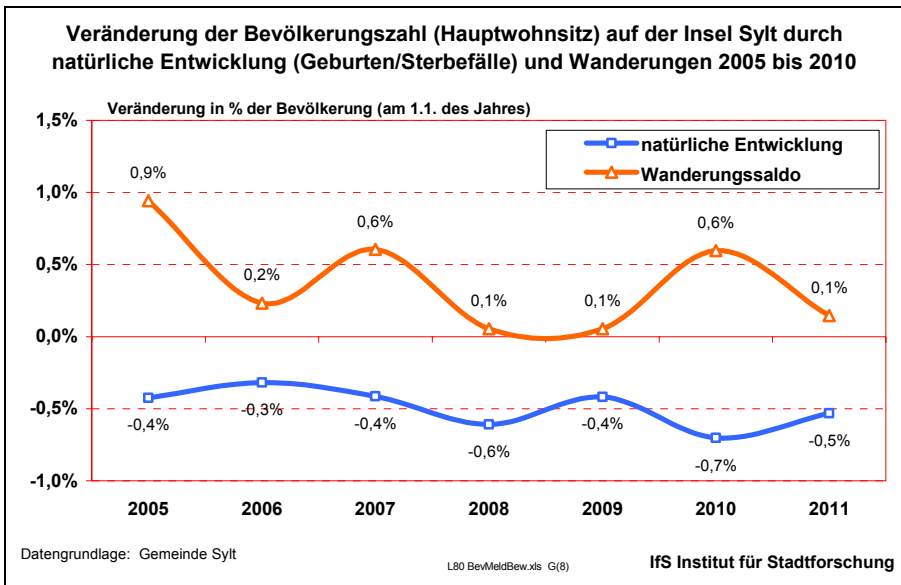
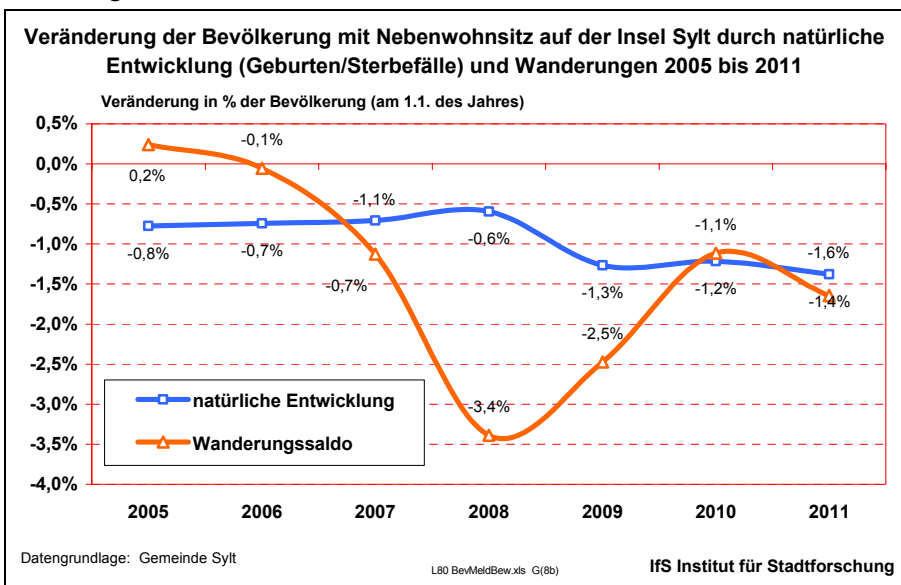


Abbildung 3.16

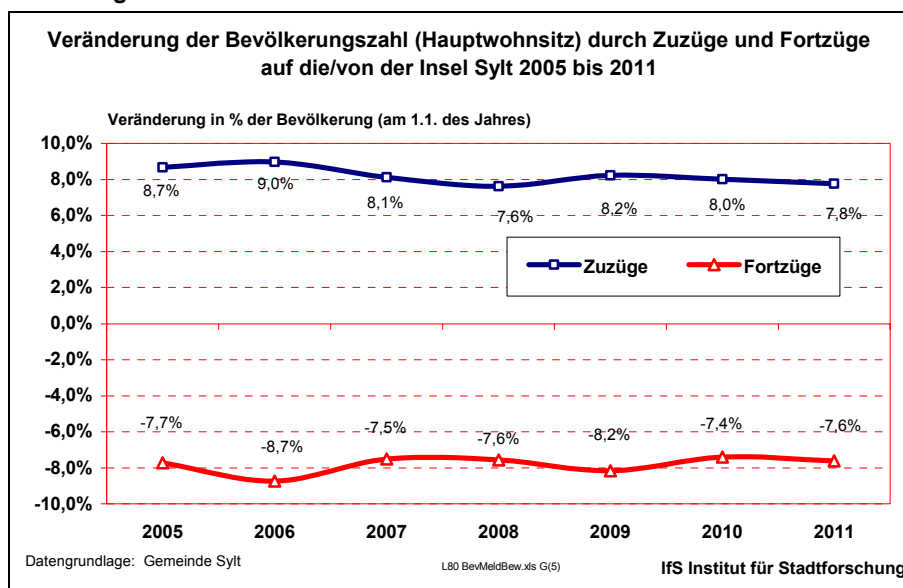


Bei der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz lag die prozentuale Veränderung der Bevölkerung durch den natürlichen Saldo im Zeitraum 2005 bis 2011 innerhalb einer Spanne von -0,3% bis -0,7%, bei der Bevölkerung mit Nebenwohnsitz dagegen innerhalb einer Spanne von -0,6% bis -1,4%, sodass hier die Bevölkerungszahl deutlich stärker reduziert wurde. Der Grund für den stärker negativen natürlichen Saldo bei der Bevölkerung mit Nebenwohnsitz hängt damit zusammen, dass diese wesentlich älter ist und mehr Sterbefälle aufweist als die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz. In den letzten drei Jahren (2009 bis 2011) hat sich bei der Nebenwohnsitzbevölkerung der negative natürliche Saldo gegenüber den Jahren vor 2009 spürbar verstärkt. Dies deutet auf zunehmende Sterbefälle angesichts des hohen Anteils älterer Altersgruppen bzw. Hochbetagter bei den Personen mit Nebenwohnsitz (siehe oben) hin.

Auch bei den Wanderungen unterscheiden sich beide Wohnsitzarten deutlich. Während sich die Veränderung der Bevölkerung durch Wanderungen im Zeitraum von 2005 bis 2011 bei den Hauptwohnsitzen mit Werten zwischen 0,1% und 0,9% durchgängig im positiven Bereich bewegte, war die Entwicklung bei den Nebenwohnsitzen (mit Ausnahme des Jahrs 2005) von negativen Werten (-0,1% bis -3,4%) gekennzeichnet.

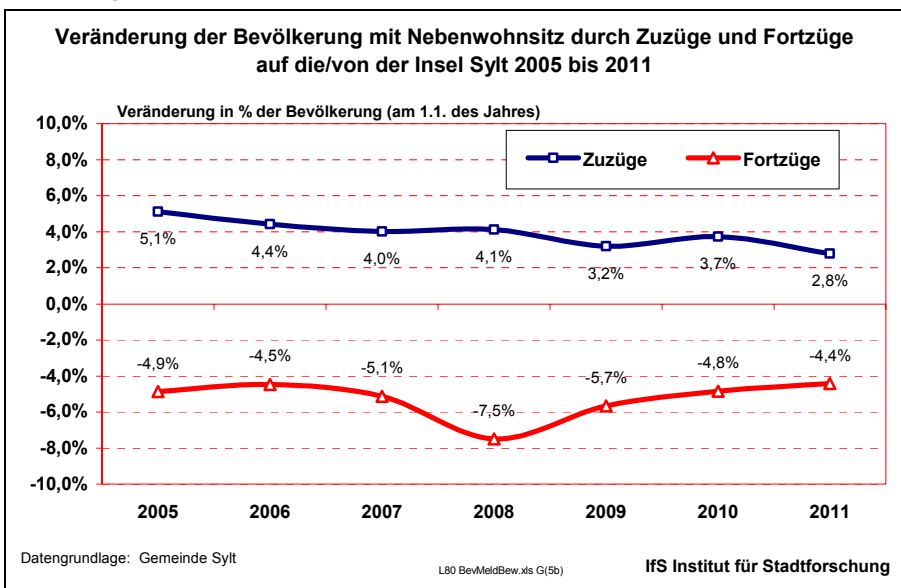
Abbildung 3.17 und Abbildung 3.18 zeigen die Fort- und Zuzüge bei den Haupt- und Nebenwohnsitzen in Prozent der jeweiligen Bevölkerung und geben Hinweise auf die Hintergründe des unterschiedlichen Wanderungssaldos sowie die unterschiedliche Intensität der Wanderungsströme bzw. des damit verbundenen Bevölkerungsaustauschs.

Abbildung 3.17



Bei den Hauptwohnsitzen besteht eine höhere Wanderungsintensität als bei den Nebenwohnsitzen. So bewegt sich bei den Hauptwohnsitzen die Veränderung der Bevölkerungszahl im Zeitraum 2005 bis 2011 durch Zuzüge zwischen 7,6% und 9,0% und durch Fortzüge zwischen -7,4% und -8,7%. Bei den Nebenwohnsitzen liegen die Werte bezogen auf die Zuzüge zwischen 2,8% und 5,1% und bezogen auf die Fortzüge zwischen -4,4% und -7,5%. Die Bevölkerung mit Nebenwohnsitz auf Sylt ist demnach im Vergleich mit der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz weniger mobil, was mit dem höheren Alter zusammenhängen dürfte.

Abbildung 3.18



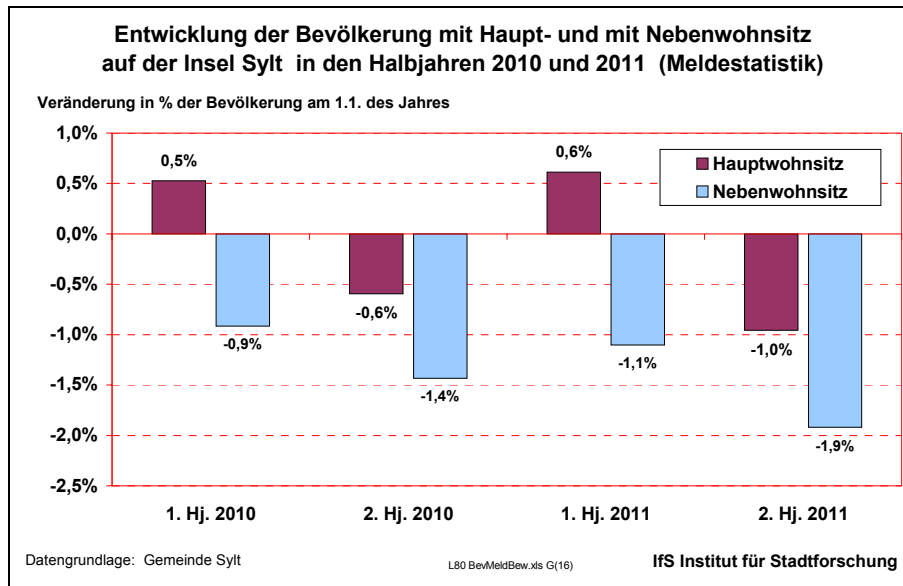
Zudem wird deutlich, dass bei den Nebenwohnsitzen die Zuzüge von 2005 bis 2011 stark abgenommen und sich nahezu halbiert haben. Die Fortzüge haben sich dagegen (mit Ausnahme des Jahres 2008) innerhalb einer relativ engen Spanne bewegt. Die Werte am Anfang und am Ende des Zeitraums von 2005 bis 2011 sind ähnlich hoch und zeigen keinen Trend einer spürbaren Veränderung.

3.2.5 Saisonale Einflüsse auf die Veränderung der Haupt- und Nebenwohnsitze

Von Interesse ist, wie sich saisonale Einflüsse auf die Zahl der Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz auf der Insel Sylt auswirken. Daher werden im Folgenden die Veränderungen jeweils im ersten und im zweiten Halbjahr der Jahre 2010 und 2011 vertiefend untersucht. Bei den Hauptwohnsitzen zeigt sich ein klarer saisonaler Einfluss dergestalt, dass jeweils im ersten Halbjahr die Bevölkerungszahl ansteigt und im zweiten Halbjahr

abnimmt. Diese Entwicklung spiegelt die spürbare Zunahme der Arbeitskräfte in der Sommersaison und die geringere Beschäftigung in der Wintersaison wider, da saisonal tätige Arbeitskräfte (ebenso wie dauerhaft Beschäftigte) typischerweise während ihres Aufenthalts auf der Insel Sylt mit Hauptwohnsitz angemeldet sind und bei einer Abwesenheit im Winter (z. B. wegen einer Tätigkeit in Wintersportgebieten) andernorts angemeldet sind (Abbildung 3.19).

Abbildung 3.19



Bei der Bevölkerung mit Nebenwohnsitz zeigen sich ebenfalls gewisse saisonale Einflüsse. So ist der Rückgang ihrer Anzahl im zweiten Halbjahr jeweils höher als im ersten Halbjahr, allerdings sind die Unterschiede zwischen erstem und zweitem Halbjahr weit geringer als bei der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz. Die geringeren Unterschiede dürften damit zusammenhängen, dass es sich bei der Bevölkerung mit Nebenwohnsitz in hohem Maße um Zweitwohnsitze handelt, und eine Abmeldung bei Abwesenheit nicht erforderlich ist oder erscheint. Dass es dennoch saisonale Unterschiede gibt, dürfte zum einen damit zusammenhängen, dass sich eine häufigere Nutzung der Neben- bzw. Zweitwohnsitze in der Sommersaison in häufigeren Anmeldungen im ersten Halbjahr und häufigeren Abmeldungen im zweiten Halbjahr niederschlägt. Ähnlich könnten sich saisonal unterschiedliche Verkäufe von Zweitwohnsitz-Immobilien auswirken.

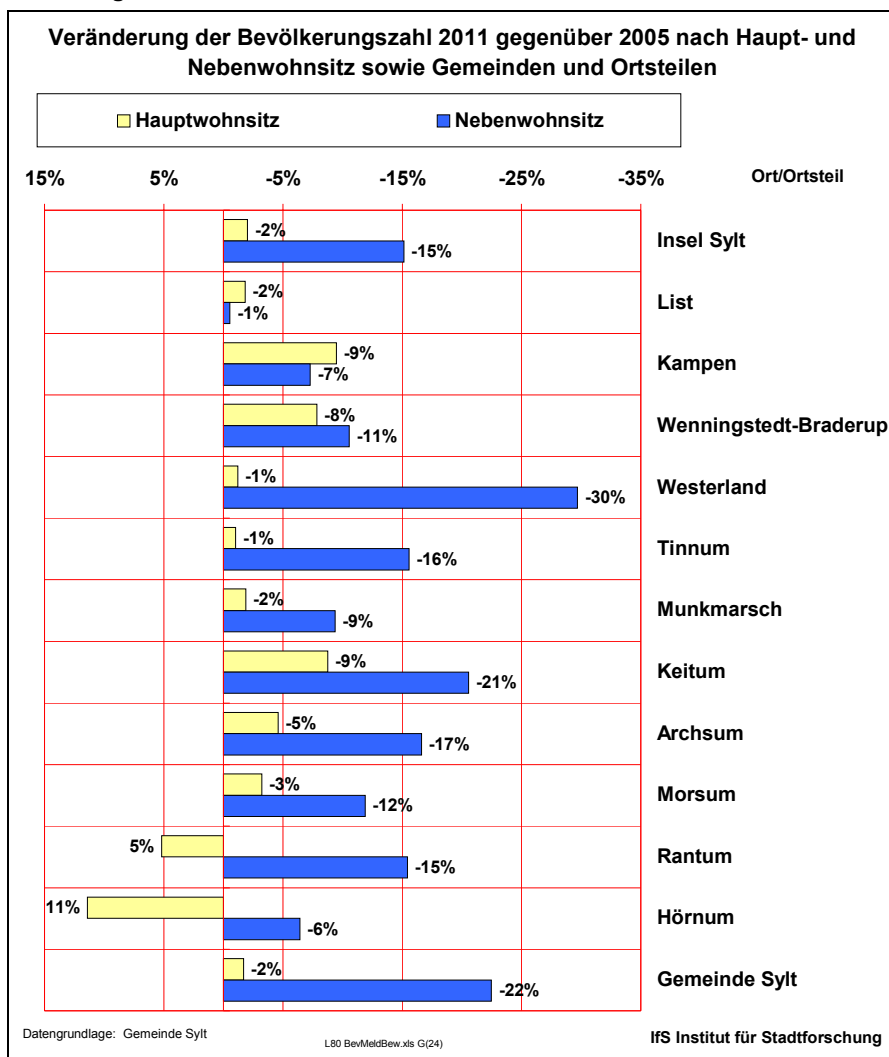
Zum anderen dürften sich saisonale Unterschiede bei der Veränderung der Bevölkerung mit Nebenwohnsitz dadurch ergeben, dass es sich bei ihnen zu einem (kleinen) Teil um saisonale Arbeitskräfte handelt, die sich mit Nebenwohnsitz anmelden, weil sie andernorts über einen Hauptwohnsitz verfügen. Als Beispiel lassen sich junge in Ausbildung befindli-

che oder studentische Arbeitskräfte, die bei ihren Eltern bzw. ihrem Studienort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind, nennen.

3.2.6 Entwicklungen in den Gemeinden und Ortsteilen

Im Folgenden wird auf die Entwicklung der Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz in den Gemeinden und Ortsteilen der Insel Sylt in den Jahren 2005 bis 2011 eingegangen (Abbildung 3.20).

Abbildung 3.20



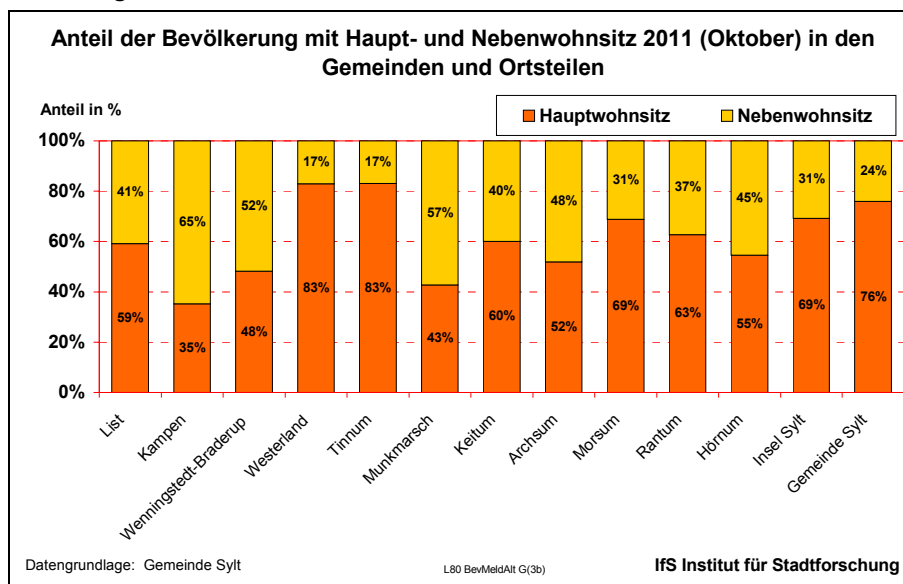
Sowohl bei den Personen mit Hauptwohnsitz als auch denen mit Nebenwohnsitz lassen sich große und teilweise gegengerichtete teilräumliche Unterschiede feststellen. Während Hörnum und Rantum bei den Personen mit Hauptwohnsitz von 2005 bis 2011 Zuwächse

(11% bzw. 5%) verzeichneten, die in Hörnum in Zusammenhang mit in dieser Zeit realisierten Bauprojekten stehen (siehe Kapitel 11). Alle übrigen Gemeinden und Ortsteile der Insel Sylt hatten Verluste hinzunehmen. Die Verluste waren bei einem Großteil dieser Gemeinden und Ortsteile moderat (bis -3%), einige hatten allerdings spürbare Rückgänge bei der Anzahl der Hauptwohnsitzbevölkerung: Kampen (-9%), Keitum (-9%), Wenningstedt-Braderup (-8%) und Archsum (-5%).

Die Bevölkerungszahl mit Nebenwohnsitz ist bei allen Gemeinden und Ortsteilen auf der Insel Sylt von 2005 bis 2011 zurückgegangen, allerdings in sehr unterschiedlichem Umfang. Ein moderater Rückgang hat in List (-1%) stattgefunden, spürbar höher war er in Hörnum (-6%), Kampen (-7%) und Wenningstedt-Braderup (-11%). Einen sehr hohen Rückgang verzeichnete die Gemeinde Sylt insgesamt (-22%) und darunter auch alle ihrer Ortsteile: Westerland (-30%), Keitum (-21%), Archsum, (-17%), Tinum (-16%), Rantum (-15%) und Morsum (-12%).

Abbildung 3.21 zeigt die Anteile der Bevölkerung mit Haupt- und mit Nebenwohnsitz in den Gemeinden und Ortsteilen im Jahr 2011. Als für einen Zweitwohnsitz sehr begehrt Ort verzeichnet Kampen mit 65% den höchsten Anteil an Personen mit Nebenwohnsitzen. Auch in Munkmarsch (57%) und Wenningstedt-Braderup (52%) besteht mehr als die Hälfte der Wohnbevölkerung aus Personen mit Nebenwohnsitz. Dagegen sind Westerland und Tinum (jeweils 17%) von eher kleinen Anteilen mit Nebenwohnsitz geprägt.

Abbildung 3.21



3.2.7 Bewertung der Entwicklungen bei den Haupt- und Nebenwohnsitzen

Aufgrund der dargestellten Befunde stellt sich die Frage, welche Erklärungen es für die Entwicklungen, insbesondere den starken Rückgang der Zahl der Personen mit Nebenwohnsitz gibt und in welchem Maß Wechselwirkungen zwischen diesem und der Entwicklung der (weniger stark rückläufigen) Zahl der Personen mit Hauptwohnsitz bestehen. Es hätte nämlich eher ein stärkerer Rückgang der Zahl der Hauptwohnsitze als der Nebenwohnsitze bzw. eine Zunahme der Zahl der Nebenwohnsitze erwartet werden können, da das Dauerwohnen auf der Insel Sylt nach dem von Seiten der Kommunen und zahlreicher Experten einhellig vermittelten Bild seit vielen Jahren durch vermehrtes Zweitwohnen verdrängt wird und dieses Bild zusätzlich durch verschiedene weitere Befunde dieser Studie (siehe Kapitel 5 bis 8) erhärtet wird. Insofern werden im Folgenden einige Hinweise und Erläuterungen gegeben, die der Bewertung und Einordnung der Ergebnisse dienen.

Dass die Zahl der Personen mit Hauptwohnsitz in den letzten Jahren relativ wenig abgenommen hat, liegt an dem in den letzten Jahren positiven Wanderungssaldo der Insel Sylt, der allerdings die Verluste des natürlichen Saldos (Sterbefallüberschüsse) nicht kompensierte. Der positive Wanderungssaldo bzw. die Zuwanderung nach Sylt bei den Hauptwohnsitzen dürfte zwar auch mit der günstigen Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt zu tun haben. Vieles spricht jedoch auch dafür, dass in gewissem Umfang eine Migration von Neben- zu Hauptwohnsitzen (über Ummeldungen oder im Rahmen von Verkäufen aufgrund unterschiedlichen Meldeverhaltens von Verkäufern und Käufern) stattgefunden hat.

Vom IfS wurde auf Grundlage der Vorgänge des Meldewesens geprüft, in welchem Maß Statusänderungen (Ummeldungen) von Neben- zu Hauptwohnsitzen bei der Wohnbevölkerung in den letzten Jahren stattgefunden haben bzw. zu den unterschiedlichen Entwicklungen beider Wohnsitzarten beigetragen haben. Die Auswertung ergab, dass es zwar in den letzten Jahren mehr Statusänderungsvorgänge von Nebenwohnsitzen zu Hauptwohnsitzen als umgekehrt gegeben hat, der positive "Statusänderungssaldo" der Hauptwohnsitze war jedoch nicht sehr hoch, sodass er die Entwicklung von Haupt- und Nebenwohnsitzen nur relativ wenig beeinflusst hat und nur begrenzt deren Unterschiedlichkeit erklärt.¹⁴ Eine weitere wichtige Komponente, die zu einer Migration von Neben- zu Hauptwohnsitzen beitragen kann, sind Immobilientransaktionen, bei denen sich mit Nebenwohnsitz gemeldete Verkäufer abmelden und Käufer mit Hauptwohnsitz anmelden. Hier-

¹⁴ In den Jahren 2009 bis 2011 gab es jährlich durchschnittlich 30 mehr Ummeldungen von Neben- in Hauptwohnsitze als umgekehrt. Die Anzahl der Personen ist nicht bekannt, da nur die Zahl der melde-technischen Vorgänge erfasst wird, nicht aber die Zahl der Personen, die davon betroffen war. Angesichts der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen auf der Insel Sylt lässt sich die Zahl der betroffenen Personen auf etwa 60 pro Jahr schätzen.

bei kann es sich sowohl um Käufer handeln, die auf Sylt dauerhaft wohnen oder eine Zweitwohnung nutzen. Diese Entwicklungsprozesse finden auf Sylt statt, ihr Umfang lässt sich jedoch aufgrund fehlender Informationen nicht genau bestimmen, sondern nur folgendermaßen eingrenzen: Die oben dargestellten Entwicklungen der Veränderungen bei Haupt- und Nebenwohnsitzen lassen keine erkennbaren Zusammenhänge dergestalt erkennen, dass sich in Jahren bzw. Halbjahren besonders großer Rückgänge bei den Nebenwohnsitzen diese in einem entsprechend hohen Zuwachs bei den Hauptwohnsitzen niederschlagen (vgl. oben Abbildung 3.13 und Abbildung 3.19). Die beiden Wohnsitzarten lassen demnach bezogen auf kurzfristig auftretende Veränderungen keine offensichtlichen unmittelbaren Wechselwirkungen erkennen. Es lassen sich auch keine Verbindungen zu anderen Anlässen (Einführung von Steuern und Abgaben, Vergünstigungen beim Sylt-Shuttle) und damit verbundenen ungewöhnlich hohen Ab-, An- und Ummeldungen bei beiden Wohnsitzarten herstellen. Daher spricht vieles dafür, dass diese Entwicklungsprozesse bzw. die gesamte Migration zwischen Haupt- und Nebenwohnsitzen (inkl. Ummeldungen) nur auf moderatem Niveau stattfinden.

Da Statusänderungen und sonstige Migration zwischen den Wohnsitzarten keine entscheidende Rolle spielen, stellt sich die Frage, weshalb die Zahl der Nebenwohnsitze trotz der auf der Insel Sylt begehrten Zweitwohnsitze dennoch stark abnimmt. Auf einer der durchgeführten Expertenrunden wurde bezweifelt, dass der starke Rückgang der Nebenwohnsitze laut Meldestatistik die reale Entwicklung auf Sylt wiedergibt, da auf dem Immobilienmarkt kein Rückgang an Zweitwohnsitzen erkennbar ist, sondern dass vielmehr eine weitere Ausweitung zuungunsten des Dauerwohnens stattfindet. Diese Auffassung wird auch vom Inselbauamt vertreten. Vermutet wird von Seiten des Inselbauamts und weiteren Kennern des Immobilienmarkts, dass hinter dem starken Rückgang der Nebenwohnsitze vielfach Registerbereinigungen (Löschung von Personen aus dem Melderegister, von denen nachträglich ggf. erst nach längerer Zeit bekannt geworden ist, dass sie keinen Wohnsitz mehr auf Sylt haben) und Abmeldungen mit dem Ziel der Ersparnis von Zweitwohnungssteuer stehen. Zudem werden nach Angaben des Inselbauamts Zweitwohnungen aus steuerlichen und finanziellen Gründen häufig als gewerbliche Ferienwohnungen angemeldet. Nach Auskunft der für das Melderegister bzw. die Meldestatistik zuständigen Stelle wurden in den letzten Jahren zwar keine speziellen Bereinigungsmaßnahmen durchgeführt, aus der Analyse der meldetechnischen Vorgänge wurde jedoch deutlich, dass die Abgänge von Personen mit Nebenwohnsitz durchaus zu einem gewissen, nicht genau bezifferbaren Teil von meldetechnischen Korrekturen beeinflusst werden. Hierbei handelt es sich entweder um Fälle, bei denen der Korrekturbedarf vom Meldewesen auf der Insel Sylt selbst festgestellt wurde (nicht mehr vorhandene Personen), oder um Meldungen von anderen Meldeämtern, bei denen am Hauptwohnsitz von auf der Insel Sylt mit Nebenwohnsitz gemeldeten Personen Korrekturbedarf festgestellt

wurde.¹⁵ Solche Korrekturen haben zur Folge, dass sich Abgänge von Personen, die bereits vor etlichen Jahren fortgezogen oder verstorben sind, bei denen aber dieses Ereignis keinem früheren Jahr zugeordnet werden kann, erst verspätet in der Meldestatistik niederschlagen und somit das Ergebnis verzerren.

Die oben dargestellten Ergebnisse zur Entwicklung der Nebenwohnsitze sind jedoch nicht nur durch Bereinigungen und Abmeldungen zum Einsparen der Zweitwohnungssteuer beeinflusst worden. Der spürbare Rückgang in den letzten Jahren geht auch auf demographische Faktoren zurück. Wesentliche Ursachen sind das hohe Durchschnittsalter bzw. der große Anteil Hochbetagter bei den Personen mit Nebenwohnsitz bzw. Zweitwohnsitz auf Sylt. Dies wird an der oben dargestellten Entwicklung deutlich, dass die seit längerem (im Vergleich zu den Hauptwohnsitzen) ohnehin relativ hohe Zahl der Sterbefälle bei den Nebenwohnsitzen in den drei letzten Jahren weiter spürbar gestiegen ist. Dass sich diese Entwicklung nicht in einer spürbar vermehrten, am Immobilienmarkt allgemein wahrgenommenen Aufgabe von Zweitwohnsitzen niedergeschlagen hat, dürfte damit zusammenhängen, dass die Immobilien vielfach nicht am Markt angeboten, sondern von Familienmitgliedern weiter gehalten werden: im Fall eines älteren Paares vom verbliebenen Partner oder im Fall eines gestorbenen Einzeleigentümers von den Erben. Hinter dem Rückgang der Nebenwohnsitze dürfte daher eine Ausdünnung der Zahl der Bewohner pro Zweitwohnsitz stehen, ohne dass dadurch in großer Zahl Zweitwohnsitze aufgegeben bzw. auf dem Immobilienmarkt gehandelt werden.

Wo eine Aufgabe eines Zweitwohnsitzes bzw. ein Verkauf dennoch geschieht, stehen ehemalige als Zweitwohnsitz genutzte Wohnungen dennoch nicht mehr dem Dauerwohnen zu Verfügung, da die Preise für Zweitwohnsitzimmobilien in der Regel so hoch sind, dass eine Bewirtschaftung für das Dauerwohnen selbst bei den relativ hohen Mieten auf Sylt unwirtschaftlich ist. Der Rückgang der gemeldeten Nebenwohnsitze ist daher nicht als Entlastung für den Dauerwohnungsmarkt zu werten.

3.3 Hauptwohnsitzbevölkerung nach Herkunft und Eigentumsverhältnissen

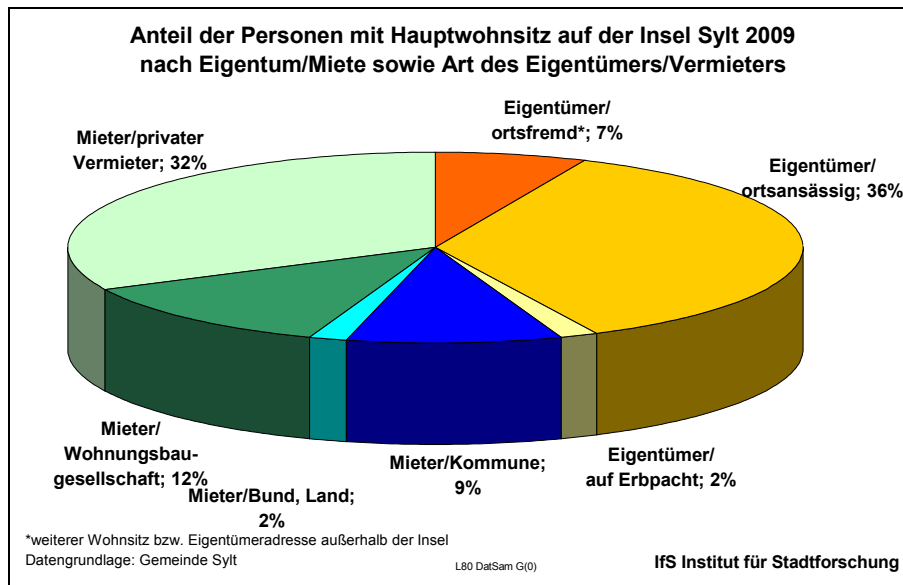
Eine vom Inselbauamt durchgeführte Erhebung gibt Hinweise darauf, wie sich die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz auf der Insel Sylt im Jahr 2009 auf Gruppen unterschiedlicher Herkunft sowie Eigentums- bzw. Mietverhältnisse aufteilt. Aus dieser Erhebung lassen sich auch Schlüsse auf den Anteil der Zweitwohnsitznutzer unter der Hauptwohnsitzbe-

¹⁵ Auf der Insel Sylt werden derzeit Prüfungen durchgeführt, die sich auf die Richtigkeit von im Melderegister geführten Personen mit sehr hohem Alter beziehen.

völkerung ziehen. Diese sind für die weiter unten durchgeführte Ermittlung der Dauerwohn- und Zweitwohnsitzbevölkerung auf Sylt von großer Bedeutung.

Insgesamt sind demnach 45% der Hauptwohnsitzbevölkerung Eigentümer. Bei 36% der Hauptwohnsitzbevölkerung handelt es sich um ortsansässige Eigentümer von Wohnungen bzw. Grundstücken. Zusätzlich gibt es auf Sylt 2% ortsansässige Eigentümer auf Erbpachtgrundstücken (Abbildung 3.22).

Abbildung 3.22

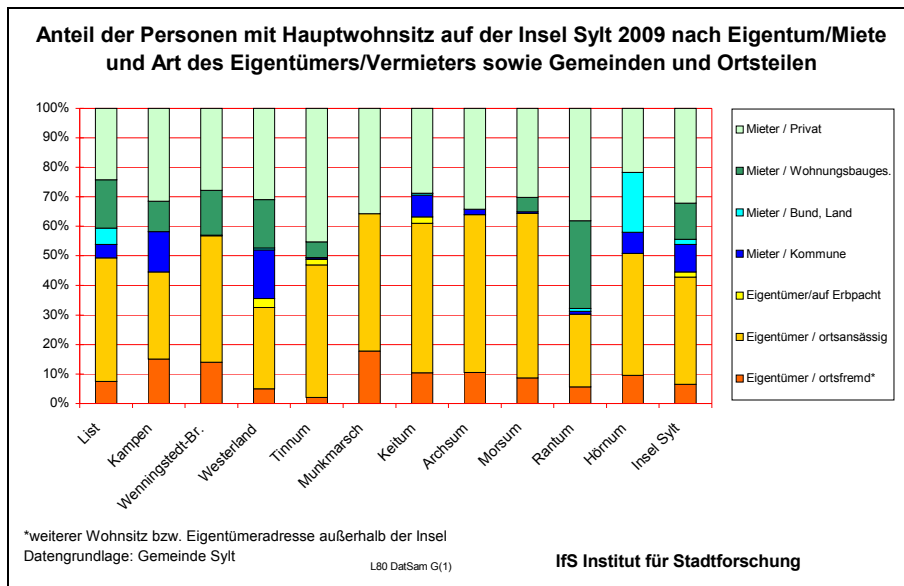


Weitere knapp 7% sind ortsfremde Eigentümer. Letztere stellen die besondere Gruppe der Zweitwohnsitznutzer, die nicht mit Nebenwohnsitz, sondern mit Hauptwohnsitz auf Sylt gemeldet sind. Motive für Zweitwohnsitznutzer, sich mit Hauptwohnsitz auf der Insel Sylt anzumelden, gibt es mehrere. Neben der Vermeidung der Zweitwohnungssteuer und den vergünstigten Tarifen des Sylt-Shuttle für Personen mit Hauptwohnsitz ist das Auto-kennzeichen des Kreises Nordfriesland aus Imagegründen vielfach begehrt. Darüber hinaus ist in bestimmten Gebieten auf der Insel Sylt die Nutzung von Immobilien als Dauer-wohnung durch die kommunale Planung vorgegeben, sodass hier bei einer Umgehung der Regelung durch Zweitwohnsitznutzer von diesen eine Anmeldung als Hauptwohnsitz gewählt wird. Die übrigen 55% der Hauptwohnsitzbevölkerung leben als Mieter auf Sylt, darunter der größte Teil als Mieter privater Vermieter (32% der Hauptwohnsitzbevölke- rung). Weitere Teile entfallen auf Mieter von Wohnungsbaugesellschaften (12%), der Kommunen (9%) und von Bund/Land (2%).

Nach Einschätzung des Inselbauamts ist die Nachhaltigkeit in Bezug auf das private Eigentum Ortsansässiger sowie auf privat vermietete Mietwohnungen sehr gering. Eine vom Inselbauamt durchgeführte Auswertung der Immobilienverkäufe machte deutlich, dass ca. 80% des Eigentums Ortsansässiger an ortsfremde Privatpersonen oder Immobilienfirmen verkauft wurden. Diese beiden Segmente sind mittel- und langfristig von einer Umwandlung bedroht.

In Abbildung 3.23 sind die Anteile der einzelnen Gruppen für die Gemeinden und Ortsteile dargestellt. Es wird deutlich, dass sich die Anteile der ortsfremden Eigentümer (Zweitwohnsitznutzer mit Hauptwohnsitz) zwischen den Gemeinden und Ortsteilen erheblich unterscheiden. Kampen, Wenningstedt-Braderup und Munkmarsch weisen sehr hohe Anteile auf, was mit deren oben dargestellten hohen Anteil an Nebenwohnsitzen (Zweitwohnsitze) an der Wohnbevölkerung korrespondiert. Sehr bzw. eher niedrige Anteile ortsfremder Eigentümer weisen Westerland, Tinum, Rantum sowie List und Morsum auf.

Abbildung 3.23



Deutlich wird auch, dass sich der Anteil der Mieter an der Hauptwohnsitzbevölkerung erheblich zwischen den Gemeinden und Ortsteilen unterscheidet. Hohe Mieteranteile (über 50%) verzeichnen Rantum, Westerland, Kampen, Tinum und List, dabei ist der Anteil von Mietern kommunaler Eigentümer in Westerland und Kampen besonders hoch. Es ist hier abschließend darauf hinzuweisen, dass sich die hier vorgestellten Ergebnisse zur Vermieterstruktur von den Ergebnissen der Haushaltsbefragung in Kapitel 8 unterscheiden, da dort Haushalte und der Stand 2011 und hier Bevölkerung und der Stand 2009 dargestellt werden.

3.4 Dauerwohn- und Zweitwohnsitzbevölkerung

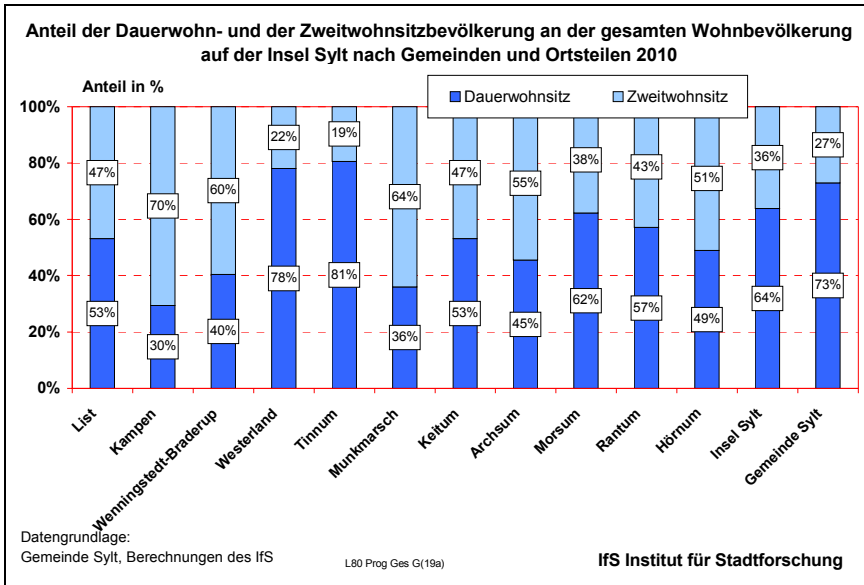
Im Folgenden werden die Ergebnisse einer vom IfS durchgeführten Schätzung der Dauerwohnbevölkerung und der Zweitwohnsitzbevölkerung auf der Insel Sylt vorgestellt. Die Schätzung beruht auf den Angaben des Meldewesens zu den Haupt- und Nebenwohnsitzen und den Ergebnissen der Erhebungen des Inselbauamts zu den ortsfremden Eigentümern zum Stand 2009. Die Ergebnisse zeigen Tabelle 3.5 und Abbildung 3.24.

Es wird deutlich, dass in etlichen Gemeinden und Ortsteilen die Dauerwohnbevölkerung nur noch weniger als die Hälfte der Wohnbevölkerung stellt und die Zweitwohnsitznutzer in der Mehrheit sind. Am geringsten ist der Anteil der dauerwohnenden Bevölkerung in Kampen (30%), in Munkmarsch (36%) und in Wenningstedt-Braderup (40%). Relativ hohe Anteile dauerwohnender Bevölkerung weisen Tinum (81%), Westerland (78%) und mit gewissem Abstand Morsum (62%) auf. Bei allen anderen Gemeinden und Ortsteilen liegt der Anteil unter 60%.

Tabelle 3.5

Wohnbevölkerung mit Dauerwohnsitz- und Zweitwohnsitznutzung auf Sylt 2010			
Gemeinde/Ortsteil	Wohnbevölkerung		
	mit Dauerwohnsitz	mit Zweitwohnsitz	gesamt
List	1.403	1.238	2.641
Kampen	470	1.123	1.593
Wenningstedt-Br.	1.217	1.793	3.010
Westerland	8.734	2.454	11.188
Tinum	2.981	719	3.700
Munkmarsch	93	165	258
Keitum	845	745	1.590
Archsum	236	283	519
Morsum	1.103	668	1.771
Rantum	462	347	809
Hörnum	863	901	1.764
Insel Sylt	18.407	10.436	28.843
Gemeinde Sylt	14.454	5.381	19.835
Datengrundlage: Gemeinde Sylt, Berechnungen des IfS			L80 Prognose Ges

Abbildung 3.24



3.5 Zusammenfassung

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. 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 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. Einige Gemeinden und Ortsteile auf Sylt sind bereits stark von älterer Bevölkerung geprägt.

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. Die Nebenwohnsitzbevölkerung auf Sylt, bei der es sich in der Regel um Zweitwohnsitznutzer handelt, 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 Rück-

gang 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, weniger als zwei Drittel sind Dauerwohnbevölkerung. In etlichen Gemeinden und Ortsteilen auf Sylt besteht nur noch weniger als die Hälfte der Wohnbevölkerung aus Dauerwohnbevölkerung, im Extrem von Kampen sind es gerade noch drei Zehntel.

Wichtige Ergebnisse zur Bevölkerung

- Die Entwicklung der Hauptwohnbevölkerung auf Sylt verlief in den letzten Jahren deutlich ungünstiger als im übrigen Kreisgebiet.
- Die Insel verliert wanderungsbedingt insbesondere Bevölkerung an das benachbarte Festland, verzeichnet aber Gewinne aus weiter entfernten Bundesländern (als Schleswig-Holstein).
- Der Anteil von Kindern und Jugendlichen auf Sylt ist sehr gering.
- Einige Gemeinden und Ortsteile auf Sylt sind bereits heute stark von Älteren geprägt.
- Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei der Hauptwohnsitzbevölkerung nicht ausschließlich um Dauerwohnbevölkerung, sondern zu Teilen (ca. 7%) um (mit Hauptwohnsitz gemeldete) Zweitwohnsitznutzer handelt.
- Die Bevölkerung mit Nebenwohnsitz auf Sylt (in der Regel Zweitwohnsitznutzer) ist noch deutlich älter als die Hauptwohnbevölkerung und
- zahlenmäßig in den letzten Jahren zwar zurückgegangen; da hier jedoch auch vom Meldewesen durchgeführte Bereinigungen hereinspielen, steht hinter diesem Rückgang kein Rückgang der Zweitwohnsitznutzung und keine Entlastung des Dauerwohnmarktes auf Sylt.
- Die Wohnungsnutzung auf Sylt ist davon gekennzeichnet, dass die Wohnbevölkerung der Insel Sylt zu mehr als einem Drittel aus Zweitwohnsitznutzern und weniger als zwei Drittel aus Dauerwohnbevölkerung besteht sowie
- sich die Dauerwohnbevölkerung in einigen Gemeinden und Ortsteilen bereits in der Minderheit befindet.

4. Umfang und Struktur der Haushalte mit Hauptwohnsitz

Nachdem im vorangegangenen Kapitel auf die Entwicklung und Struktur der Bevölkerung eingegangen wurde, widmet sich dieses Kapitel der Struktur der privaten Haushalte auf der Insel Sylt. Bezogen auf das Thema Wohnen sind Informationen zu den Haushalten von besonderer Bedeutung, weil nicht Personen, sondern Haushalte Wohnungen nachfragen bzw. bewohnen. Grundlage dieses Kapitels sind im Wesentlichen Ergebnisse der Ende 2011 vom IfS durchgeführten Haushaltsbefragung. Diese bezog sich auf die mit Hauptwohnsitz auf der Insel Sylt gemeldeten Haushalte, mit denen im Wesentlichen das Dauerwohnen (in Abgrenzung zum Wohnen in Zweitwohnsitzen und touristischem Wohnen) abgebildet wird.¹⁶ Die Gesamtheit der Haushalte mit Hauptwohnsitz auf der Insel Sylt lässt sich mit 9.898 Haushalte beziffern, von denen mit der Befragung über 3.500 bzw. 36% (siehe Kapitel 1) erfasst wurden.

Zunächst wird auf die Struktur der Haushalte sowie ihre Aufenthaltsdauer auf der Insel bzw. ihre Herkunft eingegangen. Des Weiteren werden das Bildungsniveau und die Erwerbsbeteiligung sowie die Lage des Arbeits- und Ausbildungsplatzes analysiert. Schließlich wird auf die Einkommenssituation der Haushalte eingegangen.

4.1 Struktur der Haushalte

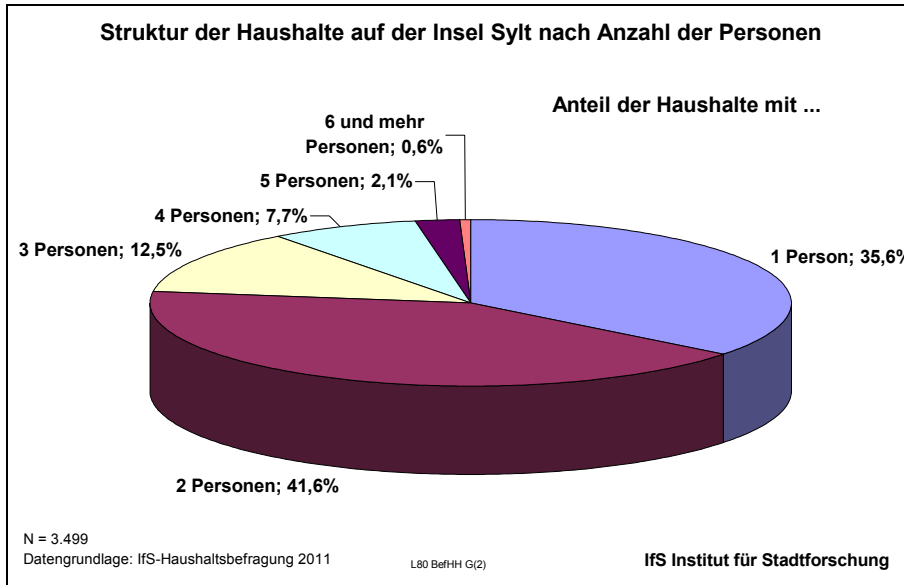
In Abbildung 4.1 sind die Anteile der Haushalte nach der Zahl der zusammen lebenden Personen dargestellt. Mit Anteilen von 35,6% und 41,6% stellen die Ein- und Zweipersonenhaushalte auf der Insel Sylt die größten Gruppen. Dreipersonenhaushalte und Vierpersonenhaushalte weisen im Vergleich dazu mit 12,5% und 7,7% deutlich kleinere Anteile auf. Fünfpersonenhaushalte und Haushalte mit sechs und mehr Personen (2,1% bzw. 0,6%) sind eher selten.

Die durchschnittliche Größe der Haushalte auf der Insel Sylt liegt bei 2,01 Personen pro Haushalt. Die Sylter Haushalte sind somit etwas kleiner als die gesamten Haushalte im Kreis Nordfriesland (2,05 Personen pro Haushalt) und in Schleswig-Holstein (2,09).¹⁷ Ein Grund für die relativ kleinen Haushalte der Insel Sylt dürfte der Wegzug von Familien auf das Festland sein, aber auch der spezifische Arbeitskräftebedarf als Tourismusgebiet (junge und mobile auf Saisonarbeit eingestellte Arbeitskräfte).

¹⁶ Der Anteil der Personen, die auf der Insel Sylt mit Hauptwohnsitz gemeldet sind, aber nicht dauerhaft auf der Insel wohnen, liegt bei schätzungsweise 7%. Es kann davon ausgegangen werden, dass beim Rücklauf der Befragung der Anteil dieser Gruppe wesentlich geringer bzw. sehr klein ist (fehlende Anwesenheit im Erhebungszeitraum, nicht voll zutreffende Befragungsthematik).

¹⁷ Berechnet auf Grundlage von Daten der Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025; vgl. IfS (2011), S. 7 und 101.

Abbildung 4.1



Aus Tabelle 4.1 wird ersichtlich, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße zwischen den Orten/Gemeinden und Ortsteilen erheblich unterscheidet. So sind die zentral gelegenen und urbaner geprägten Ortsteile Westerland und Wenningstedt von besonders kleinen Haushalten geprägt (1,92 Personen pro Haushalt), während Kampen (2,19) und Hörnum (2,26) als stärker dörflich geprägte Gemeinden mit einem höheren Anteil an 1-2-Familienhäusern deutlich größere Haushalte aufweisen.

Tabelle 4.1

Durchschnittliche Personenzahl der Haushalte auf Sylt nach Gemeinden und Ortsteilen	
	Haushaltsgröße
List	2,08
Kampen	2,19
Wenningstedt	1,92
Braderup	(2,05)
Westerland	1,92
Tinum	2,12
Munkmarsch	(1,67)
Keitum	2,12
Archsum	2,05
Morsum	2,22
Rantum	2,04
Hörnum	2,26
Insel Sylt	2,01
Wenningstedt-Braderup	1,93
Gemeinde Sylt	1,99
() geringe Fallzahl	N = 3499
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011	L80 BefHH.xls

Über vier Fünftel der Haushalte der Insel Sylt sind kinderlos (81%). Lediglich 19% der Haushalte der Insel Sylt verfügen über ein Kind bzw. mehrere Kinder (unter 18 Jahren).

In Tabelle 4.2 sind verschiedene Haushaltstypen (gesamt und für Mieter und Eigentümerhaushalte) dargestellt, die auf Grundlage der Personenzahl, des Alters und des Vorhandenseins von minderjährigen bzw. erwachsenen Kindern im Haushalt gebildet wurden. Diese Gruppen sind insofern für den Wohnungsmarkt von Bedeutung, als sie aufgrund ihrer Merkmale unterschiedlichen Wohnungsbedarf aufweisen bzw. unterschiedliche Wohnungen nachfragen. Die beiden größten Haushaltsgruppen auf der Insel Sylt sind die älteren Singles (16%) und älteren Paare (21%). Weitere relativ große Gruppen stellen jeweils im mittleren Alter (40 bis 59 Jahre) die Singles (11%) und kinderlose Paare (12%). Junge Singles (7%) und junge kinderlose Paare (7%) haben demgegenüber geringere Anteile.

Hinsichtlich der Altersstruktur lassen sich 20% als junge Haushalte (erwachsene Haushaltsmitglieder im Alter von 18 bis 39 Jahren) einordnen, 39% sind Haushalte mittleren Alters (40 bis 59 Jahre) und 36% ältere Haushalte (ab 60 Jahre). 4% der Haushalte ließen sich nicht eindeutig zuordnen.

Tabelle 4.2

Anteile der Haushaltstypen (Alter*/Größe/Kinder) gesamt und bei Mieter- und Eigentümerhaushalten auf der Insel Sylt			
Haushaltstyp	Mieter	Eigentümer	Gesamt
Junger Single	12%	(1%)	7%
Mittlerer Single	16%	5%	11%
Älterer Single	12%	20%	16%
Alleinerziehend	5%	(2%)	3%
Junges Paar ohne Kind	12%	(1%)	7%
Junges Paar mit Kind/ern	7%	3%	6%
Mittleres Paar ohne Kind	11%	13%	12%
Mittleres Paar mit Kind/ern	7%	10%	8%
Mittleres Paar mit erwachsenem/n Kind/ern	4%	6%	5%
Älteres Paar	10%	32%	21%
Sonstiger Haushalt	3%	7%	4%
	100%	100%	100%
Junger Haushalt	33%	6%	20%
Mittlerer Haushalt	42%	36%	39%
Älterer Haushalt	23%	52%	36%
Sonstiger Haushalt	3%	7%	4%
	100%	100%	100%
*jung (18 bis 39 Jahre), mittel (40 bis 59 Jahre), älter (ab 60 Jahre); () geringe Fallzahl			N = 2.889
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011			L80 BefWohn.xls

Haushalte mit minderjährigen Kindern weisen folgende Anteile aller Haushalte auf: Paare im mittleren Alter 8%, junge Paare 6% und Alleinerziehende 3%. Darüber hinaus gibt es Haushalte mit weiteren Konstellationen wie Paare mit erwachsenen Kindern (5%) sowie sonstige Haushalte (4%).

Aus der Unterscheidung von Mieter- und Eigentümerhaushalten wird deutlich, dass sie sich hinsichtlich der Haushaltstypen erheblich unterscheiden. 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 Kinder gekennzeichnet.

Tabelle 4.3 und Tabelle 4.4 zeigen die Unterschiede zwischen den Gemeinden und Ortsteilen hinsichtlich der nach Personenzahl und Kinderzahl sowie nach dem Alter differenzierten Haushaltstypen. Hohe Anteile an Haushalten mit Kindern bzw. mit zwei und mehr Kindern weisen insbesondere Kampen und Hörnum (Ortsteile mit geringer Fallzahl ausgeblendet) auf. Dagegen sind Westerland, Wenningstedt und Rantum von einem hohen Singleanteil geprägt.

Die Gemeinden und Ortsteile unterscheiden sich in der Altersstruktur der Haushalte. Besonders hohe Anteile älterer Haushalte weisen Kampen (45,9%), Keitum (45,3%) und Wenningstedt (43,3%) auf. Haushalte im mittleren Alter/sonstige Haushalte sind vor allem in Morsum (52,9%), Hörnum (50,4%) und Rantum (49,2%) vorzufinden. Von hohen Anteilen junger Haushalte sind vor allem Tinum (27,3%), Rantum (23,8%), List (20,1%) und Westerland (20,0%) geprägt.

Tabelle 4.3

Haushaltstyp nach Größe/Kinderzahl sowie Gemeinden und Ortsteilen				
	Haushaltstyp nach Größe/Kinderzahl			Gesamt
	1-Personen-haushalt	2 um-Personen-haushalt ohne Kind	2 um-Personen-haushalt mit Kind	
List	33,9%	48,0%	18,1%	100,0%
Kampen	(25,5%)	52,0%	(22,4%)	100,0%
Wenningstedt	38,6%	43,4%	18,1%	100,0%
Braderup	-	-	-	100,0%
Westerland	39,3%	43,5%	17,2%	100,0%
Tinum	32,5%	45,0%	22,5%	100,0%
Munkmarsch	-	-	-	100,0%
Keitum	30,9%	50,9%	18,2%	100,0%
Archsum	-	(46,3%)	-	100,0%
Morsum	30,0%	46,8%	23,2%	100,0%
Rantum	(37,3%)	41,3%	(21,3%)	100,0%
Hörnum	30,1%	47,1%	22,9%	100,0%
Insel Sylt	36,0%	45,0%	19,0%	100,0%
Wenningstedt-Braderup	38,9%	42,6%	18,5%	100,0%
Gemeinde Sylt	36,7%	44,6%	18,7%	100,0%
() geringe Fallzahl - sehr geringe Fallzahl				N = 3459
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011				L80 BeFOT.xls

Tabelle 4.4

Haushaltstyp nach Alter sowie Gemeinden und Ortsteilen				
	Haushaltstyp nach Alter			Gesamt
	Junger Haushalt	Mittlerer/Sonstiger Haushalt	Älterer Haushalt	
List	20,1%	47,5%	32,4%	100,0%
Kampen	-	41,2%	45,9%	100,0%
Wenningstedt	19,0%	37,6%	43,3%	100,0%
Braderup	-	-	-	100,0%
Westerland	20,0%	41,0%	39,1%	100,0%
Tinum	27,3%	47,6%	25,2%	100,0%
Munkmarsch	-	-	-	100,0%
Keitum	(14,4%)	40,3%	45,3%	100,0%
Archsum	-	(44,4%)	-	100,0%
Morsum	(16,3%)	52,9%	30,8%	100,0%
Rantum	(23,8%)	49,2%	(27,0%)	100,0%
Hörnum	(19,5%)	50,4%	30,1%	100,0%
Insel Sylt	20,2%	43,4%	36,4%	100,0%
Wenningstedt-Braderup	18,9%	37,3%	43,9%	100,0%
Gemeinde Sylt	20,7%	43,3%	36,0%	100,0%
() geringe Fallzahl - sehr geringe Fallzahl				N = 2914
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011				L80 BefOT.xls

4.2 Aufenthaltsdauer und Herkunft

Bei der Haushaltsbefragung wurde erhoben, ob die befragte Person auf Sylt geboren wurde oder auf die Insel zugezogen ist. Zusätzlich wurde bei Letzteren das Zuzugsjahr und die Herkunftsregion erfragt. Ein Drittel ist auf Sylt geboren und zwei Drittel sind zugezogen (Abbildung 4.2 und Abbildung 4.3).

Es zeigt sich, dass ein relativ großer Teil erst in den letzten Jahren bzw. in den 2000er Jahren zugezogen ist. 4,3% sind in den letzten beiden Jahren und 8,9% im Fünfjahreszeitraum 2005 bis 2009 auf die Insel Sylt zugezogen. 10,0% kamen im Zeitraum von 2000 bis 2004. Bei 11,8% lag der Zuzug im Zeitraum 1990 bis 1999 und bei 17,1% im Zeitraum 1970 bis 1989. 14,4% sind bereits vor 1970 Zugezogene.

Unter den Eigentümerhaushalten sind mehr auf Sylt geborene (37,9%) als bei den Mieterhaushalten (29,7%). Dagegen befinden sich unter den Mieterhaushalten mehr seit 2005 Zugezogene (19,0%) als bei den Eigentümerhaushalten (6,7%).

Insgesamt stammen 5,5% der Haushalte vom benachbarten Festland und 13,1% sind aus anderen Teilen Schleswig-Holsteins zugezogen. Ein sehr großer Teil der Haushalte der Insel Sylt kommt von weiter her: 16,5% aus Hamburg, Niedersachsen oder Mecklenburg-Vorpommern, 28,2% aus anderen Bundesländern und 3,1% aus dem Ausland.

Abbildung 4.2

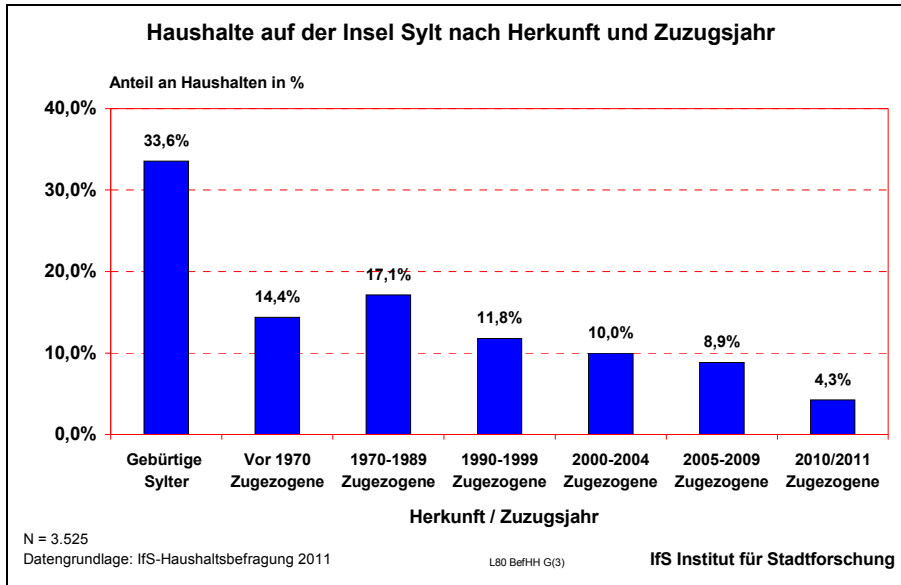
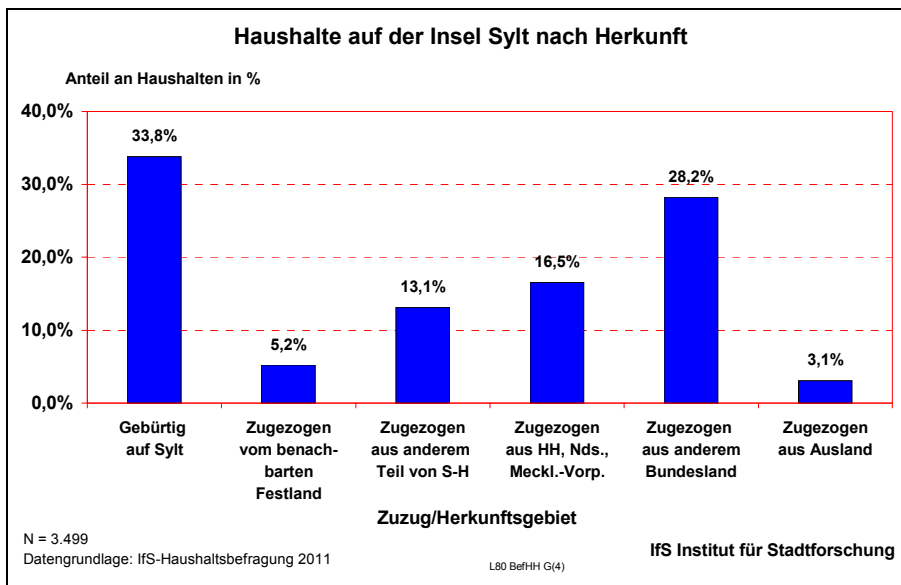


Abbildung 4.3



Der relativ geringe Anteil der vom benachbarten Festland stammenden Haushalte verwundert etwas, da wie in Kapitel 3 dargestellt alleine in den Jahren 2005 bis 2010 etwa 440 Personen von dort auf die Insel Sylt gezogen sind, die überschlägig zwei Fünftel der bei der Befragung erfassten, vom Festland stammenden Haushalte abdecken. Eine Erklärung ist, dass unter den von 2005 bis 2010 vom benachbarten Festland Zugezogenen etliche sind, die ursprünglich von der Insel Sylt stammen und nach einem Fortzug auf das

benachbarte Festland von dort zurückgezogen sind und bei der Befragung daher als gebürtige Sylter erfasst wurden.

Auffällig ist, dass sich die Anteile der Herkunftsgebiete je nach Zeitraum des Zuzugs auf die Insel Sylt spürbar verändert haben. Während die vor 1970 Zugezogenen noch zu 43% aus Schleswig-Holstein und 57% aus anderen Bundesländern bzw. dem Ausland kamen, lag der Anteil der von 1970 bis 1989 aus Schleswig-Holstein Zugezogenen nur noch bei 35%. In den 2000er Jahren ist der Anteil der aus Schleswig-Holstein Zugezogenen auf unter 20% gesunken, sodass inzwischen über 80% von weiter her zuziehen. Beispielsweise kamen von den 2005 bis 2009 Zugezogenen 5% vom benachbarten Festland, 14% aus sonstigen Gemeinden Schleswig-Holsteins, 24% aus den an Schleswig-Holstein angrenzenden Ländern, 53% aus sonstigen Bundesländern und 5% aus dem Ausland.

Tabelle 4.5

Struktur der nach Sylt zugezogenen Haushalte nach Herkunft und Zuzugszeitraum						
Zuzugszeitraum	Wohnort vor Zuzug auf die Insel Sylt (Herkunft)					Insgesamt
	Benachbartes Festland	Andere Gemeinde in Schleswig-Holstein	Hamburg, Nieders., Mecklenburg-Vorpommern	Anderes Bundesland	Ausland	
Anteil an Zugezogenen eines Zuzugszeitraums						
Vor 1970	16,7%	25,9%	20,4%	33,1%	(3,9%)	100,0%
1970-1989	7,7%	27,2%	24,8%	37,5%	(2,8%)	100,0%
1990-1999	(4,6%)	14,3%	31,9%	40,3%	8,9%	100,0%
2000-2004	-	12,9%	24,3%	55,4%	-	100,0%
2005-2009	(4,8%)	13,8%	23,5%	52,7%	(5,1%)	100,0%
2010/2011	-	(14,8%)	25,5%	50,3%	-	100,0%
Insgesamt	7,9%	19,8%	24,9%	42,7%	4,7%	100,0%

() geringe Fallzahl - sehr geringe Fallzahl
 N = 2.314
 Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011 L80 BefHH.xls

Wie Tabelle 4.6 zeigt, weisen Morsum (50,0%), Tinnum (40,5%) und Keitum (40,5%) besonders hohe Anteile an gebürtigen Syltern auf, in List (22,0%), Kampen (26,7%) und Hörnum (28,4%) sind die Anteile dagegen weit unterdurchschnittlich. Letztere werden in hohem Maße von Zugezogenen geprägt. Besonders hohe Anteile erst in den letzten Jahren (seit dem Jahr 2005) Zugezogener lassen sich in Hörnum (20,0%) und List (22,7%) feststellen.

Besonders hohe Anteile von aus Schleswig-Holstein Zugezogenen an allen Haushalten weisen Hörnum (26,5%) und Rantum (24,4%) auf. In List und Kampen ist der Anteil der nicht aus Schleswig-Holstein, sondern aus anderen Bundesländern Zugezogener an allen Haushalten mit 58,3% bzw. 57,0% besonders hoch. Westerland weist mit 49,3% einen nur leicht überdurchschnittlichen Anteil auf. Alle übrigen Gemeinden und Ortsteile (Ortstei-

le mit geringer Fallzahl nicht betrachtet) liegen mit ihren Anteilen unter dem Inseldurchschnitt.

Die Bewohner- bzw. Haushaltsstruktur der Gemeinden und Ortsteile weist demnach erhebliche Unterschiede hinsichtlich des Anteils der Einheimischen sowie der Herkunft und des Zuzugszeitraums auf. Aufgrund ihrer Attraktivität sind insbesondere List, Kampen und Hörnum weit mehrheitlich von Zugezogenen geprägt. Gemeinden und Ortsteile, die zahlenmäßig von Einheimischen-Haushalten dominiert werden, gibt es auf Sylt nicht mehr. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass in den meisten Gemeinden und Ortsteilen ein größerer Anteil an Haushalten (zwischen knapp einem und zwei Fünftel) wohnt, die bereits vor 1990 zugezogen und damit bereits über 20 Jahre auf der Insel ansässig sind.

Tabelle 4.6

Zugezogene und Zuzugsjahr nach Gemeinden und Ortsteilen					
	Zugezogene und Zuzugsjahr				Gesamt
	Gebürtige Sylter	Vor 1990 Zugezogene	1990-2004 Zugezogene	Seit 2005 Zugezogene	
List	22,0%	31,4%	23,9%	22,7%	100,0%
Kampen	(26,7%)	39,6%	(20,8%)	-	100,0%
Wenningstedt	33,7%	34,9%	19,0%	12,3%	100,0%
Braderup	-	-	-	-	100,0%
Westerland	31,2%	34,6%	22,5%	(11,8%)	100,0%
Tinum	40,5%	26,5%	20,7%	12,3%	100,0%
Munkmarsch	-	-	-	-	100,0%
Keitum	40,5%	28,0%	18,5%	(13,1%)	100,0%
Archsum	38,1%	-	-	-	100,0%
Morsum	50,9%	18,7%	18,2%	12,1%	100,0%
Rantum	(33,8%)	(20,8%)	(29,8%)	-	100,0%
Hörnum	28,4%	32,9%	(18,7%)	20,0%	100,0%
Insel Sylt	33,6%	31,5%	21,8%	13,1%	100,0%
Wenningstedt-Braderup	34,4%	34,4%	19,4%	11,7%	100,0%
Gemeinde Sylt	35,1%	30,9%	22,0%	12,0%	100,0%

() geringe Fallzahl - sehr geringe Fallzahl
 Datengrundlage: IFS-Haushaltsbefragung 2011

N = 3525
L80 BefOT.xls

4.3 Bildungsniveau und Erwerbsbeteiligung

Im Folgenden wird auf das Bildungsniveau und die Erwerbsbeteiligung der Haushalte auf der Insel Sylt eingegangen.

4.3.1 Höchster Berufsabschluss

27,2% der Sylter Haushalte verfügen (als höchster Berufsabschluss innerhalb des Haushalts) über einen Hochschulabschluss und 15,5% über einen Fachschulabschluss. 7,4% sind Meister und 47,0% haben eine Berufsausbildung. 2,9% sind ungelernt oder noch in Ausbildung (Abbildung 4.4).

Das Bildungsniveau der Haushalte unterscheidet sich spürbar zwischen den Gemeinden und Ortsteilen. Die höchsten Anteile an Haushalten mit Hochschulabschluss weisen Kampen (45,7%) und Keitum (40,4%) auf. List (31,8%) folgt mit einem (im Vergleich zum Inselwert von 27,2%) leicht überdurchschnittlichem Anteil an Hochschulabsolventen. Etwa durchschnittliche Anteile verzeichnen Wenningstedt-Braderup (27,8%) und Morsum (27,9%). Die übrigen Gemeinden und Ortsteile sind von leicht unterdurchschnittlichen Werten geprägt (Tabelle 4.7).

Abbildung 4.4

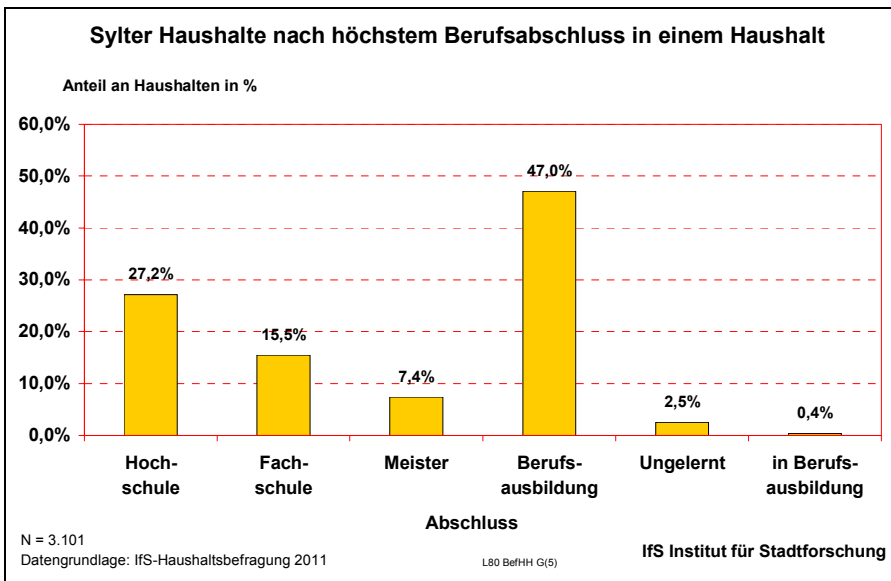


Tabelle 4.7

Höchster Berufsabschluss eines Haushalts nach Gemeinden und Ortsteilen				
	Höchster Berufsabschluss eines Haushalts			Gesamt
	Hochschule	Fachschule/ Meister	Berufsausbildung/ Ungelernt	
List	31,8%	23,2%	45,1%	100,0%
Kampen	45,7%	(18,5%)	35,9%	100,0%
Wenningstedt	28,1%	21,3%	50,7%	100,0%
Braderup	-	-	-	100,0%
Westerland	24,9%	22,4%	52,7%	100,0%
Tinum	23,4%	26,6%	50,0%	100,0%
Munkmarsch	-	-	-	100,0%
Keitum	40,4%	19,9%	39,7%	100,0%
Archsum	-	-	(50,0%)	100,0%
Morsum	27,9%	24,6%	47,5%	100,0%
Rantum	(25,0%)	-	59,4%	100,0%
Hörnum	26,4%	26,4%	47,2%	100,0%
Insel Sylt	27,2%	22,9%	49,9%	100,0%
Wenningstedt-Braderup	27,8%	20,7%	51,5%	100,0%
Gemeinde Sylt	26,0%	23,0%	50,9%	100,0%

() geringe Fallzahl - sehr geringe Fallzahl
 Datengrundlage: IFS-Haushaltsbefragung 2011
 N = 3101
 L80 BefOT.xls

4.3.2 Erwerbssituation der Haushalte

Bei der Befragung wurde die Erwerbsbeteiligung der erwachsenen Personen der Haushalte erhoben und auf dieser Grundlage wurden die Haushalte hinsichtlich des Erwerbsstatus typisiert. Im Folgenden wird zunächst dargestellt, welche Erwerbssituation die einzelnen Personen im Haushalt aufweisen, in welchen Branchen sie arbeiten und wo sie ihren Arbeitsplatz haben. Anschließend wird auf verschiedene Haushaltstypen eingegangen.

Erwerbssituation der Personen in den Haushalten

Aus Tabelle 4.8 geht hervor, dass zwei Fünftel der in den Haushalten lebenden erwachsenen Personen abhängig beschäftigt sind, 15,1% sind selbstständig und nur 1,5% arbeitslos. Auch die Empfänger von Arbeitslosengeld II sind mit 1,6% auf der Insel Sylt nur sehr gering vertreten (nicht in der Tabelle dargestellt). Aus diesen Ergebnissen wird erneut (wie bereits in Kapitel 2) die sehr günstige Erwerbssituation der auf Sylt Lebenden deutlich.

Auf Auszubildende entfallen 1,8%, auf Schüler und Studenten 2,6% und auf Hausfrauen/-männer 4,1% des Personen. Eine relativ große Gruppe stellen mit 31,3% die Rentner. Bei 3,7% trifft eine sonstige Erwerbssituation zu.

Tabelle 4.8

Erwerbssituation der erwachsenen Personen	
Erwerbssituation	Anteil an Erwachsenen
abhängig beschäftigt	40,0%
selbstständig	15,1%
arbeitslos	1,5%
Auszubildender	1,8%
Schüler/Student	2,6%
Hausfrau/-mann	4,1%
Rentner	31,3%
Sonstiges	3,7%
Insgesamt	100,0%
N = 5.560 Erwachsene in 3.227 Haushalten	
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011	
L80 BefH.H.xls	

In Tabelle 4.9 sind die Branchen dargestellt, in denen die erwerbstätigen Personen der Sylter Haushalte arbeiten. Wie zu erwarten, steht die Branche Tourismus/Gastronomie mit einem Anteil von 28,6% der erwerbstätigen Personen ganz oben, knapp gefolgt von Han-

del/private Dienstleistungen mit 26,6%. Weitere wichtige Branchen - jedoch mit spürbar geringeren Anteilen - sind Gesundheitswesen (12,9%), Produzierendes Gewerbe/Bau/Energie (9,7%) und Öffentliche Verwaltung/Bildung/Verteidigung (8,6%). Auf sonstige Branchen entfallen 12,6%.

Tabelle 4.9

Branche der Erwerbstätigen	
Branche (Arbeitsplatz)	Anteil an Erwerbstätigen
Landwirtschaft/Fischerei	1,0%
Tourismus/Gastronomie	28,6%
Handel/private Dienstleistungen	26,6%
Gesundheitswesen	12,9%
Öff. Verwaltung/Bildung/Verteidigung	8,6%
Produzierendes Gewerbe/Bau/Energie	9,7%
Sonstiges	12,6%
Erwachsene Erwerbstätige insgesamt	100,0%
N = 2.888 Erwerbstätige in 2.669 Haushalten	
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011 L80 BefHH.xls	

Der weit überwiegende Teil der erwerbstätigen Personen in den Haushalten hat seinen Arbeitsplatz auf der Insel Sylt. Für 92,5% der Erwerbstätigen trifft dies zu und 7,5% haben einen Arbeitsplatz außerhalb der Insel Sylt.

Bei 1,6% aller erwerbstätigen Personen liegt der Arbeitsplatz auf dem benachbarten Festland, darunter bei etwa einem Drittel in Niebüll. Bei diesen Erwerbstätigen dürfte es sich um Tagespendler handeln. 1,5% haben ihren Arbeitsplatz in sonstigen Teilen Schleswig-Holsteins und 4,3% weiter weg in anderen Bundesländern oder im Ausland. Insbesondere bei Letzteren dürfte es sich um Wochenpendler oder noch seltener auf die Insel Sylt pendelnde Personen handeln. Es kann sich jedoch auch teilweise oder in größeren Teilen um Personen handeln, die auf Sylt zwar ihren Hauptwohnsitz angemeldet haben, diesen jedoch nur als Zweitwohnsitz nutzen und überwiegend am Ort ihres Arbeitsplatzes wohnen.

Art der Erwerbstätigkeit bei den Haushalten

In Tabelle 4.10 ist für Haushalte unterschiedlicher Größe dargestellt, wie groß die Zahl der Erwerbstätigen im Haushalt ist. Diese Merkmalskombination ist von Interesse, weil sich aus der Zahl der Einkommensbezieher unterschiedliche Einkommen und aus der Personenzahl unterschiedliche Versorgungsbedarfe ergeben. Es wird deutlich, dass Mehrper-

sonenhaushalte, in denen es zwei und mehr Erwerbstätige gibt, mit einem Anteil von 29,5% eine relativ große Gruppe der Haushalte auf der Insel Sylt stellen. Die Gruppe der Mehrpersonenhaushalte, die nur von einer erwerbstätigen Person versorgt werden, ist mit 16,0% deutlich kleiner bzw. fast nur halb so groß. Der relativ große Anteil an Doppel- bzw. Mehrfachverdienern dürfte zum einen den guten Beschäftigungsmöglichkeiten, zum anderen aber auch den hohen Wohn- und Lebenshaltungskosten auf der Insel geschuldet sein.

Tabelle 4.10

Erwerbstyp: Haushalte nach Erwerbstätigkeit und Größe	
1 Erwerbstätiger, 1-Personenhaushalt	17,7%
1 Erwerbstätiger, Mehrpersonenhaushalt	16,0%
2 u.m. Erwerbstätige, Mehrpersonenhaushalt	29,5%
Rentner, 1-Personen-Haushalt	15,1%
1 u.m. Rentner, Mehrpersonenhaushalt	17,6%
Sonstiger Haushalt	4,1%
Gesamt	100,0%
N = 3229	
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011	
L80 BefHH.xls	

Mehrfamilienhaushalte, die von einem und mehr Rentnern (und keinen Erwerbstätigen) versorgt werden, stellen 17,6% aller Haushalte. Bei 15,1% aller Haushalte handelt es sich um Alleinstehende im Rentenalter und bei 17,7% um alleinstehende Erwerbstätige.

Tabelle 4.11 zeigt die Anteile der Haushalte nach Art der Erwerbstätigkeit der in ihnen lebenden erwachsenen Personen (Erwerbstyp). Die größte Gruppe stellen mit einem Anteil von 41,6% die Haushalte, in denen sich die erwerbstätigen Haushaltsmitglieder nur aus abhängig Beschäftigten (und keinen Selbstständigen) zusammensetzen. Selbstständigenhaushalte, in denen sich unter den erwerbstätigen Personen nur Selbstständige (und keine abhängig Beschäftigten) befinden, haben einen Anteil von 13,0%. Haushalte, in denen sowohl Selbstständige und abhängig Beschäftigte vorkommen, machen 8,7% aller Haushalte der Insel Sylt aus. Rentnerhaushalte (ohne erwerbstätige Personen) sind mit 32,7% und sonstige Haushalte mit 4,1% vertreten.

Reine Arbeitslosenhaushalte (ohne Erwerbstätige und Rentner im Haushalt) stellen nur 0,7% aller Haushalte. Auch Haushalte, in denen ausschließlich Auszubildende, Schüler und Studenten leben, sind mit einem Anteil von 1,1% ausgesprochen selten auf der Insel Sylt. Diese Personengruppen leben weit überwiegend in einem Haushalt mit Erwerbstätigen zusammen.

Tabelle 4.11

Erwerbstyp: Haushalte nach Art der Erwerbstätigkeit	
Selbständigenhaushalt	13,0%
Haushalt mit abhängig Beschäftigten	41,6%
Haushalt mit Selbständigen und abhängig Beschäftigten	8,7%
Rentnerhaushalt	32,7%
Sonstige Haushalte	4,1%
Gesamt	100,0%
N = 3229	
Datengrundlage: IFS-Haushaltsbefragung 2011 L80 BefHH.xls	

Wie Tabelle 4.12 zeigt, unterscheiden sich die Anteile der Haushalte nach Art der Erwerbstätigkeit zwischen den Gemeinden und Ortsteilen erheblich. Haushalte mit abhängig Beschäftigten sind in Rantum (49,3%), Hörnum (47,6%), List (47,1%) und Tinum (45,5%) weit überdurchschnittlich vertreten. Überdurchschnittliche Anteile an Haushalten mit mindestens einem Selbständigen verzeichnen Kampen (34,8%) und Keitum (33,5%). Rentnerhaushalte haben in Keitum (39,4%), Wenningstedt-Braderup (37,8%) und Westerland (35,6%) überdurchschnittliche Anteile.

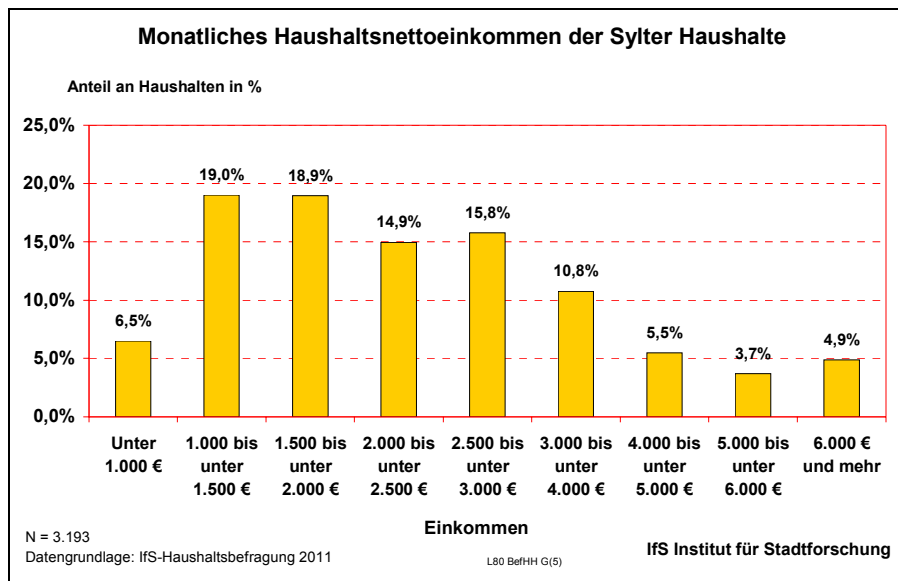
Tabelle 4.12

Erwerbstyp: Art der Erwerbstätigkeit der Haushalte nach Gemeinden und Ortsteilen					
	Erwerbstyp nach Art der Erwerbstätigkeit				Gesamt
	Reiner abhängig Beschäftigtenhaushalt	Haushalt mit mindestens einem Selbständigen	Rentnerhaushalt	Sonstiger Haushalt	
List	47,1%	20,0%	28,8%	-	100,0%
Kampen	(30,4%)	34,8%	(31,5%)	-	100,0%
Wenningstedt	36,3%	21,8%	37,6%	-	100,0%
Braderup	-	-	-	-	100,0%
Westerland	42,5%	17,5%	35,6%	4,3%	100,0%
Tinum	45,5%	26,7%	24,1%	(3,7%)	100,0%
Munkmarsch	-	-	-	-	100,0%
Keitum	22,6%	33,5%	39,4%	-	100,0%
Archsum	-	-	-	-	100,0%
Morsum	40,7%	27,0%	29,1%	-	100,0%
Rantum	49,3%	(25,4%)	(23,9%)	-	100,0%
Hörnum	47,6%	20,7%	28,3%	-	100,0%
Insel Sylt	41,6%	21,7%	32,7%	4,1%	100,0%
Wenningstedt-Braderup	36,6%	20,9%	37,8%	-	100,0%
Gemeinde Sylt	41,6%	21,5%	32,8%	4,0%	100,0%
() geringe Fallzahl - sehr geringe Fallzahl					N = 3229
Datengrundlage: IFS-Haushaltsbefragung 2011					L80 BefOT.xls

4.4 Haushaltsnettoeinkommen

Im Folgenden wird die Höhe der monatlichen Nettoeinkommen der Haushalte auf der Insel Sylt insgesamt und bezogen auf unterschiedliche Haushaltstypen analysiert. Die Haushaltseinkommen auf der Insel Sylt sind von einer starken Spreizung geprägt (Abbildung 4.5).

Abbildung 4.5



Haushaltseinkommen von unter 1.000 € weisen 6,5% der Haushalte auf, bei 37,9% und damit der größten Gruppe liegen sie zwischen 1.000 und unter 2.000 € und bei 30,7% zwischen 2.000 und unter 3.000 €. Die einzelnen höheren Einkommensklassen sind geringer besetzt als diejenigen unter 3.000 €. Dennoch weist die Insel Sylt erhebliche Anteile an Haushalten auf, die über hohe Einkommen verfügen: 10,8% aller Haushalte haben ein Haushaltseinkommen zwischen 3.000 und unter 4.000 €, 5,5% verfügen über 4.000 bis unter 5.000 €, 3,7% über 5.000 bis unter 6.000 € und 4,9% haben 6.000 und mehr €.

Exkurs: Einkommen auf Sylt im regionalen Vergleich

Ein Vergleich mit den Werten des Mikrozensus 2009 für Schleswig-Holstein zeigt, dass die Haushalte der Insel Sylt über überdurchschnittliche Einkommen verfügen. In Schleswig-Holstein hatten 56% der Haushalte ein Haushaltseinkommen unter 2.000 € und 44% lagen über 2.000 €. Auf Sylt ist es umgekehrt: 44% lagen unter 2.000 € und 56% darüber. Auch wenn die Zeitpunkte und Datenquellen gewisse Unterschiede aufweisen, wird aus dem Vergleich dennoch deutlich, dass das Einkommensniveau auf Sylt höher

liegt als in Schleswig-Holstein insgesamt. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass mit der Befragung 2011 die Haushalte mit Hauptwohnsitz bzw. die Dauerwohnenden auf Sylt erfasst wurden und die Haushalte mit Nebenwohnsitz bzw. Zweitwohnsitz, die als Käufer von Immobilien vielfach deutlich höhere Einkommen haben dürften, bei diesen Werten nicht enthalten sind.

Weitere Hinweise auf deutlich überdurchschnittliche Einkommen auf der Insel Sylt lassen sich aus Angaben des Statistikamts Nord zu den Einkünften Steuerpflichtiger im gesamten Jahr 2007 gewinnen. Da es sich um Personeneinkommen und keine Haushaltseinkommen handelt, sind die Werte nicht mit den unten dargestellten Ergebnissen der Haushaltsbefragung vergleichbar, sie ermöglichen jedoch einen regionalen Vergleich der Einkommensniveaus. Das Einkommen pro Steuerpflichtigem lag im Jahr 2007 auf der Insel Sylt bei 36.625 €. Es war damit deutlich höher als auf dem benachbarten Festland (27.766 €), und den sonstigen Gemeinden des Kreises Nordfriesland (28.552 €). Auch der Wert für Schleswig-Holstein insgesamt (31.633 €) wird von den Einkommen der Steuerpflichtigen auf Sylt deutlich übertroffen.

Durchschnittliches monatliches Haushaltsnettoeinkommen auf Sylt

Das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen der 2011 befragten Haushalte auf der Insel Sylt liegt bei 2.659 €. Es zeigen sich große Unterschiede zwischen den verschiedenen Haushaltstypen (Größe, Alter und Kinderzahl) (Tabelle 4.13).

Junge Haushalte haben ein deutlich niedrigeres Haushaltsnettoeinkommen (2.334 €) als Haushalte im mittleren Alter (2.960 €). Bei den älteren Haushalten (2.553 €) ist das Einkommen wiederum niedriger als bei den mittleren Haushalten, da die Älteren überwiegend nicht mehr über Einkommen aus Erwerbstätigkeit verfügen, sondern ihr Einkommen meist aus Renten- und Pensionszahlungen beziehen.

Besonders große Unterschiede beim Haushaltsnettoeinkommen zeigen sich, wenn man stärker differenzierte Haushaltstypen betrachtet, die nach Alter, Größe und Kinderzahl unterschieden werden. Es wird deutlich, dass junge Singles (1.613 €) über die niedrigsten durchschnittlichen Einkommen verfügen. Ebenfalls relativ niedrige Einkommen weisen ältere Singles (1.864 €) und Alleinerziehende (1.865 €) auf. Nur leicht höher liegen die Einkommen von Singles im mittleren Alter (1.922 €).

Deutlich höher als bei den zuvor aufgeführten Haushaltstypen liegen die Haushaltsnettoeinkommen der jungen Paare ohne Kind (2.575 €), was damit zusammenhängt, dass hier häufiger mehrere Einkommensbezieher zum Haushaltseinkommen beitragen. Noch höher

sind die Einkommen der jungen Paare mit Kind/ern (3.006 €), wobei hierbei zu berücksichtigen ist, dass mehr Haushaltsmitglieder davon zu versorgen sind als bei jungen kinderlosen Paaren.

Tabelle 4.13

Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen nach Haushaltstyp (Alter*, Größe, Kinderzahl) und Mieter- und Eigentümerhaushalten			
	Mieter	Eigentümer	gesamt
Haushaltstyp nach Alter/Größe/Kindern	€	€	€
Junger Single	1.587	(1.933)	1.613
Mittlerer Single	1.706	2.708	1.922
Älterer Single	1.425	2.228	1.864
Alleinerziehend	1.681	(2.560)	1.865
Junges Paar ohne Kind	2.476	(3.500)	2.575
Junges Paar mit Kind/ern	2.641	3.928	3.006
Mittleres Paar ohne Kind	2.655	3.959	3.274
Mittleres Paar mit Kind/ern	3.148	4.457	3.884
Mittleres Paar mit erwachsenem/n Kind/ern	3.085	4.090	3.613
Älteres Paar	2.410	3.324	3.076
Sonstiger Haushalt	2.699	3.410	3.179
Keine Zuordnung möglich	1.911	3.075	2.467
gesamt	2.136	3.289	2.659
Junger Haushalt	2.142	3.519	2.334
Mittlerer Haushalt	2.335	3.853	2.960
Älterer Haushalt	1.863	2.925	2.553
*jung (18 bis 39 Jahre), mittel (40 bis 59 Jahre), älter (ab 60 Jahre); () geringe Fallzahl			N = 3193
Datengrundlage: IFS-Haushaltsbefragung 2011			L80 BefHH.xls

Dass Haushalte, die ins mittlere Alter kommen, ihre Haushaltsnettoeinkommen in der Regel steigern, wird daran deutlich, dass Paare ohne Kind (3.274 €) und Paare mit Kind/ern (3.884 €) im mittleren Alter deutlich höhere Einkommen aufweisen als die gleichen Haushaltstypen im jungen Alter. Mittlere Paare mit erwachsenen Kindern (3.613 €) haben etwas niedrigere Einkommen als solche mit nicht volljährigen Kindern, obwohl die erwachsenen Kinder zusätzlich zu den Eltern als Einkommensbezieher zur Verfügung stehen. Möglicherweise ist das geringere Einkommen dieser Haushaltsgruppe in Verbindung mit den hohen Wohnkosten auf der Insel ein wesentlicher Grund dafür, dass die erwachsenen Kinder noch im Elternhaushalt leben und nicht ausgezogen sind.

Ältere Paare (3.076 €) haben zwar etwas weniger Haushaltsnettoeinkommen zur Verfügung als gleich große Haushalte im mittleren Alter, dennoch sind sie im Vergleich zu vielen der anderen dargestellten Haushaltstypen vom Einkommen her relativ gut gestellt. Die sonstigen Haushalte, die keinem der übrigen Haushaltstypen zugehören bzw. zugeordnet werden konnten, verfügen über überdurchschnittliche Einkommen (3.179 €).

Bei einer Unterscheidung zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten wird deutlich, dass das Einkommen der Eigentümer (3.289 €) deutlich (um 54%) über dem der Mieter

(2.136 €) liegt. Dies gilt auch für alle einzelnen Haushaltstypen, wobei hier zusätzlich zu bedenken ist, dass sich Mieter eher aus jungen Haushalten mit relativ niedrigen Einkommen und Eigentümer eher aus Haushalten im mittleren Alter mit den höchsten Durchschnittseinkommen zusammensetzen (Tabelle 4.13 oben).

Von Interesse ist zusätzlich, welchen Einfluss das Bildungsniveau und die Erwerbstätigkeit auf die Höhe des Einkommens haben. Haushalte mit Hochschulabgängern (als höchstem Berufsabschluss im Haushalt) haben mit 3.710 € weit überdurchschnittliche Einkommen. Haushalte mit Fachschulabgängern und Meistern liegen mit 2.697 € bzw. 2.793 € deutlich darunter bzw. nur leicht über dem Durchschnittseinkommen aller Haushalte. Haushalte mit Personen mit abgeschlossener Berufsausbildung weisen unterdurchschnittliche Einkommen von 2.204 € auf und Haushalte mit ungelernten bzw. sich in Ausbildung befindenden Personen verfügen über sehr niedrige Einkommen von 1.183 € (Tabelle 4.14).

Tabelle 4.14

Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen nach höchstem Berufsabschluss und Erwerbstyp	
	€
Insgesamt	2.659
Höchster Berufsabschluss im Haushalt	
Hochschule	3.710
Fachschule	2.697
Meister	2.793
Berufsausbildung	2.204
Ungelernt/in Ausbildung	1.183
Erwerbstyp nach Erwerbstätigkeit/Haushaltsgröße	
Erwerbstätiger, 1-Personenhaushalt	1.948
1 Erwerbstätiger, Mehrpersonenhaushalt	2.775
2 u.m. Erwerbstätige, Mehrpersonenhaushalt	3.551
Rentner, 1-Personen-Haushalt	1.756
1 u. m. Rentner, Mehrpersonenhaushalt	2.846
Sonstiger Haushalt (Erwerbstyp)	2.077
Erwerbstyp nach Art der Erwerbstätigkeit	
Selbständigenhaushalt	3.920
Beschäftigtenhaushalt	2.375
Haushalt mit Selbständigen und abhängig Beschäftigten	3.982
Rentnerhaushalt	2.347
Sonstiger Haushalt (Erwerbstyp)	2.077
N = 3193	
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011	
L80 BefHH.xls	

Selbständigenhaushalte haben mit 3.920 € deutlich höhere Einkommen als Haushalte mit abhängig Beschäftigten, die über Haushaltsnettoeinkommen von 2.375 € verfügen.

Haushalte mit Selbstständigen und abhängig Beschäftigten weisen mit 3.982 € die höchsten Einkommen auf, was daran liegen dürfte, dass es sich bei diesen Haushalten besonders häufig um Doppel- oder Mehrfachverdiener handelt.

Auch anhand des nach Erwerbstätigkeit und Haushaltsgröße differenzierten Erwerbstyp wird deutlich, dass Haushalte mit zwei und mehr Erwerbstätigen (3.551 €) spürbar höhere Einkommen haben als Mehrpersonenhaushalte mit einer erwerbstätigen Person (2.775 €). Alleinstehende Erwerbstätige verfügen über deutlich geringere Haushaltsnettoeinkommen (1.948 €).

Aufgrund der oben dargestellten Unterschiede zwischen den Gemeinden und Ortsteilen bei den Haushaltstypen, beim Bildungsniveau und bei den Erwerbstypen weisen diese auch erhebliche Unterschiede in der Einkommensstruktur und Einkommenshöhe auf. Die weitaus höchsten Haushaltsnettoeinkommen verzeichnen die Haushalte in Kampen (4.295 €). Mit deutlichem Abstand folgen Keitum (3.002 €), Morsum (2.931 €), Rantum (2.828 €) und Wenningstedt-Braderup (2.802 €), List (2.777 €) und Hörnum (2.695 €). Die Haushalte in Tinnum (2.625 €) liegen leicht unter dem Inseldurchschnitt. Die Haushalte in Westerland (2.439 €) sind von deutlich unterdurchschnittlichen bzw. den niedrigsten Haushaltsnettoeinkommen auf der Insel Sylt gekennzeichnet (Tabelle 4.15).

Tabelle 4.15

Durchschnittliches monatliches Haushaltsnettoeinkommen nach Gemeinden und Ortsteilen	
	€
List	2.777
Kampen	4.295
Wenningstedt	2.797
Braderup	(2.861)
Westerland	2.439
Tinnum	2.625
Munkmarsch	(3.662)
Keitum	3.002
Archsum	3.092
Morsum	2.931
Rantum	2.828
Hörnum	2.695
Insel Sylt	2.659
Wenningstedt-Braderup	2.802
Gemeinde Sylt	2.573
() geringe Fallzahl	N = 3193
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011	L80 BefOT.xls

Von Interesse ist, welche Unterschiede zwischen den gebürtigen Syltern und den in verschiedenen Zeiträumen Zugezogenen beim Einkommen bestehen. Ein aussagekräftiger Vergleich dieser Gruppen wird dadurch erschwert, dass diese Gruppen eine unterschiedliche Haushaltsgröße haben. Die Haushaltsgröße hat - wie oben dargestellt - einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Einkommen, sodass ein Vergleich der Durchschnittseinkommen wenig Aussagekraft hat. Aus diesem Grund wird im Folgenden für den Vergleich mit drei Einkommensniveaus (hoch, mittel, niedrig) gearbeitet, die mit dem Ziel bzw. mit einer Methode gebildet wurden, bei der der Einfluss der Haushaltsgröße auf das Einkommen ausgeblendet wird: Die Haushalte mit gleicher Personenzahl wurden nach der Höhe ihrer Einkommen jeweils in drei gleich große Gruppen (niedrige, mittlere und hohe Einkommen) eingeteilt. Auf diese Weise lassen sich Haushaltsgruppen mit sehr unterschiedlicher Größenstruktur bzw. Personenzahl hinsichtlich des Einkommens vergleichen, ohne dass diese Unterschiede das Ergebnis verzerren.

Tabelle 4.16 zeigt die Anteile der Haushalte mit unterschiedlichem (haushaltsgrößenspezifisch ermitteltem) Einkommensniveau. Es wird deutlich, dass die gebürtigen Sylter unterdurchschnittliche Anteile an Haushalten mit hohem Einkommensniveau aufweisen, während die nach Sylt zugezogenen Haushalte von deutlich höheren Anteilen solcher Haushalte gekennzeichnet sind, und zwar umso mehr, je kürzer sie auf der Insel wohnen. Bei den vor 1990 Zugezogenen liegt der Anteil der Haushalte mit hohem Einkommensniveau bei 32,0%, bei den von 1990 bis 2004 Zugezogenen bei 38,2% und bei den seit 2005 Zugezogenen bei 41,0%. Dies verdeutlicht, dass im Zeitverlauf vermehrt bzw. in jüngster Zeit in besonderen Maß einkommensstarke Haushalte auf die Insel Sylt zugezogen sind und dort ihren Hauptwohnsitz genommen haben.

Tabelle 4.16

Einkommensniveau nach Herkunft und Zuzugszeitraum				
	Anteil der Haushalte mit Einkommensniveau ...			
	hoch	mittel	niedrig	gesamt
Zuzug und Zuzugsjahr				
Gebürtige Sylter	28,1%	34,9%	37,0%	100,0%
Vor 1990 Zugezogene	32,0%	33,2%	34,8%	100,0%
1990-2004 Zugezogene	38,2%	32,3%	29,5%	100,0%
Seit 2005 Zugezogene	41,0%	32,2%	26,9%	100,0%
Gesamt	33,3%	33,4%	33,3%	100,0%
				N = 3184
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011				L80 BefHH.xls

4.5 Zusammenfassung

Weil Familien mit Kind/ern auf Sylt relativ gering vertreten sind, weisen die Haushalte auf Sylt eine relativ geringe Haushaltsgröße (Personenzahl) auf, insbesondere in den zentral gelegenen Gemeinden und Ortsteilen wie Westerland und Wenningstedt. 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 Kinder gekennzeichnet. Dies deutet darauf hin, dass für diese Personengruppe die Wohnungseigentumsbildung auf der Insel Sylt sehr schwer ist.

Bei der überwiegenden Mehrheit handelt es sich um zugezogene Haushalte, etwa ein Drittel 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.

Etwas mehr als ein Viertel der Haushalte verfügt über ein Mitglied mit einem Hochschulabschluss. Besonders hohe Anteile dieser Haushalte weisen Kampen und Keitum auf. Die Mehrheit der erwachsenen Personen ist erwerbstätig, meist abhängig beschäftigt. Bei 15% handelt es sich um Selbstständige und bei knapp einem Drittel um Rentner. Arbeitslose sind sehr selten.

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, das Einkommen von Mietern liegt deutlich unter dem von selbstnutzenden Eigentümern. In Kampen sind die durchschnittlichen Einkommen weitaus höher als in den übrigen Ortsteilen bzw. Gemeinden, am niedrigsten sind sie in Westerland.

Wichtige Ergebnisse zu den Haushalten mit Hauptwohnsitz

- Die Haushalte (mit Hauptwohnsitz) auf Sylt sind relativ klein (geringe Personenzahl), insbesondere in den zentral gelegenen Gemeinden/Ortsteilen.
- Eigentümer sind durch ältere Haushalte geprägt.
- Mieter sind durch überdurchschnittlich viele Singlehaushalte (in jungem/mittlerem Alter) und junge Paare ohne Kinder gekennzeichnet.
- Die Haushalte auf Sylt
 - bestehen überwiegend aus Zugezogenen (zwei Drittel nicht auf Sylt geboren),
 - verfügen aufgrund des hohen Beschäftigungsgrads insgesamt über ein überdurchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen (bei höheren Lebenshaltungskosten auf der Insel) und
 - sind von großen Unterschieden bei den Haushaltsnettoeinkommen gekennzeichnet.
- Geringere/unterdurchschnittliche Einkommen verzeichnen
 - junge und ältere Haushalte (im Vergleich zu Haushalten im mittleren Alter),
 - Mieterhaushalte (im Vergleich zu selbstnutzenden Eigentümern) und
 - Haushalte in Tinnum und insbesondere in Westerland.

5. Wohnungsangebot

Gegenstand dieses Kapitels ist die Entwicklung und Struktur des Wohnungsangebots auf der Insel Sylt. Zusätzlich wird ein Vergleich zum benachbarten Festland hergestellt. Zunächst wird auf den Umfang und die Art der Baufertigstellungen eingegangen. Anschließend werden die genehmigten Abgänge an Wohnungen analysiert. In einem weiteren Abschnitt wird die Veränderung der Anzahl und Struktur des gesamten Wohnungsbestands dargestellt. Als Datengrundlagen dieses Kapitels dienen Angaben des Statistikamts Nord, Angaben der Gemeinde Sylt und Ergebnisse der IfS-Haushaltsbefragung 2011.

5.1 Baufertigstellungen

In Abbildung 5.1 ist die langfristige Entwicklung der Baufertigstellungen auf der Insel Sylt dargestellt. Im Zeitraum 1987 bis 1999 bewegten sich die Baufertigstellungen (ohne die Ausnahmejahre 1994 und 1995) innerhalb einer Spanne von rund 100 bis 250 Wohnungen. Im Zeitraum 2002 bis 2010 lag die Spanne (ohne die Ausnahmejahre 2003 und 2007) zwischen rund 190 und 340 Wohnungen und damit höher als in den 1990er Jahren. Während von 1991 bis 2000 im Schnitt jährlich 169 Wohnungen fertiggestellt wurden, waren es von 2001 bis 2010 236 Wohnungen. Alleine in den letzten drei Jahren (2008 bis 2010) wurden über 900 Wohnungen fertiggestellt.

Abbildung 5.1

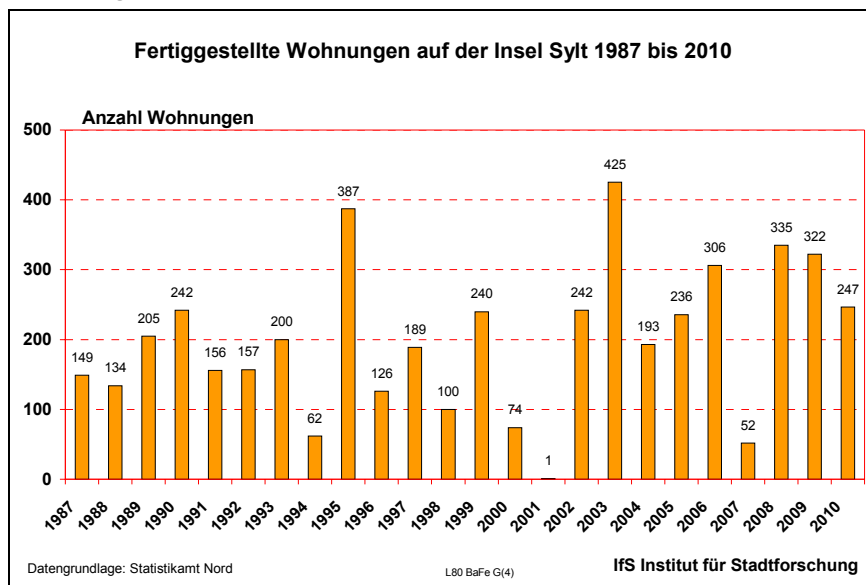
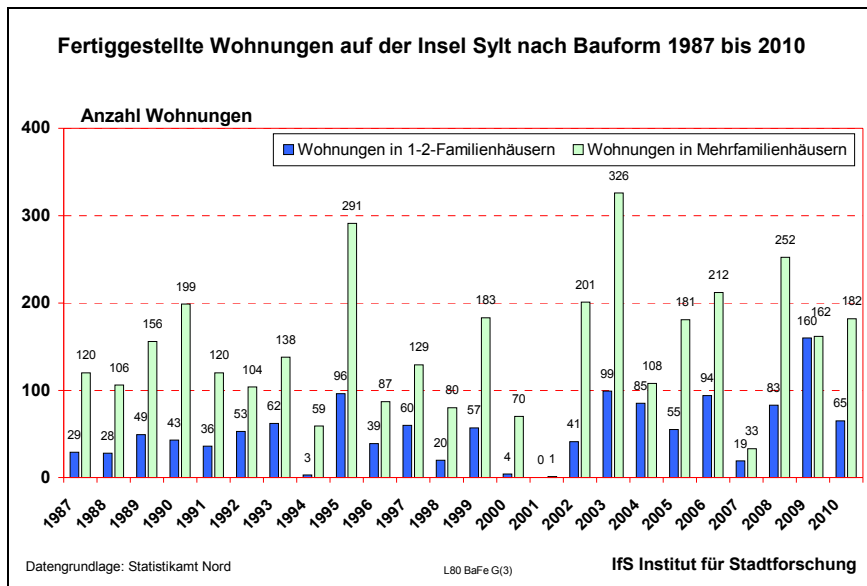


Abbildung 5.2 zeigt die Baufertigstellungen auf der Insel Sylt von 1987 bis 2010 unterschieden nach Wohnungen in 1-2-Familienhäusern und Mehrfamilienhäusern.¹⁸ Es zeigt sich, dass der Wohnungsbau auf Sylt von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geprägt wird und Wohnungen in 1-2-Familienhäusern eine geringere Rolle spielen.

Abbildung 5.2



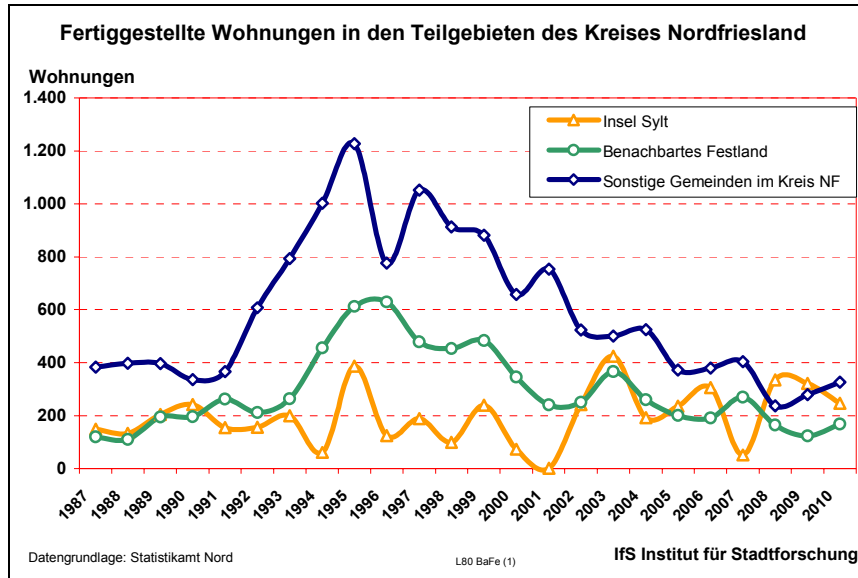
Von 2001 bis 2010 wurden im Durchschnitt jährlich 70 Wohnungen in 1-2-Familienhäusern errichtet, in Mehrfamilienhäusern waren es mit jährlich 166 Wohnungen mehr als doppelt so viele. Bei beiden Bauformen hat die Bautätigkeit in den letzten zehn Jahren (2001 bis 2010) gegenüber dem vorangegangenen Zehnjahreszeitraum zugenommen. So wurden von 1990 bis 2001 jährlich nur 43 Wohnungen in 1-2-Familienhäusern und 126 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt.

Abbildung 5.3 zeigt die Bautätigkeit in den Jahren 1987 bis 2010 auf der Insel Sylt im Vergleich zum benachbarten Festland und den sonstigen Gemeinden des Kreises Nordfriesland. Es wird deutlich, dass Sylt von dem Bauboom Mitte der 1990er Jahre, der sich auf dem benachbarten Festland und den sonstigen Gemeinden des Kreises Nordfriesland abspielte, so gut wie nicht erfasst wurde und die Bautätigkeit etwa auf dem Niveau der Vorjahre verlief. Auch in den Folgejahren ist die Bautätigkeit zwischen diesen beiden Gebieten und der Insel Sylt sehr unterschiedlich verlaufen. Während sich die Bautätigkeit auf dem benachbarten Festland und den sonstigen Gemeinden des Kreises Nordfriesland

¹⁸ Die Fertigstellungen aus Maßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden den fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zugerechnet.

über viele Jahre stark abgeschwächt und in den Jahren 2008/2009 langjährige Tiefstände erreicht hat, hat sich die Bautätigkeit auf Sylt in den letzten Jahren belebt und bewegt sich mittlerweile in Einzeljahren über der Bautätigkeit in den Vergleichsgebieten.

Abbildung 5.3



In Tabelle 5.1 sind für die Insel Sylt und die Vergleichsgebiete die Baufertigstellungen der Jahre 2001 bis 2005 und 2006 bis 2010 in Prozent des jeweiligen Wohnungsbestands dargestellt. Hierdurch lässt sich das Niveau der Bautätigkeit und dessen Entwicklung zwischen den Gebieten vergleichen und bewerten. Bezogen auf den Zeitraum 2006 bis 2010 fällt auf, dass die Baufertigstellungen auf der Insel Sylt mit einem Anteil von 7,6% des Wohnungsbestands ein weitaus höheres Niveau aufweisen als das benachbarte Festland (3,9%), die sonstigen Gemeinden des Kreises Nordfriesland (3,3%) sowie der Kreis Nordfriesland insgesamt (4,3%) und Schleswig-Holstein insgesamt (2,7%). Gegenüber dem Land Schleswig-Holstein ist die Bautätigkeit (gemessen am Bestand) fast dreimal so hoch und gegenüber dem benachbarten Festland fast doppelt so hoch.

Besonders augenfällig ist dabei der weitaus geringere Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern auf der Insel Sylt (33%) als in den anderen vier Gebieten (zwischen 54% und 66%). Die höhere Bautätigkeit und der weitaus höhere Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an den Fertigstellungen dürfte darauf zurückzuführen sein, dass auf Sylt eine besonders hohe Wohnungsnachfrage besteht, die sich nicht nur auf "normale" bzw. für das Dauerwohnen genutzte Wohnungen, sondern insbesondere auch auf Ferienwohnungen und als Zweitwohnsitze genutzte Wohnungen erstreckt, die in den Zahlen zu den Baufertigstellungen ebenfalls enthalten sind.

Tabelle 5.1

Baufertigstellungen* 2001 bis 2005 und 2006 bis 2010						
	Baufertigstellungen 2001-2005			Baufertigstellungen 2006-2010		
	Wohnungen (WE)	Anteil WE 1-2 FH	Fertigstellungen in % des Bestands 2000	Wohnungen (WE)	Anteil WE 1-2 FH	Fertigstellungen in % des Bestands 2005
Insel Sylt	1.097	26%	7,0%	1.262	33%	7,6%
Benachbartes Festland	1.320	72%	5,9%	920	62%	3,9%
Sonstige Gemeinden im Kreis NF	2.675	67%	5,7%	1.629	66%	3,3%
Kreis Nordfriesland	5.092	60%	6,0%	3.811	54%	4,3%
Schleswig-Holstein	53.934	68%	4,1%	37.479	64%	2,7%
Gemeinden auf der Insel Sylt						
List	33	24%	2,9%	241	7%	20,6%
Kampen	72	69%	7,6%	147	74%	15,0%
Wenningstedt-Braderup	213	7%	10,1%	156	40%	6,8%
Sylt	728	28%	6,8%	643	32%	5,7%
Hörnum	51	4%	7,1%	75	39%	9,8%

* in Wohn- und Nichtwohngebäuden inklusive Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
 Datengrundlage: Statistikamt Nord L80 BaFe.xls

Ein Vergleich mit dem Zeitraum 2001 bis 2005 verdeutlicht, dass die Bautätigkeit im Zeitraum 2006 bis 2010 nur auf der Insel Sylt zugenommen hat und alle anderen Gebiete einen spürbaren Rückgang zu verzeichnen hatten. Zudem fällt auf, dass in beiden Zeiträumen nicht nur auf Sylt, sondern auch auf dem benachbarten Festland und den sonstigen Gebieten des Kreises Nordfriesland die Bautätigkeit ein höheres Niveau bezogen auf den Wohnungsbestand hatte als in Schleswig-Holstein insgesamt. Auch dieser Unterschied dürfte auf eine erhöhte Wohnungsnachfrage in Verbindung mit der touristischen Prägung dieser Gebiete bzw. des gesamten Kreises Nordfriesland zurückzuführen sein.

Bezogen auf die Gemeinden auf der Insel Sylt zeigt sich, dass die Bautätigkeit (in Relation zum Wohnungsbestand) im Zeitraum 2006 bis 2010 in List und Kampen weit überdurchschnittlich hoch war, wobei in List fast ausschließlich Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, in Kampen dagegen schwerpunktmäßig Wohnungen in 1-2-Familienhäusern gebaut wurden. Im Zeitraum 2001 bis 2005 war die Bautätigkeit (in Relation zum Wohnungsbestand) in Wenningstedt-Braderup am höchsten.

5.2 Genehmigte Abgänge

In Tabelle 5.2 ist die Anzahl der genehmigten Abgänge an Wohnungen (Abrisse, Zusammenlegungen oder andere Art von Abgängen) in den Jahren 2001 bis 2010 sowie ihr Anteil am Wohnungsbestand im Jahr 2000 für die Insel Sylt insgesamt, für einzelne Gemeinden auf Sylt, für die übrigen Gemeinden des Kreises Nordfriesland und für Schleswig-

Holstein dargestellt. Die Abgangsrate bezogen auf den Bestand liegt auf der Insel Sylt mit 3,2% weit höher als bei den sonstigen Gemeinden des Kreises Nordfriesland (0,8%) und dem Land Schleswig-Holstein insgesamt (0,6%). In dem Zehnjahreszeitraum wurden auf Sylt 494 Wohnungen abgerissen oder sind auf andere Art abgegangen. Während sich auf Sylt die Zahl der Abgänge im Zeitraum 2006 bis 2010 gegenüber dem vorangegangenen Fünfjahreszeitraum spürbar erhöht hat, war sie in den sonstigen Gemeinden des Kreises Nordfriesland und im Land Schleswig-Holstein rückläufig. Die hohe Zahl an Abgängen auf Sylt hat laut Expertenaussagen damit zu tun, dass von Käufern von Grundstücken vielfach ein Abriss der vorhandenen nicht mehr als zeitgemäß angesehenen Bebauung mit einer anschließenden (oft höher verdichteten) Neubebauung durchgeführt wird, die in der Regel nicht dem Dauerwohnen, sondern touristischen Wohnformen oder Zweitwohnen dienen.

Tabelle 5.2

Genehmigte Abgänge von Wohnungen* 2001 bis 2010									
	Abgänge 2001-2010			Abgänge 2001-2005			Abgänge 2006-2010		
	Anzahl WE	in % des Bestands 2000	p.a. in % des Bestands 2000	Anzahl WE	in % des Bestands 2000	p.a. in % des Bestands 2000	Anzahl WE	in % des Bestands 2005	p.a. in % des Bestands 2005
Insel Sylt	494	3,2%	0,32%	158	1,0%	0,20%	336	2,0%	0,41%
Sonstige Gemeinden im Kreis NF	576	0,8%	0,08%	332	0,5%	0,10%	244	0,3%	0,07%
Kreis Nordfriesland	1.070	1,3%	0,13%	490	0,6%	0,12%	580	0,6%	0,13%
Land Schleswig-Holstein	7.572	0,6%	0,06%	4.168	0,3%	0,06%	3.404	0,2%	0,05%
Gemeinden auf der Insel Sylt									
List	34	3,0%	0,30%	2	0,2%	0,04%	32	2,7%	0,55%
Kampen	98	10,3%	1,03%	41	4,3%	0,87%	57	5,8%	1,17%
Wenningstedt-Braderup	68	3,2%	0,32%	29	1,4%	0,28%	39	1,7%	0,34%
Sylt	282	2,6%	0,26%	85	0,8%	0,16%	197	1,7%	0,35%
Hörnum	12	1,7%	0,17%	1	0,1%	0,03%	11	1,4%	0,29%

* in Wohn- und Nichtwohngebäuden
 Datengrundlage: Statistikamt Nord L80 BaGe.xls

Was die einzelnen Gemeinden auf Sylt angeht, verzeichnet Kampen im Zeitraum 2001 bis 2010 mit Abstand die höchste Abgangsrate (10,3% des Bestands). Dies dürfte damit zusammenhängen, dass es sich bei Kampen um den hochpreisigsten Ort auf Sylt handelt, der einem besonderen Veränderungsdruck unterliegt. In den übrigen Gemeinden liegt die Abgangsrate weitaus niedriger zwischen 1,7% in Hörnum und 3,2% in Wenningstedt-Braderup.

5.3 Wohnungsbestand insgesamt

In Tabelle 5.3 ist die Zahl der Wohnungen im Jahr 2010 und ihre Veränderung gegenüber 2000 bzw. 2005 für die Insel Sylt und Vergleichsgebiete dargestellt. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Wohnungsbestand nicht nur Wohnungen für das Dauerwohnen, sondern

auch für touristische Nutzungen wie vermietete Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze umfasst. Die Veränderung der Wohnungszahl ergibt sich aus den neu gebauten Wohnungen abzüglich der genehmigten Abgänge. Trotz der oben dargestellten hohen Abgangszahlen auf der Insel Sylt ist ihr Wohnungsbestand aufgrund der hohen Bautätigkeit in den letzten Jahren spürbar gewachsen. Die Zunahme der Zahl der Wohnungen 2010 beträgt gegenüber 2005 5,8% und gegenüber 2000 12,2%. Der Zuwachs an Wohnungen ist damit deutlich höher als in den Vergleichsgebieten.

Tabelle 5.3

Wohnungsbestand* 2010 und Veränderung gegenüber 2000 und 2005 nach der Bauform							
Gebiet	Wohnungen insgesamt			Wohnungen in 1-2-Familienhäusern			Anteil am Bestand 2010
	Wohnungen 2010	Veränderung 2010 gegenüber		Wohnungen 2010	Veränderung 2010 gegenüber		
		2000	2005		2000	2005	
Insel Sylt	17.536	12,2%	5,8%	7.614	7,3%	4,2%	43%
Benachbartes Festland	24.611	9,7%	3,8%	18.520	9,3%	3,3%	75%
Sonstige Gemeinden im Kreis NF	50.800	8,7%	3,2%	35.428	9,0%	3,2%	70%
Nordfriesland insgesamt	92.947	9,6%	3,8%	61.562	8,9%	3,4%	66%
Schleswig-Holstein	1.406.388	6,5%	2,6%	756.633	8,8%	3,3%	54%
Gemeinden auf der Insel Sylt							
List	1.382	21,3%	18,1%	697	2,7%	1,5%	50%
Kampen	1.076	13,6%	10,0%	784	14,8%	10,9%	73%
Wenningstedt-Braderup	2.416	15,0%	5,7%	782	4,3%	4,8%	32%
Sylt	11.826	10,2%	4,0%	4.910	7,2%	3,2%	42%
Hörnum	836	16,3%	8,7%	441	8,4%	7,3%	53%

* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
 Datengrundlage: Statistikamt Nord L80 WoFo.xls

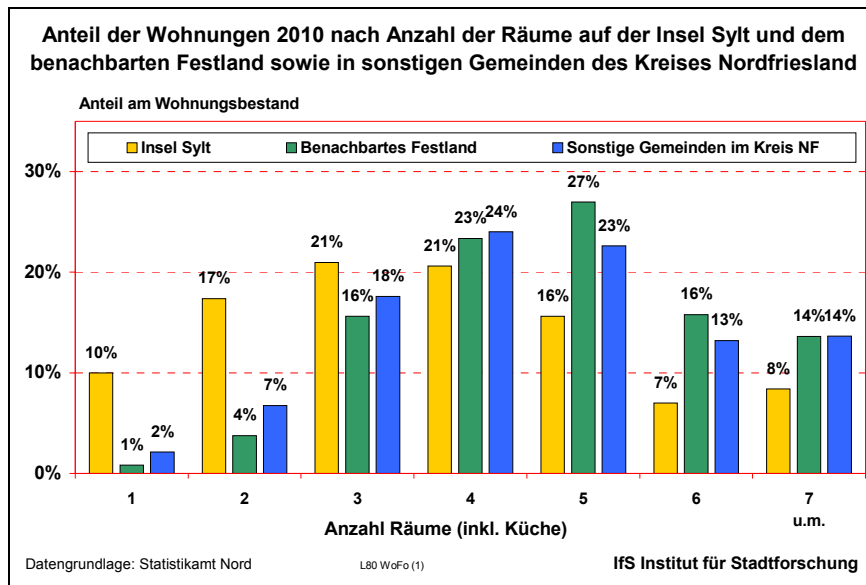
Beim benachbarten Festland beträgt der Zuwachs 3,8% (gegenüber 2005) bzw. 9,7% (gegenüber 2000), bei den sonstigen Gemeinden des Kreises liegt er mit 3,2% bzw. 8,7% noch etwas niedriger und das Land Schleswig-Holstein weist mit 2,6% bzw. 6,5% einen deutlich niedrigeren Zuwachs an Wohnungen auf. Gegenüber der Entwicklung im Land hat die Zahl der Wohnungen auf der Insel Sylt in den letzten fünf Jahren mehr als doppelt so stark zugenommen.

Auch hinsichtlich der Bauform gibt es Unterschiede bei der Veränderung des Wohnungsbestands zwischen der Insel Sylt und den Vergleichsgebieten. Auf der Insel Sylt ist der Wohnungsbestand in 1-2-Familienhäusern 2010 (4,2% gegenüber 2005 und 7,3% gegenüber 2000) im Vergleich zu Gesamtbestand deutlich unterdurchschnittlich gewachsen, was auf den oben dargestellten niedrigen Anteil dieser Bauform an den Baufertigstellungen zurückzuführen ist. Bei den Vergleichsgebieten war der Zuwachs der Wohnungen gegenüber 2005 in 1-2-Familienhäusern im benachbarten Festland leicht überdurchschnittlich, bei den sonstigen Gemeinden des Kreises Nordfriesland etwa durchschnittlich und im Land Schleswig-Holstein deutlich überdurchschnittlich.

Innerhalb der Insel Sylt hat die Zahl der Wohnungen gegenüber 2000 insbesondere in List und Hörnum (21,3% bzw. 16,3%) weit überdurchschnittlich zugenommen. Unterdurchschnittlich war sie in der Gemeinde Sylt (10,2%). Im Fünfjahreszeitraum seit 2005 stehen List und Kampen oben bei der Wohnungszunahme (18,1% bzw. 10,0%). Deutlich und leicht unterdurchschnittlich war sie in diesem Zeitraum in den Gemeinden Sylt und Wenningstedt-Braderup (4,0% bzw. 5,7%).

Die über viele Jahre unterschiedliche Bautätigkeit bzw. Veränderung der Zahl der Wohnungen nach der Bauform hat zu großen Unterschieden in der Größenstruktur der Wohnungen auf der Insel Sylt und den Vergleichsgebieten geführt. So liegt der Anteil der sehr kleinen Wohnungen mit ein oder zwei Räumen (inkl. Küche) auf der Insel Sylt bei 27%, auf dem benachbarten Festland bzw. in den sonstigen Gemeinden des Kreises jedoch nur bei 5% bzw. 9% (Abbildung 5.4).

Abbildung 5.4



Große Wohnungen (inklusive Einfamilienhäuser) mit fünf und mehr Räumen haben auf der Insel Sylt einen Anteil von 31%. Auf dem benachbarten Festland und in den sonstigen Gemeinden des Kreises, die weitaus stärker von 1-2-Familienhausbebauung geprägt sind als die Insel Sylt, beträgt der Anteil dagegen 57% bzw. 50%. Auf der Insel Sylt dürfte hinzukommen, dass aufgrund der touristischen Nutzung des Wohnungsbestands Wohnungsteilungen und Ausbauten unabhängig von der unterschiedlichen Bauform zu mehr kleinen Wohnungen geführt haben.

5.4 Wohnungsbestand der Haushalte mit Hauptwohnsitz

Im Folgenden wird auf Grundlage der Ergebnisse der Haushaltsbefragung des IfS ein Überblick über die Struktur der Wohnungen gegeben, die von Haushalten mit Hauptwohnsitz auf Sylt bewohnt werden. Da diese nur einen Teil des gesamten Wohnungsbestands auf Sylt, nämlich den im Wesentlichen für das Dauerwohnen genutzten Bestand (ohne Zweitwohnsitze und vermietete Ferienwohnungen) darstellen, unterscheiden sie sich von dem in den vorangegangenen Abschnitten beschriebenen Bestand.

Wie Tabelle 5.4 zeigt, befindet sich gut die Hälfte der Wohnungen (Hauptwohnsitze) in Mehrfamilienhäusern, knapp 46% in 1-2-Familienhäusern und 4% in sonstigen Gebäuden (Wohnungen in touristischen Einrichtungen, Unterküften, Anbauten etc.). Gut die Hälfte aller Wohnungen sind Mietwohnungen, knapp die Hälfte sind von Eigentümern genutzte Wohnungen. Die Mehrfamilienhäuser enthalten mehrheitlich Mietwohnungen und die 1-2-Familienhäuser mehrheitlich von Eigentümern genutzte Wohnungen.

Tabelle 5.4

Struktur des Wohnungsbestands von Haushalten mit Hauptwohnsitz auf der Insel Sylt 2011 (Anteil am gesamten Bestand in %)				
Baujahr	Wohnungen			
	in 1-2-Familienhäusern	in Mehrfamilienhäusern	in sonstigen Gebäuden	gesamt
vor 1950	11,9%	7,2%	0,7%	19,9%
1950-1969	15,0%	16,7%	1,1%	32,8%
1970-1989	11,6%	15,5%	1,5%	28,5%
ab 1990	7,1%	10,9%	0,8%	18,8%
gesamt	45,6%	50,3%	4,1%	100,0%
davon genutzt von				
Mietern	12,8%	36,2%	2,6%	51,6%
Eigentümern	32,8%	14,1%	1,5%	48,4%
				N = 3352
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011				L80 BefWohn.xls

Der größte Teil der Wohnungen auf Sylt wurde in den 1950er und 1960er Jahren (33%) und den 1970er und 1980er Jahren (29%) gebaut. Früher (vor 1950) und später (ab 1990) gebaute Wohnungen sind weniger häufig vertreten (20% bzw. 19%).

Wie Tabelle 5.5 zeigt, befindet sich mehr als die Hälfte des Mietwohnungsbestands auf Sylt im Eigentum privater Vermieter bzw. von Einzelpersonen. Knapp 16% der Mietwohnungen werden von kommunalen Eigentümern (KLM und Kommunen/Gemeinden) vermietet und 17% sind in der Hand der Genossenschaft Gewoba Nord. Sonstige Woh-

nungsbaugesellschaften¹⁹ sind mit 5% und Land/Bund mit 2% vertreten. Bei 9% der Wohnungen handelt es sich um sonstige Vermieter²⁰.

Tabelle 5.5

Art der Vermieter von Mietwohnungen auf der Insel Sylt	
	Anteil in %
Vermieter der Wohnung	
Kommunales Liegenschaftsmanagement (KLM)	13,2%
Kommune / Gemeinde	2,3%
Genossenschaft Gewoba Nord	16,5%
Sonstige Wohnungsbaugesellschaft	4,8%
Privater Eigentümer / Einzelperson(en)	51,5%
Land / Bund	2,3%
Sonstiger Vermieter	9,4%
Gesamt	100,0%
N = 1802	
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011	
L80 BefWohn.xls	

In Tabelle 5.6 ist der Anteil der 1-2-Familienhäuser und der Mehrfamilienhäuser (inkl. sonstige Bauform) am Wohnungsbestand für die Gemeinden und Ortsteile dargestellt. Sehr geringe Anteile an 1-2-Familienhäusern weisen Rantum (28%) und Westerland (36%) auf. Nahe dem Inseldurchschnitt (45%) bewegen sich die Anteile der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern in List (42%) und Wenningstedt-Braderup (47%). Alle übrigen Gemeinden und Ortsteile weisen weit überdurchschnittliche Anteile an 1-2-Familienhäusern auf.

Wie Tabelle 5.7 zeigt, ist der Anteil der Wohnungen selbstnutzender Eigentümer erwartungsgemäß in den Gemeinden und Ortsteilen tendenziell niedriger, die geringe Anteile bei Wohnungen in 1-2-Familienhäusern aufweisen. Da jedoch auch vermietete 1-2-Familienhäuser und selbstgenutzte Eigentümerwohnungen in Mehrfamilienhäusern existieren, unterscheiden sich die Anteile von Eigentümern und 1-2-Familienhäusern in einzelnen Gemeinden und Ortsteilen spürbar.

In Rantum (37%), Westerland (41%) und List (42%) liegt der Anteil der Wohnungen selbstnutzender Eigentümer unter dem Inseldurchschnitt (48%). Hörnum liegt nahe dem Durchschnitt (49%). In diesen Gemeinden und Ortsteilen überwiegen die Mieter als Nutzer der Wohnungen. Alle übrigen Gemeinden und Ortsteile sind von einer mehrheitlichen

¹⁹ Vermieter wie Kleinwohnungsbau St. Pauli, Alstertor Grundstücksverwaltungs-Gesellschaft mbH, Firma Winkelmann, THAV Immobilien.

²⁰ Vermieter wie Unternehmen/Arbeitgeber, Stiftungen, Kirche, Versicherungen.

Nutzung der Wohnungen durch Eigentümer gekennzeichnet. In einzelnen Gemeinden und Ortsteilen wie Munkmarsch (84%, geringe Fallzahl), Archsum (68%, geringe Fallzahl), Morsum (64%) und Wenningstedt-Braderup (63%) sind die Anteile selbstnutzender Eigentümer weit überdurchschnittlich.

Tabelle 5.6

Bauform nach Gemeinden und Ortsteilen			
Gemeinde/Ortsteil	Anteil Wohnungen mit Bauform		
	1-2-Familienhaus	Mehr-familienhaus/Sonstiges	gesamt
List	42%	58%	100%
Kampen	50%	50%	100%
Wenningstedt	46%	54%	100%
Braderup	-	-	100%
Westerland	36%	64%	100%
Tinum	54%	46%	100%
Munkmarsch	-	-	100%
Keitum	65%	35%	100%
Archsum	(67%)	-	100%
Morsum	64%	36%	100%
Rantum	(28%)	72%	100%
Hörnum	59%	41%	100%
Insel Sylt	45%	55%	100%
Wenningstedt-Braderup	47%	53%	100%
Gemeinde Sylt	44%	56%	100%
() geringe Fallzahl - sehr geringe Fallzahl			N = 3472
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011			L80 BefOT.xls

Tabelle 5.7

Eigentumsform nach Gemeinden und Ortsteilen			
Gemeinde/Ortsteil	Anteil Wohnungen mit Eigentumsform		
	selbstnutzende Eigentümer	Mieter	gesamt
List	42%	58%	100%
Kampen	54%	46%	100%
Wenningstedt	63%	37%	100%
Braderup	-	-	100%
Westerland	41%	59%	100%
Tinum	56%	44%	100%
Munkmarsch	(84%)	-	100%
Keitum	56%	44%	100%
Archsum	(68%)	-	100%
Morsum	64%	36%	100%
Rantum	(37%)	63%	100%
Hörnum	49%	51%	100%
Insel Sylt	48%	52%	100%
Wenningstedt-Braderup	63%	37%	100%
Gemeinde Sylt	47%	53%	100%
() geringe Fallzahl - sehr geringe Fallzahl			N = 3469
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011			L80 BefOT.xls

In Tabelle 5.8 sind der Anteil der Wohnungen unterschiedlicher Wohnflächenklassen sowie die durchschnittliche Wohnfläche für die Gemeinden und Ortsteile dargestellt. Es wird deutlich, dass Westerland und Rantum aufgrund eines hohen Anteils von Mehrfamilienhäusern bzw. Mietern von relativ kleinen Wohnungen geprägt sind. Gemeinden und Ortsteile wie Kampen, Braderup und Morsum weisen dagegen relativ große Wohnflächen auf.

Tabelle 5.8

Wohnfläche nach Gemeinden und Ortsteilen					
Gemeinde/Ortsteil	Anteil Wohnungen mit Wohnfläche				Durchschnittliche Wohnfläche
	unter 60 m ²	60 bis unter 100 m ²	100 m ² und mehr.	gesamt	
List	23%	37%	40%	100%	88
Kampen	(31%)	(22%)	47%	100%	102
Wenningstedt	29%	48%	24%	100%	78
Braderup	-	-	-	100%	(100)
Westerland	41%	38%	21%	100%	72
Tinum	31%	35%	34%	100%	85
Munkmarsch	-	-	-	100%	(96)
Keitum	22%	41%	37%	100%	93
Archsum	-	(40%)	(45%)	100%	92
Morsum	16%	31%	52%	100%	100
Rantum	41%	47%	-	100%	70
Hörnum	28%	45%	28%	100%	80
Insel Sylt	33%	38%	28%	100%	80
Wenningstedt-Braderup	27%	48%	25%	100%	80
Gemeinde Sylt	35%	38%	27%	100%	79

() geringe Fallzahl - sehr geringe Fallzahl
 Datengrundlage: IFS-Haushaltsbefragung 2011
 N = 3361
 L80 BefOT.xls

Tabelle 5.9 zeigt die Unterschiede in der Baualtersstruktur der Wohnungen in den einzelnen Gemeinden und Ortsteilen. Es wird deutlich, dass ältere, vor 1970 gebaute Wohnungen vor allem in Hörnum (66%) einen sehr hohen Anteil am Wohnungsbestand haben, aber auch Westerland (59%), Keitum (58%), Kampen (57%) und List (56%) sind von dieser Baualtersgruppe überdurchschnittlich gekennzeichnet.

Jüngere, ab 1970 gebaute Wohnungsbestände sind vor allem in Archsum (76%, geringe Fallzahl), Tinnum (66%) und Munkmarsch (65%, geringe Fallzahl) stark vertreten. Auch Morsum (58%), Rantum (53%) und Wenningstedt-Braderup (48%) weisen überdurchschnittliche Werte auf.

Tabelle 5.9

Baujahr nach Gemeinden und Ortsteilen			
Gemeinde/Ortsteil	Anteil Wohnungen mit Baujahr		
	vor 1970	ab 1970	gesamt
List	56%	44%	100%
Kampen	57%	43%	100%
Wenningstedt	51%	49%	100%
Braderup	-	-	100%
Westerland	59%	41%	100%
Tinum	34%	66%	100%
Munkmarsch	-	-	100%
Keitum	58%	42%	100%
Archsum	-	76%	100%
Morsum	42%	58%	100%
Rantum	47%	53%	100%
Hörnum	66%	34%	100%
Insel Sylt	53%	47%	100%
Wenningstedt-Braderup	52%	48%	100%
Gemeinde Sylt	52%	48%	100%

() geringe Fallzahl - sehr geringe Fallzahl N = 3404
 Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011 L80 BefOT.xls

5.5 Zusammenfassung

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. 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, was auf einen relativ hohen Anteil an fertiggestellten 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.). Es beträgt ein Mehrfaches der Werte des benachbarten Festlands bzw. von Schleswig-Holstein. 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) Neubauung 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. 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.

Was den auf Sylt von Haushalten mit Hauptwohnsitz genutzten Bestand (im Wesentlichen Dauerwohnen) angeht, befindet sich gut die Hälfte der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und knapp die Hälfte in 1-2-Familienhäusern oder sonstigen Bauten. Bei gut der Hälfte aller Wohnungen handelt es sich um Mietwohnungen und knapp die Hälfte sind von Eigentümern genutzte Wohnungen. 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. Jeweils rund ein Sechstel wird von kommunalen und genossenschaftlichen Eigentümern bewirtschaftet. Die übrigen Bestände sind in der Hand von sonstigen Wohnungsbaugesellschaften, Bund/Land oder sonstigen Vermietern.

Besonders hohe Anteile an Mietwohnungen bzw. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weisen Westerland und Rantum 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.

Wichtige Ergebnisse zum Wohnungsangebot

- Auf Sylt wurden in den 2000er Jahren im Vergleich zum Festland mehr Wohnungen neu gebaut (insbesondere in Mehrfamilienhäusern) und mehr Wohnungen abgerissen.
- Der Wohnungsbestand hat zwar insgesamt überdurchschnittlich stark zugenommen, der Zuwachs ist jedoch nur zu einem kleinen Teil dem Dauerwohnen zu Gute gekommen.
- Die Abrisse auf Sylt zielen vielfach auf anschließende Neubaumaßnahmen für Ferienwohnungen bzw. touristische Nutzungen.
- Bezogen auf den für das Dauerwohnen genutzten Bestand
 - befinden sich jeweils etwa die Hälfte der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und in 1-2-Familienhäusern/sonstigen Bauten,
 - werden jeweils etwa die Hälfte der Wohnungen von Mietern und von Eigentümern selbst genutzt,
 - befinden sich jeweils die Hälfte der Mietwohnungen im Eigentum privater Eigentümer und von Wohnungsunternehmen bzw. der öffentlichen Hand (darunter jeweils rund ein Sechstel Kommune, Genossenschaften sowie weitere Eigentümer).

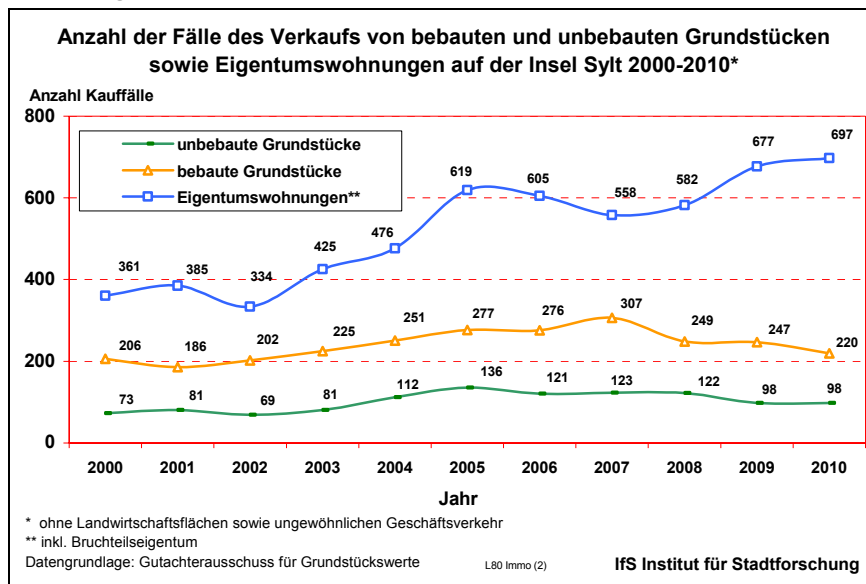
6. Immobilienmarkt

Im Folgenden wird auf die Verkäufe von Immobilien auf der Insel Sylt eingegangen. Dabei wird zwischen Verkäufen von unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen und bebauten Grundstücken (ohne Eigentumswohnungen) eingegangen. Datengrundlage sind Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Nordfriesland, die auf Auswertungen der Kaufpreissammlung beruhen. Für die Insel Sylt liegen Angaben zu den Kauffällen²¹ und zum Geldumsatz in den Jahren 2000 bis 2010 vor. Preisangaben zu den Verkäufen der drei Immobilienarten liegen nicht vor, sodass indirekt von den Angaben zu Umsätzen und Kauffällen auf die Preisentwicklung geschlossen werden muss. Zusätzlich liegen Angaben zu den Bodenrichtwerten auf der Insel Sylt vor.

6.1 Verkaufsfälle

In Abbildung 6.1 ist die Entwicklung der Verkaufsfälle bei unbebauten Grundstücken, bebauten Grundstücken (ohne Eigentumswohnungen) und Eigentumswohnungen auf der Insel Sylt dargestellt. Die Zahl der Verkaufsfälle von unbebauten Grundstücken (ohne Landwirtschaftsflächen) ist von 73 im Jahr 2000 bis 2005 auf einen Höchststand von 136 Verkaufsfällen gestiegen, um anschließend bis 2010 auf 98 Verkaufsfälle zu sinken.

Abbildung 6.1



²¹ Ein Verkaufsfall kann sowohl ein als auch mehrere Grundstücke umfassen.

Auch bei den bebauten Grundstücken (ohne Eigentumswohnungen)²² lässt sich seit 2000 zunächst ein Anstieg von 206 auf 307 Verkaufsfälle im Jahr 2007 feststellen, auf den anschließend ein spürbarer Rückgang auf 220 Verkaufsfälle im Jahr 2010 folgte. Auch bei den Eigentumswohnungen (inkl. Bruchteilseigentum) lassen sich zwei Zeitabschnitte unterscheiden. Von 2000 bis 2005 stieg die Zahl der Verkaufsfälle stark von 361 auf 619. In der Folgezeit kam es zu einem leichten Rückgang bis 2007 auf 558 Verkaufsfälle, der jedoch in einem erneuten starken Anstieg bis 2010 auf 697 Verkaufsfälle mündete.

Anhand der Entwicklung der Verkaufsfälle wird deutlich, dass sich die Verkaufszahlen auf der Insel Sylt zwischen den Immobilienarten spürbar unterscheiden. Während unbebaute und bebaute Grundstücke ihren Höchststand hinter sich haben und insgesamt von 2000 bis 2010 relativ geringe Steigerungen der Verkaufsfälle aufweisen (bebaut: +6,8%; unbebaut: +36,3%), hat die Zahl der Verkaufsfälle bei den Eigentumswohnungen 2010 einen neuen Höchstwert erreicht und ist gegenüber 2000 um 93% gestiegen.

6.2 Geldumsatz

Abbildung 6.2 zeigt den Geldumsatz der drei Immobilienarten auf der Insel Sylt in den Jahren 2000 bis 2010. Der Geldumsatz von unbebauten Grundstücken ist von 22 Mio. € im Jahr 2000 auf 124 Mio. € im Jahr 2007 sehr stark gestiegen und hat damit erst zwei Jahre später als die Verkaufsfälle seinen Höchststand erreicht. Nach einem Rückgang auf 69 Mio. € im Jahr 2009 ist der Umsatz 2010 wieder auf 97 Mio. € gestiegen (+341% gegenüber 2000).

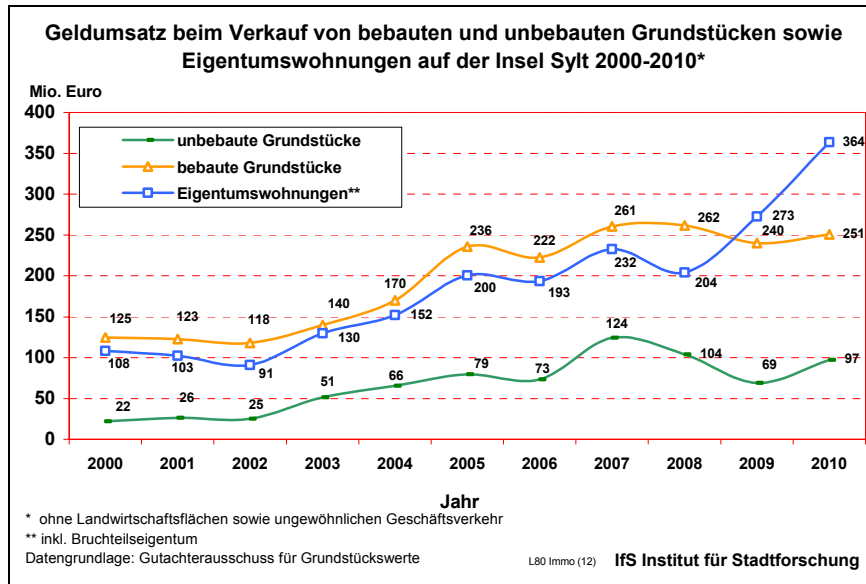
Der Grundstücksmarkt der Insel Sylt wird von den Umsätzen der bebauten Grundstücke und der Eigentumswohnungen dominiert, die in den letzten Jahren extreme Steigerungen aufweisen. Die Umsätze der bebauten Grundstücke betragen im Jahr 2000 125 Mio. €. Bis zum Jahr 2005 hat sich der Umsatz der bebauten Grundstücke nahezu verdoppelt auf 236 Mio. €. Nach einem weiteren Anstieg auf 261 Mio. € im Jahr 2007 hat in den letzten Jahren eine stagnierende bzw. leicht rückläufige Entwicklung eingesetzt mit einem Umsatz von 251 Mio. € im Jahr 2010 (+101% gegenüber 2000).

Bei den Eigentumswohnungen (inkl. Bruchteilseigentum) hat zunächst ein Anstieg des Umsatzes von 108 Mio. € im Jahr 2000 auf 200 Mio. € im Jahr 2005 stattgefunden, dem bis 2008 (204 Mio. €) eine Phase geringer Veränderung folgte. Von 2008 bis 2010 hat

²² Nach Angaben des Gutachterausschusses überwiegt bei den Verkaufsfällen von bebauten Grundstücken die Wohnnutzung (inkl. Ferienwohnungsnutzung) von 1-2-Familienhäusern und Mehrfamilienhäusern (ohne Eigentumswohnungen), Verkaufsfälle von bebauten Grundstücken mit Gewerbenutzung sind dagegen eher selten.

eine sehr starke Umsatzsteigerung auf 364 Mio. € stattgefunden (+336% gegenüber 2000).

Abbildung 6.2



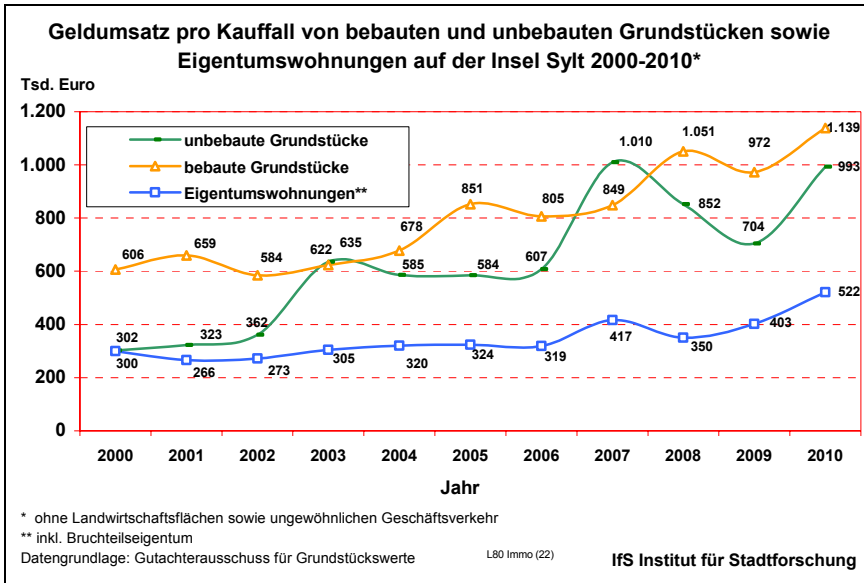
Dass die Umsätze bei den drei Immobilienarten seit 2000 weitaus stärker gestiegen sind als die Verkaufsfälle, deutet auf starke Preissteigerungen hin. Da die Verkaufsfälle jedoch in den einzelnen Jahren unterschiedlich große Objekte bzw. Verkaufspakete betreffen können, ist die Vergleichbarkeit hierdurch etwas eingeschränkt. Gleichwohl lassen sich trotz dieser Einschränkung generelle Entwicklungstrends der Preise verdeutlichen.

Wie Abbildung 6.3 zeigt, ist der Umsatz pro Kauffall bei den Eigentumswohnungen (inkl. Bruchteilseigentum) auf der Insel Sylt von 300.000 € im Jahr 2000 auf 522.000 € im Jahr 2010 gestiegen, wobei der Anstieg von 2008 bis 2010 besonders ausgeprägt war. Insgesamt deutet diese Entwicklung auf eine Preissteigerung bei Eigentumswohnungen seit 2000 von etwa 74% hin. Die bebauten Grundstücke verzeichneten im Jahr 2000 einen Umsatz pro Kauffall von 606.000 €, der sich bis 2010 auf 1.139.000 € erhöht hat. Die Preissteigerung von 2000 bis 2010 lässt sich auf dieser Grundlage auf etwa 88% beziffern.

Bei den unbebauten Grundstücken ist der Umsatz pro Kauffall von 302.000 € im Jahr 2000 auf 993.000 € im Jahr 2010 gestiegen, wobei der Wert des Jahres 2007 mit 1.010.000 € noch höher lag. Bei den unbebauten Grundstücken lässt sich auf dieser Grundlage auf eine Preissteigerung von 2000 bis 2010 von etwa 229% schließen.

Während der Umsatz pro Kauffall bei den bebauten Grundstücken und den Eigentumswohnungen (inkl. Bruchteilseigentum) auf ähnliche Preissteigerungen seit 2000 schließen lässt, kann bei den unbebauten Grundstücken von wesentlich höheren Preissteigerungen, die gegenüber den beiden anderen Immobilienarten ein Mehrfaches ausmachen, ausgegangen werden.

Abbildung 6.3



Die Ergebnisse zeigen, dass die Insel Sylt nach wie vor ein sehr attraktiver Markt für Investoren ist, der bei allen drei Immobilienarten von Anspannung und steigenden Preisen geprägt ist, in den letzten drei Jahren jedoch außer bei den Eigentumswohnungen (inkl. Bruchteilseigentum) stagnierende bzw. leicht sinkende Verkaufsfälle aufweist. Die Entwicklung bei unbebauten Grundstücken deutet darauf hin, dass diese auf der Insel Sylt bei Investoren besonders begehrt und zugleich besonders rar sind, was mit besonders starken Preissteigerungen verbunden ist.

Anhand der Preisangaben der Internetplattform Immobilienscout24²³ zu den Immobilienangeboten lassen sich die Preisunterschiede auf der Insel Sylt und gegenüber dem benachbarten Festland verdeutlichen. Kampen weist bei den Eigentumswohnungen das höchste Preisniveau auf (9.300 € pro m² Wohnfläche), mit deutlichem Abstand folgen Wenningstedt-Braderup (6.200 € pro m²) und die Gemeinde Sylt (5.900 € pro m²); Hörnum zeigt ein für die Insel Sylt ein relativ niedriges Niveau (3.700 € pro m²). Der deutliche Preisunterschied, den die Insel Sylt gegenüber dem benachbarten und sonstigen Festland

²³ www.immobilienscout24.de; 26.03.2012.

aufweist, wird anhand der relativ niedrigen Preise für Eigentumswohnungen in Niebüll (1.600 € pro m²) und Husum (1.700 € pro m²) deutlich.

Bezogen auf den Kauf von Einfamilienhäusern (inkl. Grundstück) stellen sich die Angebotspreise folgendermaßen dar: Wenningstedt-Braderup steht oben (1.332.000 €; zu Kampen liegen keine Angaben vor), deutlichen Abstand zeigen die Preise in List (1.083.000 €) und der Gemeinde Sylt (955.000 €), in Hörnum liegen sie demgegenüber nur etwa halb so hoch (509.000 €). Für wesentlich geringere Preise werden Häuser in Niebüll (180.000 €) und Husum (245.000 €) angeboten. Auch bei den Häusern wird das (trotz aller Preisunterschiede) sehr hohe Preisniveau der Insel Sylt und das starke Preisgefälle zum Festland deutlich.

6.3 Bodenrichtwerte

Gegenstand dieses Abschnitts sind die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland festgestellten Bodenrichtwerte. Diese werden auf der Grundlage von Kaufpreisen und Erfahrungen der Gutachter auf dem Grundstücksmarkt (unter Ausschluss ungewöhnlicher Fälle) ermittelt. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb der Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.²⁴

In Tabelle 6.1 sind die Bodenrichtwerte 2010 für ausgewählte Zonen in den Gemeinden und Ortsteilen auf Sylt, in denen jeweils eine Wohnbebauung vorliegt bzw. möglich ist, dargestellt.²⁵ Neben der Art der zulässigen Nutzung sind als wichtige Merkmale auch das Maß der baulichen Nutzung und die Grundstücksfläche für typische Grundstücke der Zone ausgewiesen. Wegen des erheblichen Einflusses der Nähe zum Watt wurde des Weiteren zwischen Gebieten/Zonen mit und ohne Wattgrundstücken unterschieden.

Aufgrund der nicht identischen Maße der möglichen baulicher Nutzung unterliegt ein Vergleich zwischen Zonen verschiedener Gemeinden/Ortsteile gewissen Einschränkungen. Anhand der Zonen mit geringer bis leicht verdichteter Bebauungsdichte (nur ein Vollgeschoss oder bis maximale GRZ 0,15 bzw. GFZ 0,3) sind aber deutliche Niveauunterschiede zwischen Orten/Gemeinden ersichtlich. Für Zonen ohne Wattgrundstücke bewegen sich die Bodenrichtwerte 2010 in einer sehr breiten Spanne von 450 € pro m² (Teile

²⁴ Siehe Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland (2012): Erläuterungen zu den Bodenrichtwertkarten der Gemeinden auf der Insel Sylt, Husum.

²⁵ Festlegung als Wohnbaufläche bzw. allgemeines/reines Wohngebiet, Mischgebiet oder Sondergebiet für Fremdenverkehr, in dem Dauerwohnen und Touristenbeherbergung zulässig sind.

von Morsum) bis zu 2.350 € pro m² (Kampen Ort). Das Kampener Bodenpreisniveau ist auch innerhalb der Sylter Gemeinden/Ortsteile einzigartig. Ein demgegenüber niedrigeres, aber dennoch sehr hohes Niveau von 1.300 bis unter 1.800 € pro m² weisen das westliche Wenningstedt, Braderup und Keitum auf. Ein - für Sylt - mittleres Niveau von 800 bis unter 1.300 € pro m² verzeichnen das östliche Wenningstedt, Teile von Westerland, Munkmarsch, größere Teile Rantums (Ortskern) sowie Teile von Archsum und Morsum.

Tabelle 6.1

Bodenrichtwerte 2010 ausgewählter Bodenrichtwertzonen auf der Insel Sylt					
Gemeinde/ Ortsteil	Gebiet/Zone	Zustandsmerkmale Grundstücke			Bodenrichtwert 2010 (€)
		Art baulicher Nutzung ¹	Maß baulicher Nutzung ²	Grundstücksfläche	
Gebiete/Zonen ohne Küsten-/Wattgrundstücke					
List	List Ort	W	1 Vollgeschoss	600 m ²	570
	Hafenstraße	MI	GRZ 0,3	k.A.	750
Kampen	Kampen Ort	W	GRZ 0,07	2.000 m ²	2.350
Wenningstedt	Zone 1 (östlich Westerlandstraße)	W	GRZ 0,15	1.000 m ²	1.050
	Zone 2 (westlich Westerlandstraße)	W	GRZ 0,15	1.100 m ²	1.500
Braderup	Bereich zw. K118/Eskewai ("Dorfkem")	W	GR 160	1.650m ²	1.750
Westerland	Zentrum Nord (J.-Möller-/Friesische Str.)	SO	GFZ 0,3	450 m ²	1.050
	Zentrum Mitte Strandstraße	M	GFZ 1,5	k.A.	3.600
	Zone 2 (Norderplatz/Hoyerweg)	SO	GFZ 0,3	600 m ²	850
	Zone 5 (Königsberger/Stettiner Straße)	SO/W	GFZ 0,3	k.A.	700
Tinum	West (Grenzkrug/Horstweg)	SO/WM	GFZ 0,3	600 m ²	600
	Süd (Kampende/Dirksstraße)	W/M	1 Vollgeschoss	600 m ²	600
Munkmarsch	B-Plan 28	WA	GRZ 0,10	825 m ²	950
Keitum	Ortskem	SO/W	1 Vollgeschoss	1.000 m ²	1.300
Archsum	Archsum - 5 Teilgebiete	W	1 Vollgeschoss	1.000-2.000 m ²	500-1.275
Morsum	Bereich südl. der Bahn	WA/M	1 Vollgeschoss	300-1.000 m ²	450-850
Rantum	Ortskem	SO/WA	GRZ 0,12	1000 m ²	1.050
	Bereich Sandwall/Dikwai	W	1 Vollgeschoss	700 m ²	550
Hörnum	Hörnum Ort (ohne Gurtdeel/Kressen-Jakobs-Tal)	W	1 Vollgeschoss	600 m ²	525
Küsten-/Wattgrundstückgebiete					
List	Mannemorsumtal, Mellhörn, Süderheidetal, Frischwassertal	W/WR	1 Vollgeschoss	600-1.900 m ²	2.500
Kampen	Ost/Nordost	WR	GRZ 0,06	3.000 m ²	4.700
Wenningstedt	West	W	1 Vollgeschoss	2000 m ²	2.250
Braderup	Bereich östl. Eskewai	WR	GR 140	1.650 m ²	2.350
Keitum	Nordost	SO	1 Vollgeschoss	2.000 m ²	2.600
Morsum	Nord	WR	GR 160	2.000 m ²	1.500
¹ W Wohnbaufläche, WA Allgemeines Wohngebiet, WR Reines Wohngebiet, M Gemischte Bauflächen, MI Mischgebiet, SO Sondergebiet für Fremdenverkehr (Dauerwohnen/Touristenbeherbergung etc.) ² GR = max. bebaubare Grundfläche; GRZ = Grundflächenzahl; GFZ = Geschossflächenzahl Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland L80 Immo.xls					

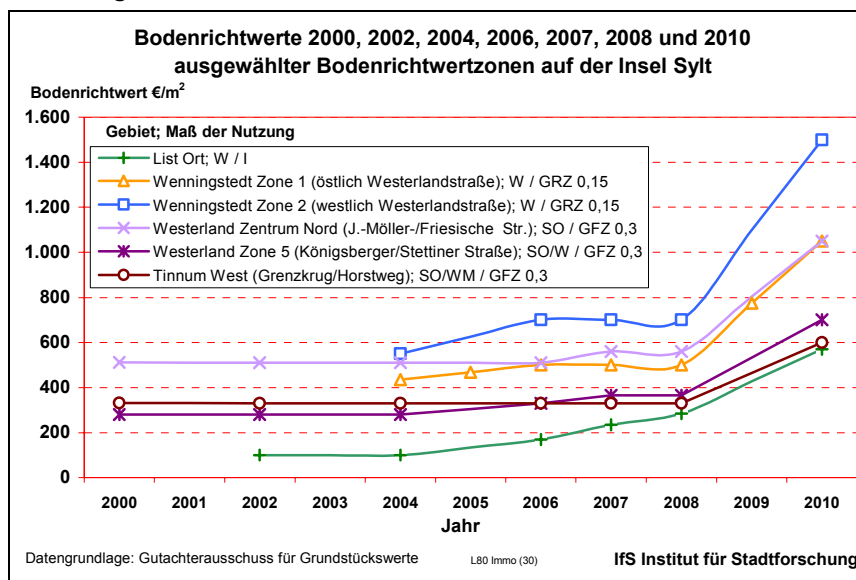
Vergleichsweise niedrigere Bodenrichtwerte von unter 800 € pro m² weisen List, Hörnum, Teile von Westerland, Rantum, Archsum und Morsum auf. Für Sylt vergleichsweise niedrige bis mittlere Bodenrichtwerte verbuchen damit die "Inselspitzen" (List, Hörnum, Mor-

sum/Archsum) sowie Teile der Inselmitte (Tinum, Teile Westerlands); ein mittleres bis (sehr) hohes Niveau zeigt sich in den nördlichen/nordöstlichen Gemeinden/Ortsteilen (Kampen, Wenningstedt, Braderup, Keitum) sowie Teilen Westerlands.

Die Bodenrichtwerte 2010 von Zonen mit Wattgrundstücken sind deutlich höher als die von Zonen ohne Wattblick/-nähe. Das Gros der Zonen mit Küsten- und Wattgrundstücken bewegt sich zwischen 2.350 und 2.600 € pro m² (List, Wenningstedt, Braderup, Keitum). Während im touristisch weniger attraktiven Morsum der Richtwert bei 1.500 € pro m² liegt (Untergrenze Küsten-/Wattgrundstücke), verzeichnet Kampen den sehr hohen Spitzenwert von 4.700 € pro m², was bei einer dort typischen Grundstücksgröße von 3.000 m² einem Grundstückspreis von 14,1 Mio. € entspricht.

Eine Darstellung der Entwicklung der Bodenrichtwerte auf Sylt unterliegt gewissen Restriktionen, da vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Zuschnitt der Zonen im zeitlichen Verlauf teilweise geändert wurde und für weite Teile von Sylt Bodenrichtwerte erst seit wenigen Jahren vorliegen. Grundsätzliche Entwicklungstendenzen sind aber anhand von sechs Beispielen von Zonen erkennbar, deren Zuschnitt seit längerem im Wesentlichen unverändert blieb und für die (zumeist) Werte aus den Jahren 2000, 2002, 2004, 2006, 2007, 2008 und 2010 vorliegen (Abbildung 6.4).

Abbildung 6.4



Die vier Beispiele aus List, Westerland und Tinnum weisen darauf hin, dass von 2000 bis 2004 die Bodenrichtwerte geringen Veränderungen unterlagen (in den Beispielen blieben sie unverändert). Von 2004 bis 2006 zeigt sich ein merklicher Anstieg der Richtwerte bei

der Hälfte aller sechs Beispiele (zwischen 15% und 70%). Von 2006 bis 2008 steigt ebenfalls bei der Hälfte der sechs Beispiele der Richtwert (zwischen 10% und 68%). Mitte der 2000er Jahre (2004-2008) zeigt sich damit ein Richtwertanstieg, der jeweils nur bestimmte Gebiete betraf bzw. dem eine zwischenzeitliche Stagnation folgte.

Von 2008 nach 2010 nahmen die Bodenrichtwerte hingegen in allen Zonen stark zu. Die Richtwerte der höherpreisigen Zonen in Wenningstedt stiegen auf mehr als das Doppelte an (zwischen 110% und 114%). In den niedrigpreisigeren Zonen in List, Westerland und Tinnum erhöhten sich die Richtwerte nicht ganz so stark (zwischen 82% und 100%), aber auch hier verdoppelten sie sich (nahezu). Dies ist ein Hinweis darauf, dass der Preisdruck und -anstieg nicht nur die sehr attraktiven/höherpreisigen Gebiete, sondern auch die weniger attraktiven und niedrigerpreisigen Gebiete betraf und die Insel großflächig erfasst hat.

6.4 Verkäufer- und Käufergruppen

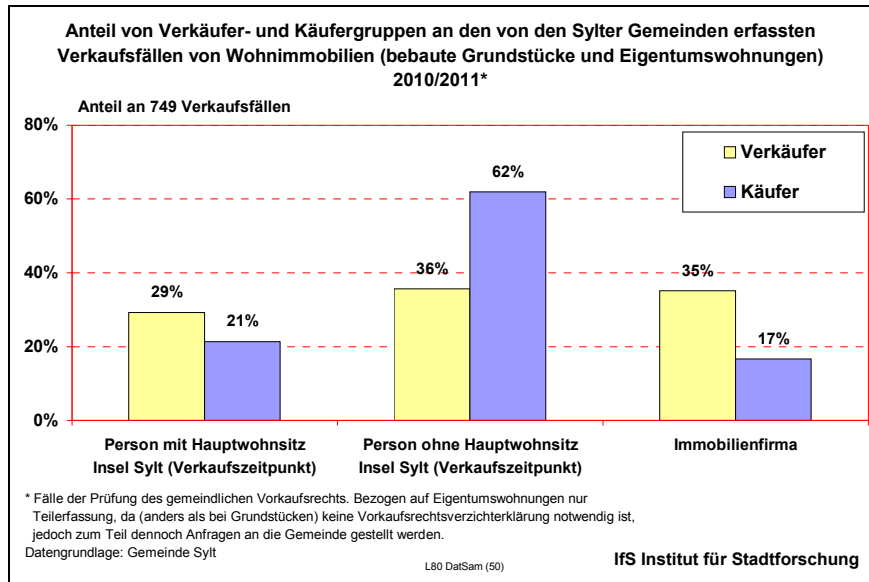
Von Seiten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, auf dessen Angaben die zuvor dargestellten Ergebnisse zu Immobilientransaktionen beruhen, liegen keine Informationen zu den an den Verkäufen beteiligten Verkäufer- und Käufergruppen vor. Von der Gemeinde Sylt wurden jedoch Informationen zur Verfügung gestellt, die Hinweise zur Art der Verkäufer und Käufer bei einem Teil der Verkäufe von Immobilien auf der Insel Sylt geben und die im Rahmen der Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrechts erhoben wurden. Es handelt sich um eine Teilerfassung aller Verkaufsfälle, da eine Vorlagepflicht der Kaufverträge nur bei bebauten und unbebauten Grundstücken, nicht jedoch bei Eigentumswohnungen besteht. Allerdings werden beim Verkauf von Eigentumswohnungen zum Teil Kaufverträge freiwillig vorgelegt.

In Abbildung 6.5 ist der Anteil verschiedener Käufer- und Verkäufergruppen an den Verkaufsfällen in den Jahren 2010/2011. Es wird deutlich, dass bei den Verkäufen auf der Insel Sylt eine starke Verlagerung von Immobilien in die Hand von Personen ohne Hauptwohnsitz auf Sylt, bei denen es sich um Zweitwohnsitznutzer handelt, stattfindet. 62% der verkauften Immobilien wurden von dieser Käufergruppe erworben, auf der Verkäuferseite sind sie jedoch nur an 36% der Verkäufe beteiligt.

Dass Personen ohne Hauptwohnsitz zwar bei den Käufern die dominierende Gruppe darstellen, aber auch bei den Verkäufern mit einem erheblichen Anteil vertreten sind, zeigt, dass auf der Insel Sylt ein Zweitmarkt an Zweitwohnsitzobjekten existiert, auf dem in erheblichem Umfang Objekte unter Zweitwohnsitznutzern gehandelt bzw. weiterverkauft

werden und der einen Marktanteil von 58% bzw. mehr als der Hälfte aller Zweitwohnsitzkäufe aufweist.

Abbildung 6.5



Bei den übrigen Verkäufer- und Käufergruppen ist es umgekehrt: Die Immobilienfirmen sind an 35% der Verkäufe als Verkäufer beteiligt und nur zu 17% als Käufer. Die Personen mit Hauptwohnsitz, die im Wesentlichen für die Dauerwohnbevölkerung stehen, stellen bei den Verkäufen zu 29% die Verkäufer und zu 21% die Käufer. Insgesamt findet im Rahmen der Verkäufe auf der Insel Sylt eine Verlagerung von Immobilien aus der Hand von Immobilienfirmen und Dauerwohnbevölkerung (mit Hauptwohnsitz) in die Hand von Zweitwohnsitznutzern (ohne Hauptwohnsitz) statt. Diese Entwicklung verdeutlicht die spürbare Verdrängung des Dauerwohnens durch das Zweitsitzwohnen im vorhandenen Gebäudebestand.

In Tabelle 6.2 sind die Anteile der Käufergruppen für die Einzeljahre 2010 und 2011 dargestellt. Dabei zeigt sich, dass sich der Anteil der Zweitwohnsitzkäufer von 2010 bis 2011 von 57% auf 68% erhöht hat. Der Marktanteil der Zweitwohnsitzverkäufe am gesamten Geschehen auf dem Immobilienmarkt der Insel Sylt hat sich demnach jüngst erhöht. Aufgrund der kurzen Zeitreihe lässt sich jedoch nicht sagen, ob es sich um einen Trend oder um übliche jahresbezogene Schwankungen handelt.

Tabelle 6.2

Anteil von Verkäufer- und Käufergruppen an den von den Sylter Gemeinden erfassten Verkaufsfällen von Wohnimmobilien (bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen) 2010/2011*				
	Person mit Hauptwohnsitz Insel Sylt (Verkaufszeitpunkt)	Person ohne Hauptwohnsitz Insel Sylt (Verkaufszeitpunkt)	Immobilienfirma	Verkaufsfälle
	Anteil an Verkaufsfällen			
2010				
Verkäufer	30%	37%	33%	388
Käufer	26%	57%	17%	388
2011				
Verkäufer	29%	34%	38%	361
Käufer	16%	68%	16%	361
2010-2011				
Verkäufer	29%	36%	35%	749
Käufer	21%	62%	17%	749
* Fälle der Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrechts. Bezogen auf Eigentumswohnungen nur Teilerfassung, da (anders als bei Grundstücken) keine Vorkaufsrechtsverzichtserklärung notwendig ist, jedoch zum Teil dennoch Anfragen an die Gemeinde gestellt werden.				
Datengrundlage: Gemeinde Sylt L80 DatSam.xls				

6.5 Zusammenfassung

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. 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.

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.

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.

Wichtige Ergebnisse zum Immobilienmarkt

- Die Insel Sylt ist ein sehr hochpreisiger und attraktiver Markt für Investoren.
- Der Markt ist von Anspannung und stark steigenden Preisen bei allen Immobilienarten (Eigentumswohnungen, bebaute Grundstücke, unbebaute Grundstücke) geprägt.
- Das Preisgefälle zwischen der Insel Sylt und dem benachbarten Festland ist sehr groß.
- Zugleich besteht auf der Insel ein großes Preisgefälle zwischen den unterschiedlich attraktiven bzw. begehrten Orten und Gemeinden.
- Beim Verkaufsgeschehen auf Sylt findet eine Verlagerung von Wohnimmobilien aus der Eigentümerschaft von Immobilienfirmen und Dauerwohnbevölkerung in die Hand von Zweitwohnsitznutzern statt.
- Die Dauerwohnnutzung ist durch die Verkäufe einem Verdrängungsprozess unterworfen.

7. Wohnformen und Wohnungsmarkt

Dieses Kapitel widmet sich den Wohnformen und der Situation auf dem Wohnungsmarkt der Insel Sylt. Zunächst wird das Mengengerüst der drei Wohnformen (Dauerwohnen, Zweitwohnen und touristische Vermietung von Ferienwohnungen) dargestellt (touristische Infrastruktur wie Hotels und Pensionen sind nicht Gegenstand der Betrachtung der Wohnformen). Anschließend wird auf die Lage auf dem Markt des Dauerwohnens und die Verdrängungsprozesse eingegangen. Schließlich wird die Höhe und Struktur der Mieten für das Dauerwohnen analysiert.

7.1 Wohnformen auf der Insel Sylt

Tabelle 7.1 zeigt ein Mengengerüst der Wohnformen auf der Insel Sylt, das auf Berechnungen des IfS auf Grundlage von Angaben der Gemeinde Sylt sowie ergänzenden Schätzungen beruht. Insgesamt kamen die Berechnungen und Schätzungen auf etwa 22.600 Einheiten, die bei den drei Wohnformen genutzt werden.

Die Zahlen zum Dauerwohnen beruhen auf den Ergebnissen der Berechnungen zur dauerwohnenden Bevölkerung (siehe Kapitel 3.4), die auf Grundlage der durch die Haushaltsbefragung ermittelten Haushaltsgröße in Haushalte bzw. Wohnungen umgerechnet wurden. Ebenso wurde die Zweitwohnsitzbevölkerung unter Annahme einer durchschnittlichen Haushaltsgröße in Haushalte bzw. Wohnungen umgerechnet. Mangels Informationen wurde hierfür ersatzweise die für die Dauerwohnbevölkerung ermittelte Haushaltsgröße verwendet. Zwar könnte angenommen werden, dass es sich bei den Zweitwohnsitznutzern um kleinere Haushalte als bei der Dauerwohnbevölkerung handelt, jedoch wurde hier berücksichtigt, dass die Dauerwohnbevölkerung auf Sylt von einer relativ kleinen Haushaltsgröße geprägt ist, weil es nur sehr wenige Familien mit Kindern gibt. Insofern erschien dieses Vorgehen gerechtfertigt.

Was die touristisch vermieteten Wohneinheiten (Ferienwohnungen) angeht, lagen nur Informationen zu der Gemeinde Sylt und ihren Ortsteilen vor.²⁶ Für die übrigen Gemeinden wurde die Zahl der Ferienwohnungen geschätzt, wobei die für Ortsteile der Gemeinde Sylt ermittelten Werte als Orientierung dienten. Auch wenn die Berechnungen und Schätzungen gewisse Unsicherheiten und Ungenauigkeiten aufweisen dürften, vermitteln sie dennoch ein Bild der Gewichte der drei Wohnformen.

²⁶ Die Berechnungen beruhen auf Angaben zu den Fällen der gezahlten Fremdenverkehrsabgabe für Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzsteuern. Hierbei wurde schätzungsweise von einer Überschneidung beider Fälle in Höhe von 40% bei der Zweitwohnungssteuer (für gelegentlich vermietete Zweitwohnsitze) ausgegangen. Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei den Wohneinheiten für das Zweitwohnen weit überwiegend um ausschließlich selbst genutzte Zweitwohnsitze handelt.

Tabelle 7.1

Mengengerüst der Wohnformen auf der Insel Sylt 2010 nach Gemeinden und Ortsteilen				
Gemeinde/Ortsteil	Dauerwohnen	Zweitwohnen	Touristische Vermietung*	gesamt
	Anzahl Wohneinheiten			
List	674	600	640	1.914
Kampen	213	520	440	1.173
Wenningstedt-Braderup	630	950	950	2.530
Westerland	4.554	1.310	4.340	10.204
Tinum	1.405	350	540	2.295
Munkmarsch	55	100	30	185
Keitum	398	370	310	1.078
Archsum	115	140	40	295
Morsum	496	310	250	1.056
Rantum	226	180	310	716
Hörnum	381	400	390	1.171
Insel Sylt	9.147	5.230	8.240	22.617
Gemeinde Sylt	7.249	2.760	5.820	15.829
Anteil Wohnformen 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;				L80 Prognose Ges.xls
* Schätzung der touristischen Vermietung bei List, Kampen, Wenningstedt-Braderup und Hörnum				

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die für die drei Wohnformen ermittelten Wohneinheiten insgesamt eine deutlich höhere Zahl ergeben als die Wohnungsfortschreibung der amtlichen Statistik für die Zahl der Wohnungen auf Sylt ausweist. Dies dürfte zum einen auf die Unsicherheiten der hier durchgeführten Schätzung zurückzuführen sein. Zum anderen kann aber auch von einer erheblichen Untererfassung in der amtlichen Statistik ausgegangen werden. Nach Aussagen von Experten, die auch von den Ergebnissen der Haushaltsbefragung zur Wohnsituation (siehe Kapitel 8) gestützt werden, hat es auf Sylt aufgrund des großen Drucks auf dem Markt und der großen Attraktivität der Vermietung an Dauermieter und insbesondere Touristen in der Vergangenheit sehr viele Wohnungsteilungen, Aus- und Anbauten sowie Umnutzungen (Dächer, Spitzböden, Keller, Nebengebäude, Garagen etc.) gegeben, durch die zusätzlicher vermietbarer Wohnraum geschaffen wurde, bei dem es sich teilweise, aber nicht immer um vollständige "Wohnungen" handelt. Solche Veränderungen dürften von der Statistik nur unvollständig erfasst worden sein. Darüber hinaus spielen definitorische Gründe eine Rolle: die Wohnungsbe-

standsfortschreibung erfasst nur vollständige Wohnungen und keine sonstigen Wohneinheiten, die aber für die touristische Vermietung von Bedeutung sind.

Nach den Ergebnissen der Berechnungen und Schätzungen handelt es sich inselweit bei 40% der Einheiten um Dauerwohnen, bei 23% um Zweitwohnen und bei 36% um touristische Vermietung. Hohe bzw. überdurchschnittliche Anteile an Dauerwohnen weisen Tinnum (61%), Morsum und Westerland (47% und 45%) auf. Sehr niedrige Anteile haben Kampen (18%) und Wenningstedt-Braderup (25%). Die übrigen Gemeinden und Ortsteile haben Anteile beim Dauerwohnen zwischen 30% und 40%.

7.2 Ausmaß, Gründe und Folgen der Verdrängung von Dauerwohnraum

Wie Tabelle 7.2 zeigt, lag bereits zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 1987 der Anteil der Ferienwohnungen (Zweitwohnsitze und vermietete Ferienwohnungen) auf der Insel Sylt bei 27% und damit deutlich höher als auf dem Festland bzw. dem gesamten Kreis Nordfriesland. Allerdings lag der Anteil der für das Dauerwohnen genutzten Wohnungen vor 23 Jahren auf Sylt mit 73% noch deutlich höher als im Jahr 2010 mit 40%.

In Kampen ist der Anteil des Dauerwohnens von 1987 bis 2010 von 45% auf 18%, in Wenningstedt-Braderup von 52% auf 25%, in Hörnum von 71% auf 33%, in List von 73% auf 35%, und in Westerland von 83% auf 45% gefallen. Bei aller Unsicherheit, die der Vergleich beider Zeitpunkte in sich birgt, wird dennoch sehr deutlich, dass das Dauerwohnen in der Zwischenzeit auf der Insel Sylt und in den einzelnen Gemeinden in seinem Anteil stark zurückgegangen ist und von den anderen beiden Wohnformen verdrängt wurde.

Motor des Verdrängungsprozesses, der auf Sylt seit vielen Jahren stattfindet, ist die sehr hohe Attraktivität der Insel sowie ihre Begehrtheit als Zweitwohnsitzstandort und als Ferieninsel, die inzwischen dazu geführt hat, dass Sylt in Deutschland mit die höchsten Grundstückspreise aufweist und die Zahlungsbereitschaft der Feriengäste für das Mieten von Ferienwohnungen und -häusern sehr hoch ist. Obwohl die Mieten für das Dauerwohnen auf Sylt sehr hoch sind (siehe folgende Abschnitte dieses Kapitels), kann nach einhelliger Experteneinschätzung die Vermietung von Dauerwohnraum außer in unattraktiven Lagen wirtschaftlich nicht mit der touristischen Vermietung, selbst unter Berücksichtigung der damit verbundenen höheren Kosten für Vermittlung und Instandhaltung der Ferienwohnungen sowie der Umsatzsteuerpflicht (allerdings bei ermäßigtem Satz von 7%), konkurrieren. Die Immobilienpreise für Zweitwohnsitze liegen weit über den Preisen, die für einen Investor eine rentable Bewirtschaftung als Dauerwohnraum zulassen würden. Da-

her gilt auf der Insel die Regel: Dauerwohnraum, der von einer der anderen Wohnformen verdrängt bzw. in diese umgenutzt wurde, ist für das Dauerwohnen für immer verloren.

Tabelle 7.2

Wohnungsbestand und Anteil der Freizeitwohnungen am 15.12.1987 (Gebäude- und Wohnungszählung) auf der Insel Sylt, in den Sylter Gemeinden und im Kreis Nordfriesland					
	Anzahl Wohnungen	davon Dauerwohnungen	Anteil Dauerwohnungen	davon Freizeitwohnungen	Anteil Freizeitwohnungen
Insel Sylt	13.642	10.022	73%	3.620	27%
Sonstige Gemeinden des Kreis Nordfrieslands	55.395	52.371	95%	3.024	5%
Kreis Nordfriesland gesamt	69.037	62.393	90%	6.644	10%
Gemeinden auf der Insel Sylt (Gebietsstand 1987)					
List	1.024	745	73%	279	27%
Kampen	802	363	45%	439	55%
Wenningstedt-Braderup	1.676	864	52%	812	48%
Hörnum	641	456	71%	185	29%
Rantum	328	220	67%	108	33%
Sylt-Ost	2.963	2.211	75%	752	25%
Westerland	6.208	5.163	83%	1.045	17%
Gemeinde Sylt (Gebietsstand 2009)	9.499	7.594	80%	1.905	20%
Datengrundlage: Statistisches Landesamt L80 Prognose Ges.xls					

Immobilienmarktexperten und das Inselbauamt wiesen darauf hin, dass in den letzten Jahren Immobilien auf Sylt zunehmend als Wertanlage bzw. Investment genutzt werden - zum Teil als Alternative zu entsprechenden Immobilieninvestments im Ausland, zum Teil als Alternative zu Wertpapieranlageformen. Dieser Trend zur Investition in einen attraktiven bzw. als sicher geltenden deutschen Immobilienmarkt habe die ohnehin schon ansteigende Wertentwicklung bei den Immobilien nochmals beschleunigt.

Des Weiteren gelangen nach Einschätzung des Inselbauamtes in der Hand von Einheimischen befindliche Dauerwohnungen spätestens beim eintretenden Erbfall in die Hände Auswärtiger, da bei mehreren Erben ein möglicher Selbstnutzer aufgrund des Preisniveaus nicht andere Erben auszahlen kann oder die zunehmend älter werdenden Erben ihre Berufskarrieren bereits vielfach anderenorts eingeschlagen haben und bei einem Zuzug ins Sylter Elternhaus aufgrund der starken Ausrichtung des Sylter Arbeitsmarkts auf den Tourismus selbst geringe Perspektiven in ihren Berufsfeldern hätten. Nach Verkäufen in Folge von Erbfällen werden Grundstück bzw. das Gebäude daher regelmäßig in touristischen Wohnraum bzw. eigen genutzten Zweitwohnraum umgewandelt. Aufgrund des hohen Alters der Eigentümerhaushalte und der einsetzenden Erbfälle ist nach Einschät-

zung des Inselbauamts davon auszugehen, dass sich der Anteil der für das Dauerwohnen genutzten Wohnungen in absehbarer Zeit weiter deutlich verringern wird.

Die Verdrängung von Dauerwohnraum hat (auch nach einhelliger Darstellung der Experten) zuerst in den attraktivsten und heute hochpreisigsten Gebieten auf Sylt (wie Kampen, Wenningstedt, Braderup, Keitum) begonnen, wo heute nur noch relativ kleine Anteile an Dauerwohnraum verfügbar sind, und sich dann sukzessive auf die anderen Gebiete ausgedehnt, die inzwischen auch zusehends an Dauerwohnraum verlieren. Vor diesem Hintergrund wirken Ortsteile wie Tinnum, in denen das Dauerwohnen unter den drei Wohnformen noch überwiegt (siehe oben), wie Refugien für Einheimische.

Art der Verdrängungsprozesse

Die Verdrängung des Dauerwohnens erfolgt nicht nur durch Umnutzung von Wohnungen (in Zweitwohnsitze oder vermietete Ferienwohnungen) im vorhandenen Wohnungsbestand, sondern in erheblichem Maß über die in Sylt weit überdurchschnittlichen Abrisse (siehe Kapitel 5) und eine anschließende Neubebauung der Grundstücke. Wie im Folgenden dargestellt wird, dient der Neubau generell auf Sylt seltener der Fertigstellung von Dauerwohnraum als der Schaffung einer der beiden anderen Wohnformen. Hierbei unterscheidet sich Sylt deutlich von den Entwicklungen auf dem Festland.

In Tabelle 7.3 ist die Veränderung der Zahl der Wohnungen und der Haushalte 2010 gegenüber 2000 auf der Insel Sylt und dem benachbarten Festland sowie in weiteren Vergleichsgebieten dargestellt. Anhand der Gegenüberstellung von Wohnungen und Haushalten lassen sich Rückschlüsse auf die Veränderung des Angebots und der Nachfrage in den letzten zehn Jahren ziehen, zugleich lassen sich die Besonderheiten des Wohnungsmarktes der Insel Sylt bzw. die Unterschiede gegenüber anderen, nicht oder wenig touristisch geprägten Wohnungsmärkten verdeutlichen.

Tabelle 7.3

Vergleich der Veränderung der Zahl der Wohnungen und der Haushalte (mit Hauptwohnsitz) 2010 gegenüber 2000 auf der Insel Sylt und in Vergleichsgebieten						
	Veränderung Anzahl			Veränderung Anzahl in %		
	Wohnungen	Haushalte (mit Hauptwohnsitz)	Differenz	Wohnungen	Haushalte (mit Hauptwohnsitz)	Differenz (Prozentpunkte)
Insel Sylt	1.902	642	1.260	12,2%	6,7%	5,5%
Benachbartes Festland	2.179	2.137	42	9,7%	9,1%	0,6%
Sonstige Gemeinden im Kreis NF	4.076	2.899	1.177	8,7%	6,8%	1,9%
Kreis Nordfriesland	8.157	5.678	2.479	9,6%	7,5%	2,1%
Schleswig-Holstein	85.221	84.258	963	6,5%	6,6%	-0,1%

Datengrundlage: Statistikamt Nord, Berechnungen des IFS L80 WoFo.xls

Eine geeignete Benchmark für die Bewertung der Entwicklung der Insel Sylt ist das Land Schleswig-Holstein, wo sich in den letzten zehn Jahren die Bautätigkeit bzw. die Zahl der Wohnungen (+6,5%) nahezu gleich stark verändert hat wie die Nachfrage bzw. die Zahl der Haushalte (mit Hauptwohnsitz) (+6,6%). Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage ist daher etwa gleich geblieben, entsprechend hat sich in Schleswig-Holstein insgesamt (abgesehen von regionalen Unterschieden) keine wesentliche Veränderung der Wohnungsmarktlage ergeben.²⁷

Auf der Insel Sylt stellt sich die Entwicklung völlig anders dar. Während die Zahl der Haushalte mit Hauptwohnsitz in den letzten zehn Jahren um 6,7% (und damit ähnlich wie in Schleswig-Holstein insgesamt) zugenommen hat, ist die Zahl der Wohnungen um 12,2% bzw. fast doppelt so stark gestiegen. In absoluten Werten sind auf der Insel Sylt 1.902 Wohnungen hinzugekommen (Baufertigstellungen abzüglich Abrisse), aber nur 642 Haushalte mit Hauptwohnsitz. Es sind daher in diesen zehn Jahren 1.260 Wohnungen bzw. pro Jahr 126 Wohnungen mehr hinzugekommen als Haushalte. Hätten diese zusätzlichen Wohnungen dem Wohnungsmarkt der Haushalte mit Hauptwohnsitz zur Verfügung gestanden, hätte sich der Wohnungsmarkt auf der Insel Sylt spürbar entspannen müssen. Laut Expertenaussagen und den sich aus der Preisentwicklung von Immobilien (siehe Kapitel 6) und der Mietenstruktur und -entwicklung (siehe Abschnitte unten) ergebenden Hinweisen ist jedoch das Gegenteil der Fall: Der Markt hat sich weiter angespannt und Wohnungen sind für das Dauerwohnen noch schwerer zu bekommen als vor einigen bzw. vor zehn Jahren.

²⁷ Vgl. IFS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH: Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025, im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein, Berlin 2011, S. 37-41.

Dass der Wohnungsmarkt der Insel Sylt sich nicht entspannt hat, liegt daran, dass die zusätzlichen 1.260 Wohnungen nicht dem Wohnungsmarkt bzw. der Nachfrage der Haushalte mit Hauptwohnsitz (im Wesentlichen Dauerwohner) zur Verfügung stehen, weil sie für andere Wohnformen wie Zweitwohnsitze (Haushalte mit Nebenwohnsitz) oder für die Vermietung als Ferienwohnungen (touristisches Wohnen) genutzt werden. Wie sich sie sich auf diese beiden Wohnformen aufteilen, lässt sich allerdings nicht näher bestimmen, da hierzu keine belastbaren Daten vorliegen. Anhand der Größenordnungen wird jedoch deutlich, dass von diesen beiden Wohnformen insgesamt (Zweitwohnsitze und vermietete Ferienwohnungen) alleine schon bei den neu hinzukommenden bzw. neugebauten Wohnungen eine erhebliche Konkurrenz auf die Wohnform des Dauerwohnens ausgeht. Da zusätzlich zu berücksichtigen ist, dass diese Konkurrenz auch bezogen auf den vorhandenen Wohnungsbestand besteht, ist die Verdrängung des Dauerwohnens durch die anderen beiden Wohnformen noch höher als die Zahlen zu den zusätzlichen Wohnungen.

Diese Besonderheit der Insel Sylt wird auch bei einem regionalen Vergleich der Entwicklung der Zahl der Wohnungen und der Haushalte deutlich. Das benachbarte Festland hatte in den letzten zehn Jahren einen stärkeren Zuwachs an Haushalten (9,1%) als die Insel Sylt (6,7%). Die Zahl der Wohnungen hat jedoch auf dem benachbarten Festland (9,7%) weniger zugenommen als auf Sylt (12,2%). Auf dem benachbarten Festland hat die Zahl der Wohnungen nur wenig mehr zugenommen als die Zahl der Haushalte (um 0,6 Prozentpunkte). Dies zeigt, dass die Bautätigkeit auf dem benachbarten Festland nur wenig durch Zweitwohnsitze und Ferienwohnungen beeinflusst wurde und die Konkurrenz dieser Wohnformen gegenüber dem Dauerwohnen eine wesentlich geringere Rolle spielt als auf Sylt. Ähnliches gilt auch für die übrigen Gemeinden des Kreises Nordfriesland, bei denen die Zahl der Wohnungen etwas stärker als die Zahl der Haushalte gewachsen ist (um 1,9 Prozentpunkte), sodass hier Zweitwohnsitze und Ferienwohnungen bei der Bautätigkeit eine gewisse Rolle gespielten haben dürften, aber weitaus weniger als auf Sylt, wo die Zahl der Wohnungen weitaus stärker als die Zahl der Haushalte gewachsen ist (um 5,5 Prozentpunkte). Auch dieser Vergleich verdeutlicht die Besonderheit des Wohnungsmarktes der Insel Sylt.

Auswirkungen der Verdrängung auf den Wohnungs- und Arbeitsmarkt

Die Folgen der Verdrängung des Dauerwohnens auf Sylt und die Angespanntheit des Marktes schlagen sich zum einen in einem Mangel an Wohnraum für die ansässige Bevölkerung nieder, zum anderen wird der Zuzug von dringend benötigten Arbeitskräften behindert. Wie in den folgenden Abschnitten dieses Kapitels und in Kapitel 8 dargestellt wird, schlägt sich der angespannte Wohnungsmarkt in sehr hohen Mieten für Wohnungs-

suchende, 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 zusammenziehen oder einen Kinderwunsch realisieren zu können, nieder.

Der Wohnungsmangel hat jedoch auch erhebliche Folgen für den Arbeitsmarkt. Vor allem in der Daseinsvorsorge, in der touristisch geprägten Wirtschaft (Gastronomie und Beherbergung), im Gesundheitswesen und in anderen Bereichen sind die Arbeitgeber bei vielen Arbeitsplätzen auf Arbeitskräfte angewiesen, die auf der Insel wohnen, da diese Arbeitsplätze von Einpendlern nicht ausgefüllt werden können. In den Expertenrunden wurde von Arbeitgeberseite berichtet, dass hier ein großer Mangel besteht und dass zusätzliche Arbeitskräfte nur gewonnen werden können, wenn Arbeitgeber selbst über Wohnraum verfügen, den sie diesen Arbeitskräften anbieten können.

Vom Verein Sylter Unternehmer e.V. wurde im Herbst 2011 eine Mitgliederbefragung durchgeführt, deren Ergebnisse dem IfS für diese Studie zur Verfügung gestellt wurden. An der Befragung haben sich 75 Mitglieder aus verschiedenen Branchen und Tätigkeitsfeldern (Hotel, Gastronomie, Handel, Handwerk, Vermietung, Versicherungen und sonstige Dienstleistungen, Bauwesen, Gesundheits- und Pflegewesen, Architektur- und Planungsbüros) beteiligt. Insgesamt wurde von diesen 75 Arbeitgebern ein Bedarf an Arbeitskräfte-Wohnraum für 417 Haushalte angegeben. Es handelt sich um ein breites Spektrum an Haushaltstypen: Bei 30% der Arbeitskräftehaushalte handelt es sich um Singles, bei 34% um Paare, bei 6% um Alleinerziehende und bei 30% um Familien. In Relation zur Haushaltsstruktur werden relativ kleine Wohnungen gesucht: 30% Einzimmerwohnungen und 42% Zweizimmerwohnungen, 20% entfallen auf Dreizimmerwohnungen und 8% auf Vierzimmerwohnungen.

Die Arbeitgeber benötigen den Dauerwohnraum überwiegend entweder nur für Stammpersonal (72%) oder für Stammpersonal und Saisonkräfte (20%). Nur für Saisonkräfte benötigen den Wohnraum nur 4% der Arbeitgeber (4% ohne Angabe zu Art des Personals). 23% der Arbeitgeber benötigen den Wohnraum ausschließlich für Arbeitskräfte, die bisher auf dem Festland wohnen, bei 29% sind es sowohl auf dem Festland als auch auf Sylt Wohnende und bei 43% nur auf Sylt wohnende Arbeitskräfte (4% ohne Angabe zum Wohnort).

Insgesamt unterstreichen die Ergebnisse der Mitgliederbefragung des Vereins Sylter Unternehmer e.V. die von Expertenseite geäußerten generell in der gesamten Wirtschaft auf Sylt vorhandenen Probleme des Arbeitskräftemangels aufgrund der angespannten Marktlage beim Dauerwohnen und den generell hohen Bedarf an Wohnraum seitens der Arbeitgeber für ortsansässige Arbeitskräfte.

7.3 Höhe der Mieten

Im Folgenden wird auf Grundlage der Ergebnisse der IfS-Haushaltsbefragung 2011 auf die Mietenstruktur der Mietwohnungen auf der Insel Sylt eingegangen. Zunächst werden die Höhe der Bruttowarmmiete und die einzelnen Mietenbestandteile, aus denen sie sich zusammensetzt, dargestellt. Anschließend wird die Spreizung der Nettokaltmieten untersucht. Schließlich werden anhand der durchschnittlichen Nettokaltmieten Mietenunterschiede in Abhängigkeit von verschiedenen Wohnwertmerkmalen und weiteren Einflussfaktoren dargestellt.

7.3.1 Bruttowarmmiete und Mietenbestandteile

Die durchschnittliche Bruttowarmmiete, die sich aus der Nettokaltmiete, den kalten Betriebskosten und den Heizkosten zusammensetzt, liegt auf der Insel Sylt bei 12,30 € pro m². Davon entfallen auf die Nettokaltmiete 9,06 € pro m², auf die Betriebskosten 1,63 € pro m² und auf die Heizkosten 1,62 € pro m² (Tabelle 7.4).

Tabelle 7.4

Durchschnittliche Bruttowarmmieten und Mietenbestandteile nach Bauform (€ pro m ²)				
	Bauform			Gesamt
	1-2-Familienhaus	Mehrfamilienhaus	Sonstiges	
Nettokaltmiete	10,04	8,78	9,05	9,06
Kalte Betriebskosten	1,44	1,67	1,77	1,63
Bruttokaltmiete	11,48	10,45	10,82	10,69
Heizkosten (inkl. Warmwasser)	1,71	1,58	1,71	1,62
Bruttowarmmiete	13,20	12,04	12,54	12,30
N = 957 (Bruttokaltmietenbestandteile) / 850 (Heizkosten)				
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011 L80 BefMiet.xls				

Die Mieter von Wohnungen in 1-2-Familienhäusern bezahlen mit 13,20 € pro m² überdurchschnittliche Bruttowarmmieten, was dem in der Regel höheren Wohnwert dieser Bauform gegenüber Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschuldet ist. Entsprechend liegt bei den Wohnungen in 1-2-Familienhäusern die Nettokaltmiete mit 10,04 € pro m² deutlich (um 0,98 € pro m²) über dem Durchschnitt aller Wohnungen, während die kalten Betriebskosten mit 1,44 € pro m² und die Heizkosten mit 1,71 € pro m² nur wenig vom Durchschnitt aller Wohnungen abweichen.

Die Bruttowarmmieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die den größten Teil aller Mieten stellen (knapp drei Viertel) sind mit 12,04 € pro m² leicht unterdurchschnittlich, was

ebenfalls im Wesentlichen auf die vom Durchschnitt (nach unten) abweichende Nettokaltmiete von 8,78 € pro m² zurückzuführen ist. Die kalten Betriebskosten (1,67 € pro m²) und Heizkosten (1,58 € pro m²) unterscheiden sich ähnlich wie bei den vermieteten 1-2-Familienhäusern wenig vom Durchschnitt aller Wohnungen.

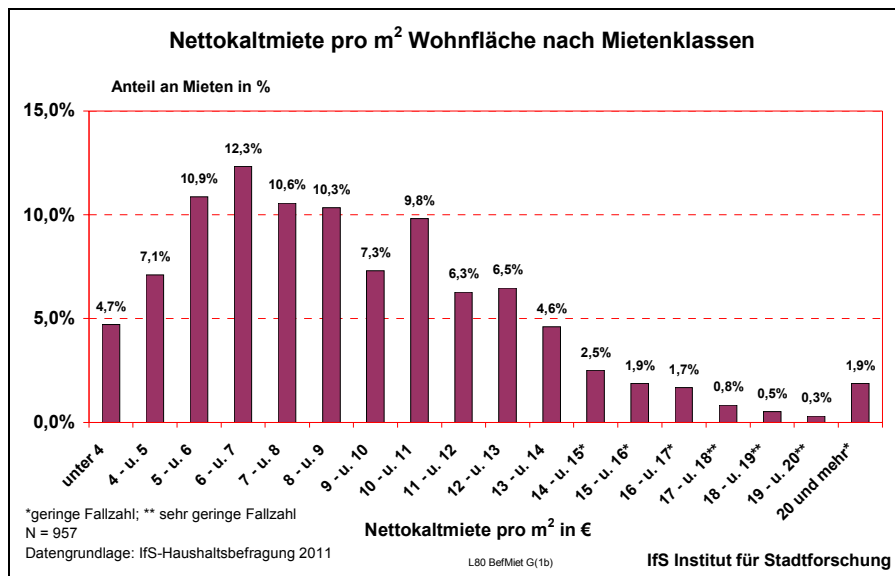
Die kleine Gruppe der Wohnungen in Gebäuden mit sonstiger Bauform weisen mit 12,54 € pro m² eine leicht überdurchschnittliche Bruttowarmmiete auf. Ihre Nettokaltmiete ist mit 9,05 € pro m² durchschnittlich, ihre kalten Betriebskosten (1,77 € pro m²) und Heizkosten (1,71 € pro m²) sind leicht überdurchschnittlich.

7.3.2 Verteilung der Nettokaltmieten

In Abbildung 7.1 ist die Verteilung der Nettokaltmieten pro m² Wohnfläche auf der Insel Sylt dargestellt. Es zeigt sich, dass die Nettokaltmieten eine sehr große Spreizung aufweisen. 11,8% der Mieten liegen unter 5 € pro m², 23,2% zwischen 5 und unter 7 € pro m² und 20,9% zwischen 7 und unter 9 € pro m².

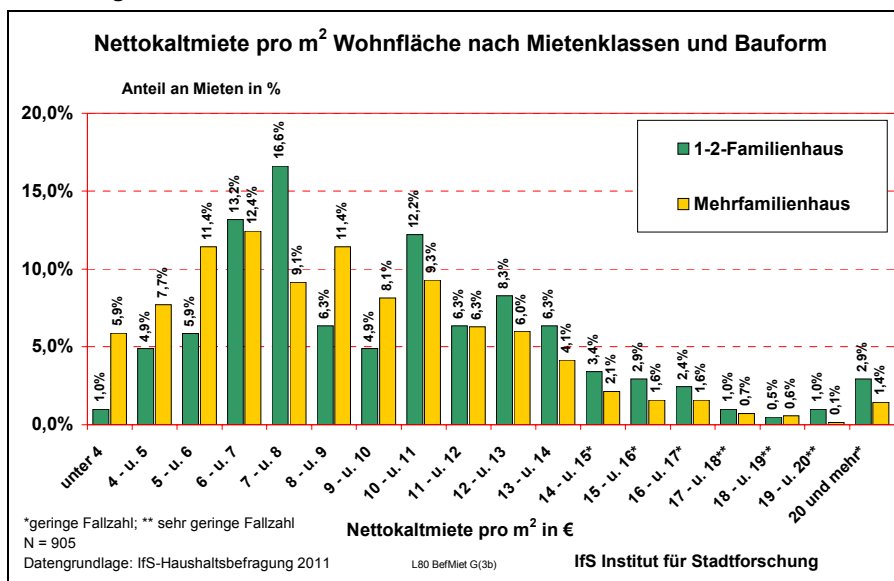
Damit ergibt sich insgesamt ein Anteil von rund 56% an Nettokaltmieten, die unter 9 € pro m² betragen, 44% betreffen Nettokaltmieten ab 9 € pro m². Bezogen auf Letztere entfallen im Einzelnen 17,1% aller Nettokaltmieten auf Werte zwischen 9 und unter 11 € pro m², 12,7% liegen zwischen 11 und 13 € pro m², 7,1% zwischen 13 und 15 € pro m² und 7,2 % der Wohnungen haben Mieten von 15 und mehr € pro m².

Abbildung 7.1



In Abbildung 7.2 ist die Verteilung der Nettokaltmieten von vermieteten Wohnungen in 1-2-Familienhäusern und in Mehrfamilienhäusern dargestellt. Es wird deutlich, dass Wohnungen in 1-2-Familienhäusern bei den höheren Mieten (etwa ab 10 € pro m²) höhere Anteile aufweisen als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, im Bereich der Nettokaltmieten bis unter 6 € pro m² ist es dagegen umgekehrt, da hier Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stärker vertreten sind. Im Bereich der Mieten zwischen 6 und unter 10 € pro m² ist es uneinheitlich, da hier Klassen existieren, in den Wohnungen in 1-2-Familienhäusern (6 bis unter 8 € pro m²) oder Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (8 bis unter 10 € pro m²) höhere Anteile aufweisen.

Abbildung 7.2



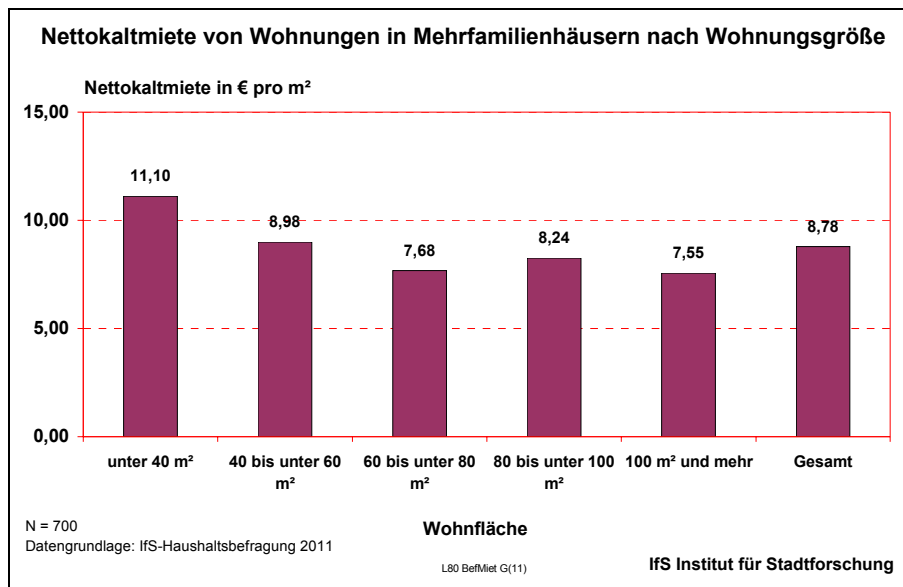
7.3.3 Höhe der Nettokaltmieten nach der Bauform

Wie bereits oben dargestellt, weisen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 8,78 € pro m² leicht unterdurchschnittliche und Wohnungen in 1-2-Familienhäusern mit 10,04 € pro m² deutlich überdurchschnittliche Mieten gegenüber allen Nettokaltmieten auf der Insel Sylt (9,06 € pro m²) auf. Die Unterschiede zwischen den Mieten beider Bauformen beruhen aus nachvollziehbaren Gründen auf unterschiedlichen Wohnwertmerkmalen, aber auch auf anderen Einflüssen wie der Vermieterstruktur. Aus diesen Gründen werden im Folgenden die Mieten beider Bauformen getrennt (beginnend mit den in größerer Zahl vorkommenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) dargestellt.

7.3.4 Nettokaltmieten in Mehrfamilienhäusern nach Wohnwertmerkmalen

Wie Abbildung 7.3 verdeutlicht, sind in Mehrfamilienhäusern die Mieten von kleinen Wohnungen wesentlich höher als die Mieten großer Wohnungen. Während für Wohnungen unter 40 m² eine Nettokaltmiete von 11,10 € pro m² zu bezahlen ist, sind es bei Wohnungen mit 100 und mehr m² 7,55 € pro m².

Abbildung 7.3



Bezogen auf das Baujahr der Mehrfamilienhäuser zeigt sich, dass Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Baujahr vor 1950 und von 1950 bis 1969 mit 8,56 bzw. 7,90 € pro m² unterdurchschnittliche Nettokaltmieten aufweisen. Die höchsten Mieten verzeichnen mit 9,95 € pro m² die Baujahre von 1970 bis 1989 (Abbildung 7.4).

Bei den Baualtersklassen ab 1990 liegen die Nettokaltmieten umso niedriger, je jünger die Mehrfamilienhäuser sind. Die Nettokaltmieten der Baujahre von 2005 bis 2011 liegen mit 8,88 € pro m² nur knapp über dem Durchschnitt aller Mehrfamilienhäuser.

Abbildung 7.4

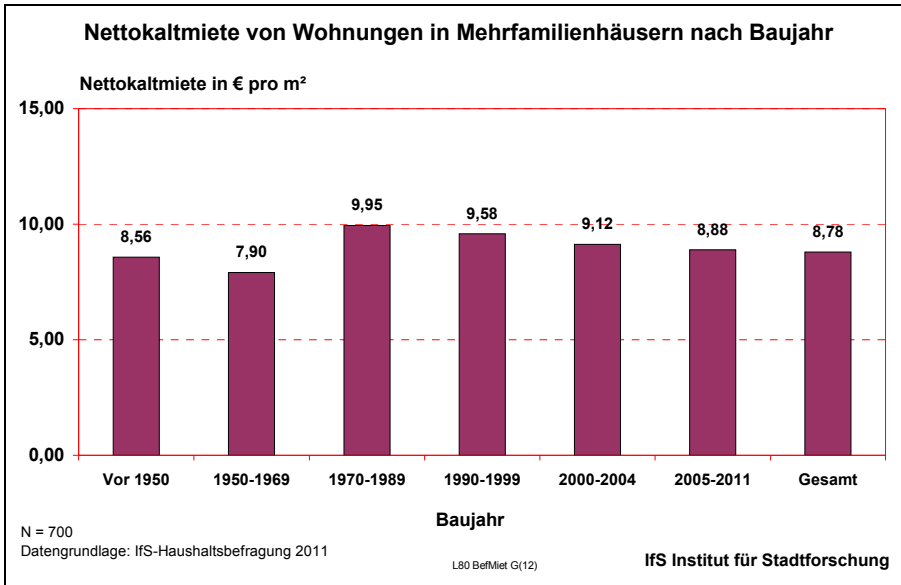


Tabelle 7.5 zeigt gibt einen Überblick, welche Nettokaltmieten sich bei der Kombination von Baujahr und Wohnungsgröße ergeben. Kleine Wohnungen (unter 40 m²) in von 1970 bis 1989 errichteten Mehrfamilienhäusern weisen Spitzenmieten von 13,91 € pro m² auf, am günstigsten sind mittelgroße Wohnungen der Baujahre 1950 bis 1969 (6,86 € pro m²).

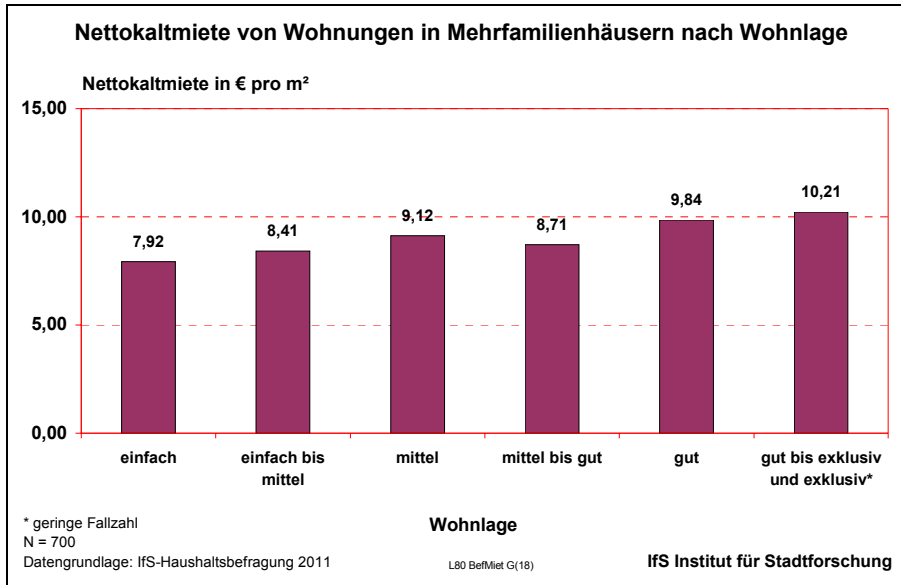
Tabelle 7.5

Durchschnittliche Nettokaltmiete (€ pro m ²) von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nach Baualter und Wohnfläche					
	Wohnfläche				Gesamt
	unter 40 m ²	40 bis unter 60 m ²	60 bis unter 80 m ²	80 m ² und mehr	
Mehrfamilienhaus					
vor 1950 errichtet	(12,37)	8,40	7,63	(7,28)	8,56
1950-1969 errichtet	9,19	7,92	6,86	(7,92)	7,90
1970-1989 errichtet	13,91	10,56	7,74	(7,92)	9,95
ab 1990 errichtet	-	9,53	8,66	8,65	9,22
Gesamt	11,10	8,98	7,68	8,04	8,78

() geringe Fallzahl - sehr geringe Fallzahl
 Datengrundlage: IFS-Haushaltsbefragung 2011 N=700 L80 BefMiet.xls

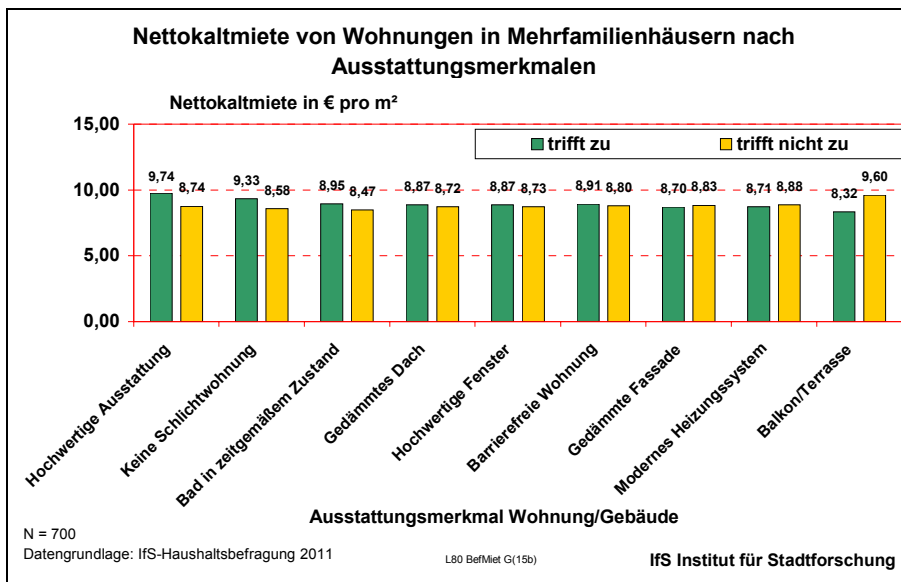
Neben der Größe und dem Baualter hat auch die Wohnlage einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete. Während sie bei einer einfachen Wohnlage 7,92 € pro m² beträgt, sind es bei einer guten Wohnlage 9,84 € pro m² (Abbildung 7.5).

Abbildung 7.5



In Abbildung 7.6 ist die Höhe der Nettokaltmiete von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Abhängigkeit von zutreffenden bzw. nicht zutreffenden Ausstattungsmerkmalen der Wohnung bzw. des Gebäudes dargestellt.

Abbildung 7.6



Eine hochwertige Ausstattung führt zu einer um 1,00 € pro m² höheren Miete gegenüber einer fehlenden hochwertigen Ausstattung (9,74 gegenüber 8,74 € pro m²) und stellt damit das Ausstattungsmerkmal mit dem größten Einfluss auf die Miete dar. An zweiter Stelle

steht mit 0,75 € pro m² der Unterschied zwischen keiner Schlichtwohnung und einer Schlichtwohnung. Wohnungen mit einem Bad in zeitgemäßem Zustand haben eine um 0,48 € pro m² höhere Miete.

Bei den übrigen dargestellten Ausstattungsmerkmalen ergeben sich entweder nur sehr gering höhere Mieten bei deren Vorhandensein (gedämmtes Dach, hochwertige Fenster, barrierefreie Wohnung zwischen 0,11 und 0,16 € pro m²) oder negative Werte bei der Mietdifferenz (gedämmte Fassade, modernes Heizsystem, Balkon/(Dach-)Terrasse). Solche niedrigen bzw. negativen Werte sind in der Regel darauf zurückzuführen, dass ihr Einfluss auf die Mieten stark vom Einfluss anderer Wohnwertmerkmale oder anderer Einflussfaktoren (siehe unten) überlagert wird, sodass das Ergebnis vordergründig unplausibel erscheint.

7.3.5 Weitere Einflussfaktoren auf die Nettokaltmieten

Über Wohnwertmerkmale hinausgehende Analysen haben gezeigt, dass nicht nur diese einen Einfluss auf die Höhe der Mieten haben, vielmehr sind die Art des Vermieters²⁸ und die Wohndauer der Mieter von zumindest ebenso großer Bedeutung. Was die Vermieter angeht, sind die Mieten bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die kommunalen Eigentümern (KLM Kommunales Liegenschafts-Management und Gemeinden) gehören mit 5,84 € pro m² am niedrigsten bzw. weit unterdurchschnittlich. Die Mieten der Genossenschaft Gewoba Nord sind mit 7,10 € pro m² demgegenüber höher, zugleich aber auch spürbar unterdurchschnittlich (Abbildung 7.7).

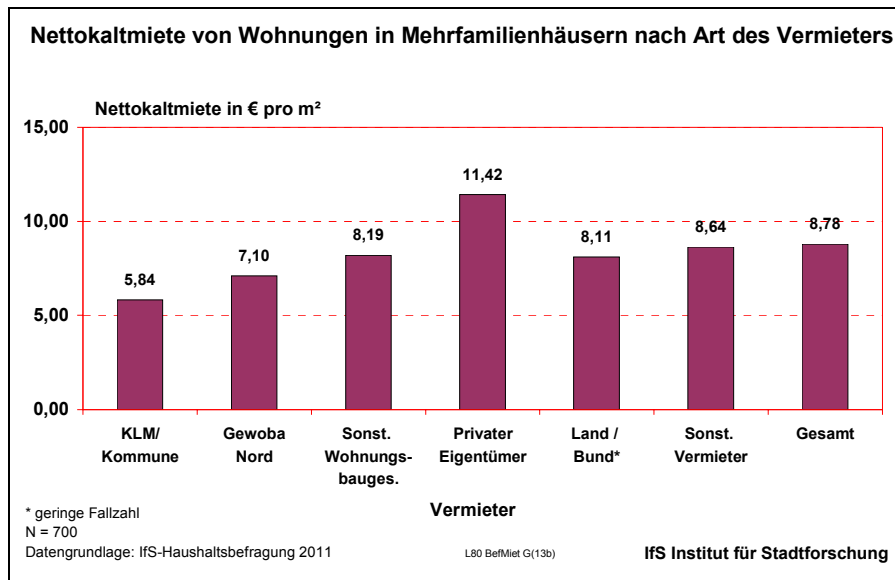
Die niedrigen Mieten der Wohnungen der kommunalen Eigentümer (KLM, Gemeinden) und der Gewoba Nord hängen zum einen damit zusammen, dass Teile ihrer Bestände aufgrund von Förderung preisgebunden sind. Zum anderen spielt eine Rolle, dass von diesen Eigentümern auch in ihrem ungebundenen Bestand eine gegenüber privaten Vermietern (siehe unten) zurückhaltende Mietpolitik verfolgt wird, insbesondere seitens der Kommunen bzw. des KLM.

Über einen Euro höher als bei der Genossenschaft Gewoba Nord liegen die Mieten der Wohnungen der sonstigen Wohnungsbaugesellschaften (8,19 € pro m²) und der Wohnungen von Land bzw. Bund (8,11 € pro m²; unsicherer Wert aufgrund geringer Fallzahl). Mit Abstand die höchsten Mieten werden von den privaten Eigentümern (11,42 € pro m²) genommen. Ihre Mieten liegen um 5,58 € pro m² bzw. 95% über denen der kommunalen

²⁸ Vergleiche zu Vermietergruppen Kapitel 5.4.

Eigentümer, was nach den Ergebnissen einer vertiefenden Analyse nur unwesentlich auf unterschiedliche Wohnwertmerkmale der Bestände beider Vermietergruppen zurückzuführen ist. Die sonstigen Vermieter (8,64 € pro m²) liegen etwas unter dem Durchschnitt aller Vermieter von Mehrfamilienhäusern.

Abbildung 7.7

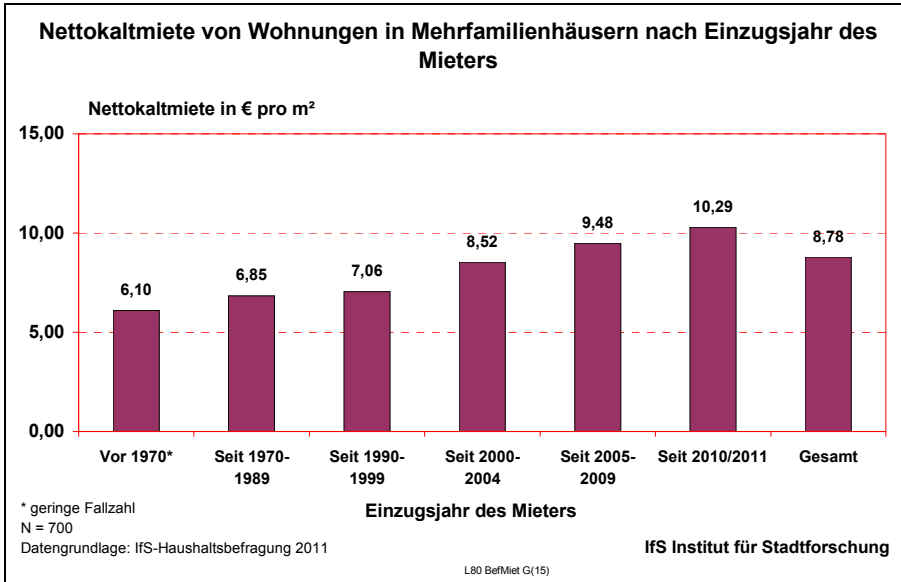


Dass langjährige Mieter häufig über einen "Bonus" bei der Miete verfügen, ist ein nicht nur auf der Insel Sylt, sondern ein allgemein auf dem Wohnungsmarkt auftretendes Phänomen. Dies liegt daran, dass Vermieter bei bestehenden Mietverhältnissen die Mieten weniger stark erhöhen als bei einer Wiedervermietung einer Wohnung. Hierbei spielen sowohl mietrechtliche Regelungen (wie Kappungsgrenze, Begrenzung auf ortsübliche Vergleichsmiete, formelle Vorschriften für Erhöhung) als auch verhaltensbedingte Faktoren (wie Vermeidung von Aufwand und Konflikten, Stabilität der Mieterschaft) eine Rolle. Auf Sylt zahlen die bereits 1970 bis 1989 in ihre Wohnung in einem Mehrfamilienhaus eingezogenen Mieter eine weit unterdurchschnittliche Nettokaltmiete von 6,85 € pro m², bei den vor 1970 Eingezogenen sind es sogar nur 6,10 € pro m² (geringe Fallzahl) (Abbildung 7.8).

Je kürzer der Einzug der Mieter in ihre jetzige Wohnung zurückliegt, desto höher ist ihre aktuelle Miete: Die in den Jahren 2010 bzw. 2011 in ihre Wohnung eingezogenen Mieter entrichten für diese eine weit überdurchschnittliche Nettokaltmiete von 10,29 € pro m². Dies macht deutlich, dass die Durchschnittsmiete von 8,78 € pro m² für Mieter, die aktuell eine Wohnung suchen, wenig aussagekräftig ist, da diese in hohem Maße von relativ niedrigen Mieten langjähriger Bestandsmietverhältnisse geprägt ist. Für aktuell bezugs-

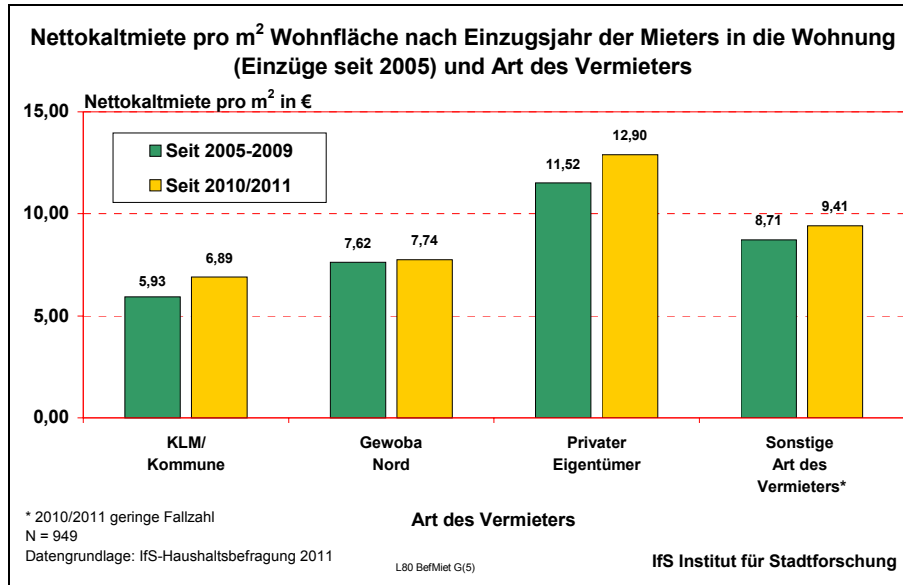
freie Wohnungen sind dagegen deutlich höhere Mieten, die etwa 17% über dem Durchschnittsniveau liegen, zu bezahlen.

Abbildung 7.8



Aus Abbildung 7.9 wird ersichtlich, dass bei allen Vermietergruppen die Mieten der in den Jahren 2010 und 2011 vermieteten Wohnungen deutlich über den Mieten von Wohnungen liegen, die in den fünf Jahren (2005 bis 2009) zuvor vermietet wurden. Dies macht die Mietendynamik auf der Insel Sylt deutlich. Besonders stark ist dabei die Mietensteigerung zwischen den beiden Einzugszeiträumen bei den privaten Eigentümern, bei denen die Nettokaltmieten der Einzugsjahre 2010 und 2011 bei 12,90 € pro m² und damit um 1,38 € pro m² über den Mieten der 2005 bis 2009 eingezogenen Mieter lagen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Mieten Letzterer zum Einzugszeitpunkt noch niedriger gelegen haben dürften, da davon ausgegangen werden kann, dass zumindest ein Teil inzwischen erhöht worden ist. Auch bei Mietern von KLM/Kommunen liegen die Mieten der Einzugsjahre 2010 und 2011 spürbar höher als bei den 2005 bis 2010 vermieteten Wohnungen, jedoch ist bei diesem Eigentümer (und ebenso bei der Gewoba Nord) zu berücksichtigen, dass dieser Vergleich von unterschiedlichen Anteilen preisgebundener und nicht preisgebundener Mieten beeinflusst sein kann.

Abbildung 7.9

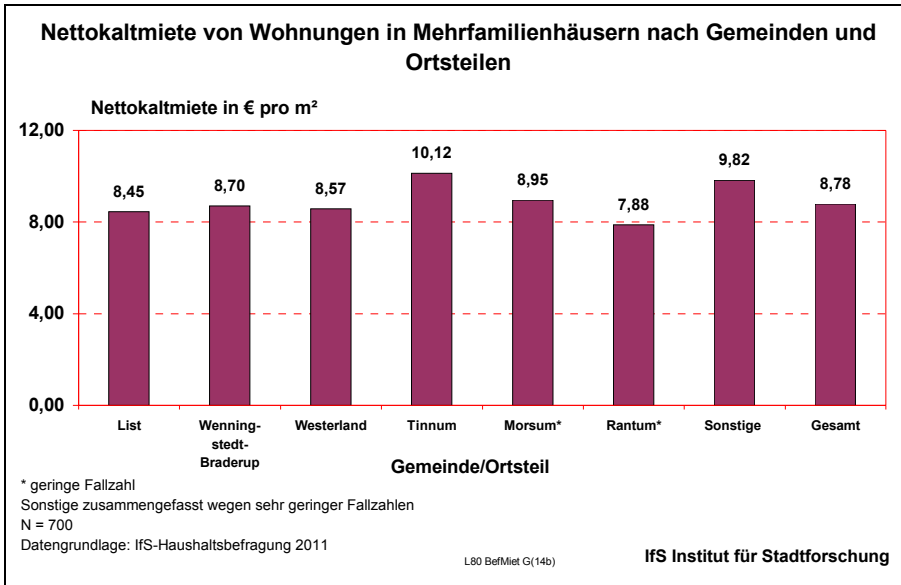


7.3.6 Nettokaltmieten in Gemeinden und Ortsteilen

Abbildung 7.10 zeigt die Nettokaltmieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern für die einzelnen Gemeinden und Ortsteile, bei denen ausreichende Fallzahlen vorliegen, um gesicherte Werte zu den Mieten auszuweisen. Bei den dargestellten Durchschnittswerten ist zu berücksichtigen, dass diese von den unterschiedlichen Wohnwertmerkmalen (Größe, Baujahr, Wohnlage), aber auch von der Zusammensetzung der Vermieter und der Wohndauer der Mieter beeinflusst werden.

Der Ortsteil Tinum (10,12 € pro m²) ist bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von sehr hohen Nettokaltmieten gekennzeichnet. Die Gemeinden List (8,45 € pro m²), Wenningstedt-Braderup (8,70 € pro m²) und der Ortsteil Westerland (8,57 € pro m²) bewegen sich mit ihren Nettokaltmieten leicht unter dem Durchschnitt (8,78 € pro m²). Bei Morsum (8,95 € pro m²) und Rantum (7,88 € pro m²) beruhen die Werte auf geringen Fallzahlen, sodass sie eine gewisse Unsicherheit aufweisen. Die Nettokaltmieten der übrigen Gemeinden und Ortsteile weisen nur so geringe Fallzahlen auf, dass aufgrund fehlender Validität keine Einzelwerte aufgeführt werden, sie wurden zu der Gruppe "Sonstige" zusammengefasst. Bei der Gruppe der Sonstigen liegen die Nettokaltmieten bei 9,82 € pro m² und damit deutlich über dem Durchschnitt.

Abbildung 7.10



7.4 Nettokaltmieten von Wohnungen in 1-2-Familienhäusern

In Tabelle 7.6 sind die Nettokaltmieten für Wohnungen in 1-2-Familienhäusern unterschieden nach Baujahr und Wohnungsgröße dargestellt. Nach 1950 errichtete Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 80 m² haben mit 11,59 € pro m² in 1-2-Familienhäusern die höchsten Mieten. Die Mieten von vor 1950 errichteten Wohnungen, die über eine Wohnfläche von 80 m² und mehr verfügen, sind mit 7,96 € pro m² am günstigsten.

Tabelle 7.6

Durchschnittliche Nettokaltmiete (€ pro m ²) von Wohnungen in 1-2-Familienhäusern nach Baualter und Wohnfläche			
	Wohnfläche		Gesamt
	unter 80 m ²	80 m ² und mehr	
1-2-Familienhaus			
vor 1950 errichtet	9,87	7,96	8,76
ab 1950 errichtet	11,59	9,70	10,84
Gesamt	11,08	8,88	10,04
			N=203
Datengrundlage: IFS-Haushaltsbefragung 2011		L80 BefMiet.xls	

Die Art des Vermieters spielt bei den Wohnungen in 1-2-Familienhäusern ebenso wie bei den Mehrfamilienhäusern (siehe oben) eine große Rolle für die Höhe der Miete. Die Nettokaltmieten der privaten Vermieter, die bei den 1-2-Familienhäusern etwa 70% der erhobenen Mieten stellen und somit dieses Wohnungssegment prägen, liegen bei 11,03 € pro m² und damit weit über den Durchschnitt. Öffentliche Eigentümer (Gemeinde, Land, Bund) nehmen lediglich 6,65 € pro m² und damit weit weniger an Nettokaltmiete für Wohnungen in 1-2-Familienhäusern.

Zu zwei Ortsteilen liegt eine ausreichende Fallzahl an Mietenangaben für Wohnungen in 1-2-Familienhäusern vor, die aussagekräftige Ergebnisse zulassen. Im Westerland liegen die Nettokaltmieten bei 10,37 € pro m² und in Tinnum bei 9,17 € pro m². In der Gemeinde Sylt insgesamt beträgt die Nettokaltmiete von Wohnungen in 1-2-Familienhäusern 10,26 € pro m². Zu den übrigen Gemeinden bzw. Ortsteilen lassen die Fallzahlen keine zuverlässigen Aussagen zu.

7.5 Überblick über Nettokaltmieten insgesamt

Da die Mieten der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern den weitaus größten Anteil (knapp drei Viertel) an allen Mieten stellen, prägt diese Bauform stark die gesamte Mietenstruktur der Insel Sylt. Diese weist daher deutliche Parallelen zu den oben dargestellten Mieten der Mehrfamilienhäuser auf.

Tabelle 7.7 gibt einen Überblick über die Nettokaltmieten insgesamt, also die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, 1-2-Familienhäusern und in Gebäuden mit sonstiger Bauform. Es wird das Gefälle der Mieten von den jüngeren Baujahren mit kleinen Wohnungen zu den älteren Baujahren mit großen Wohnungen deutlich. So weisen Wohnungen der Baujahre 1970 bis 1989 mit unter 40 m² eine hohe Nettokaltmiete von 13,52 € pro m² auf, Wohnungen der Baujahre vor 1950 mit 80 m² und mehr verzeichnen dagegen eine deutlich niedrigere Miete von 7,73 € pro m².

Tabelle 7.7

Durchschnittliche Nettokaltmiete (€ pro m²) nach Baualter und Wohnfläche					
	Wohnfläche				Gesamt
	unter 40 m ²	40 bis unter 60 m ²	60 bis unter 80 m ²	80 m ² und mehr	
Vor 1950 errichtet	(13,17)	8,93	7,88	7,73	8,76
1950-1969 errichtet	9,67	8,49	7,68	8,01	10,86
1970-1989 errichtet	13,52	10,70	7,95	8,81	10,99
ab 1990 errichtet	(12,83)	9,73	8,80	9,03	10,66
Gesamt	11,51	9,30	8,05	8,36	9,06
() = geringe Fallzahl					N=957
Datengrundlage: IFS-Haushaltsbefragung 2011					L80 BefMiet.xls

7.6 Vergleich zum Mietenniveau auf dem Festland

Anhand der Angaben der Internetplattform Immobilienscout24²⁹ zu den Angebotsmieten lassen sich die Unterschiede zwischen der Insel Sylt und dem (benachbarten) Festland darstellen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Angebotsmieten in der Regel höher sind als die gesamten Bestandsmieten, die in den Abschnitten oben auf Grundlage der Haushaltsbefragung dargestellt wurden. Die Angebotsmieten (nettokalt) für die Insel Sylt belaufen sich auf 17,50 € pro m² Wohnfläche. In Niebüll liegen sie bei 5,70 € pro m² und in Husum bei 5,80 € pro m². Es wird deutlich, dass das Wohnen auf dem Festland zu wesentlich niedrigeren Mieten als auf der Insel Sylt möglich ist.

7.7 Zusammenfassung

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). 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. Diese Entwicklung verdeutlicht die starke Verdrängung des Dauerwohnens durch die beiden anderen Wohnformen in den letzten Jahrzehnten.

²⁹ www.immobilienscout24.de; 26.03.2012.

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 (siehe Kapitel 2).

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. Große Mietenunterschiede bestehen bei den Mieten zwischen verschiedenen Vermietern: Während kommunale und genossenschaftliche Wohnungen relativ günstige Mieten aufweisen, verlangen private Vermieter für ihre Wohnungen sehr hohe Mieten.

Wichtige Ergebnisse zu Wohnformen und Wohnungsmarkt

- Von allen Wohneinheiten auf der Insel Sylt 2010 entfallen schätzungsweise auf Dauerwohnen 40%, Zweitwohnsitze 23%, touristische Vermietung 36%.
- In Folge der Verdrängung des Dauerwohnens durch die beiden anderen Wohnformen ging der Anteil des Dauerwohnens in den letzten Jahrzehnten stark zurück (etwa Halbierung gegenüber 1987).
- In andere Nutzungsarten umgewidmeter Dauerwohnraum ist wegen der sehr hohen Preise für Zweitwohnsitze bzw. spürbar höheren Nettoeinnahmen bei touristischer Vermietung für immer für das Dauerwohnen verloren.
- Folgen der Verdrängung des Dauerwohnens sind
 - ein Mangel an Wohnraum für die ansässige Bevölkerung (u. a. beengte Wohnverhältnisse, hoher Anteil Untermieter, unfreiwillig bei Eltern wohnende erwachsene Kinder),
 - Wohnraummangel für den Zuzug von dringend benötigten Arbeitskräften,
 - weitaus höhere Mieten als auf dem benachbarten Festland.
- Die Nettokaltmieten auf Sylt sind
 - für Wohnungssuchende (Umzugswillige/von auswärts Zuziehende) sehr hoch,
 - bei langjährigen Bestandsmieten noch vergleichsweise günstig,
 - bei verschiedenen Vermietern sehr unterschiedlich (Kommunen/Genossenschaften relativ günstige und private Vermieter sehr hohe Mieten).

8. Wohnsituation, Mietbelastung und Umzugsabsichten der Haushalte

In diesem Kapitel wird auf die Wohnsituation und die Umzugsabsichten der Haushalte mit Hauptwohnsitz eingegangen. Zunächst wird die Aufteilung der Haushalte auf Mieter und Eigentümer und anschließend die Wohnungsversorgung der Haushalte dargestellt. Weitere Teile beschäftigen sich mit der Mietbelastung der Mieterhaushalte, ihrer Wohndauer und der Zufriedenheit mit der Wohnsituation. Schließlich wird auf die Umzugsabsichten und die Erfahrungen mit der bisherigen Wohnungssuche eingegangen. Datengrundlage dieses Kapitels sind die Ergebnisse der IfS-Haushaltsbefragung von 2011.

8.1 Wohnsituation

Während sich das vorangegangene Kapitel (Abschnitte 7.3 bis 7.6) aufgrund der Thematik "Mieten" nur auf die Mieter bzw. deren Wohnungen bezog, widmet sich dieses Kapitel wieder in größeren Teilen der Gesamtheit der 2011 befragten Haushalte. Dabei wird jedoch vielfach zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten bzw. -wohnungen unterschieden oder bei bestimmten, nur sie betreffenden Sachverhalten (wie Mietbelastung) speziell auf die Mieterhaushalte eingegangen.

8.1.1 Mieter- und Eigentümerhaushalte

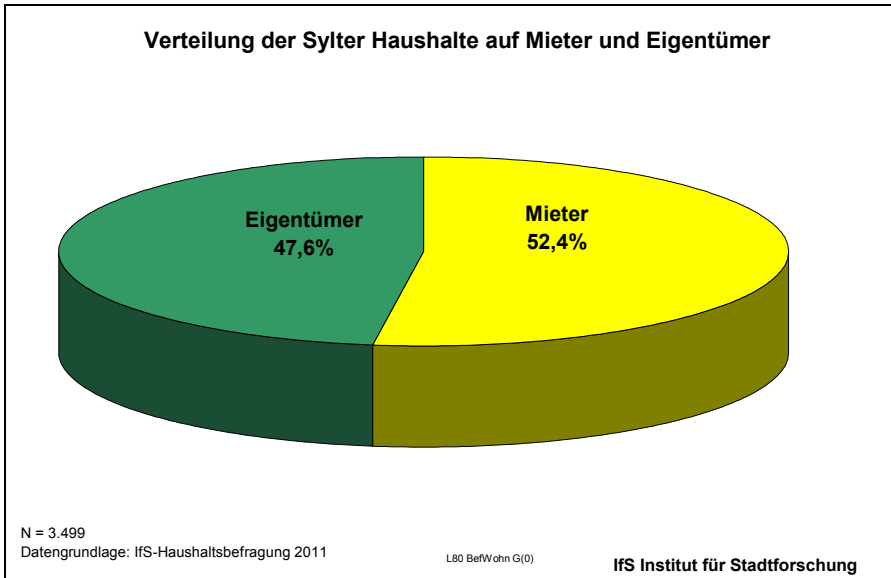
Wie Abbildung 8.1 zeigt, sind rund 52% aller Haushalte auf der Insel Sylt Mieter und rund 48% (selbstnutzende) Eigentümer ihrer Wohnung (einschließlich 1-2-Familienhäuser). Die Anteile von Mietern und Eigentümern unterscheiden sich erheblich in Abhängigkeit von der Bauform und dem Baujahr der Gebäude, in denen ihre Wohnung liegt. So werden Wohnungen in 1-2-Familienhäusern nur zu 28% von Mietern bewohnt (72% von Eigentümern), Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dagegen zu 73% von Mietern.

Ältere 1-2-Familienhäuser mit Baujahr vor 1950 werden überdurchschnittlich häufig von Mietern bewohnt (36%). Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist der Anteil der Mieter insbesondere bei den Baujahren ab 1990 (77%) überdurchschnittlich, während er bei den Baujahren von 1970 bis 1989 (62%) unterdurchschnittlich ist, da in diesen Jahren offenbar viele Eigentumswohnungen gebaut wurden, die von selbstnutzenden Eigentümern bewohnt werden.

Der Anteil der Mieter und Eigentümer ist bei einzelnen Haushaltstypen sehr unterschiedlich. Mit Abstand den höchsten Mieteranteil weisen junge Singles (92%) und junge Paare ohne Kind/er (91%) auf, beides Haushaltsgruppen, die typische Haushaltsneugründer

bzw. erst relativ kurz auf dem Wohnungsmarkt aktive Gruppen darstellen. Ebenfalls deutlich überdurchschnittliche Anteile verzeichnen Alleinerziehende (78%), Singles im mittleren Alter (77%) und junge Paare mit Kind/ern (71%).

Abbildung 8.1



Die übrigen Haushaltstypen weisen unterdurchschnittliche Mieteranteile auf und bei den meisten ist der Anteil der Eigentümer größer als der der Mieter. Die höchsten Eigentümeranteile haben ältere Paare (73%) und sonstige Haushalte (68%). Ältere Singles (58,5%) und Paare im mittleren Alter mit Kind/ern (57,3%) bzw. erwachsenen Kindern (54,8%) sind von deutlich niedrigeren, aber dennoch überdurchschnittlichen Eigentümeranteilen gekennzeichnet.

Es wird deutlich, dass der Mieter- und Eigentümeranteil deutlich von der Lebensphase abhängt. Der Mieteranteil ist umso geringer je jünger die Haushalte sind und je weniger Kinder sie haben. Der Eigentümeranteil steigt dagegen im mittleren Alter und mit der Zahl der Kinder an und wird auch im Alter beibehalten, wenn die Kinder außer Haus sind.

Was die Gemeinden und Ortsteile auf Sylt angeht, ist der Anteil der Eigentümerhaushalte in Wenningstedt-Braderup (63%) und Kampen (54%) besonders hoch. Die Eigentümeranteile in den Gemeinden Hörnum (49%) und Sylt (46%) bewegen sich nahe dem Inseldurchschnitt (48%). List (42%) verzeichnet einen unterdurchschnittlichen Eigentümeranteil.

Was die Ortsteile der Gemeinde Sylt angeht, sind Archsum (67%) und Morsum (63%) von weit überdurchschnittlichen sowie Tinum (55%) und Keitum (55%) von überdurchschnittlichen Eigentümeranteilen geprägt. Rantum (37%) und Westerland (40%) weisen dagegen unterdurchschnittliche Eigentümeranteile auf.³⁰

8.1.2 Untermieterhaushalte

Unter den Mieterhaushalten ist zwischen Hauptmieter- und Untermieterhaushalten zu unterscheiden. Bei 41% aller Haushalte handelt es sich um Hauptmieterhaushalte und bei 11% um Untermieterhaushalte. Dies bedeutet, dass gut ein Fünftel aller Mieterhaushalte Untermieterhaushalte sind. Dieser ungewöhnlich hohe Untermieteranteil verdeutlicht die Besonderheit bzw. die hohe Anspannung des Wohnungsmarktes auf der Insel Sylt.

Weit überdurchschnittliche Anteile an Untermieterhaushalten (bezogen auf alle Haushalte) verzeichnen junge Singles (30%) und junge Paare ohne Kind (19%). Leicht überdurchschnittliche Werte weisen junge Paare mit Kind/ern (13%) und Singles im mittleren Alter (13%) auf. Bei den übrigen Haushaltstypen sind die Untermieteranteile zwar unterdurchschnittlich, jedoch bewegen sie sich auch bei diesen Gruppen zwischen 5 und 9% (Tabelle 8.1).

Tabelle 8.1

Anteil von Eigentümer-, Hauptmieter- und Untermieterhaushalten auf der Insel Sylt nach Haushaltstyp*					
Haushaltstyp	Eigentümer	Mieter	darunter Hauptmieter	darunter Untermieter	Gesamt
Junger Single	(8%)	92%	62%	30%	100%
Mittlerer Single	23%	77%	64%	13%	100%
Älterer Single	58%	42%	34%	8%	100%
Alleinerziehend	(22%)	78%	67%	-	100%
Junges Paar ohne Kind	(9%)	91%	72%	19%	100%
Junges Paar mit Kind/ern	29%	71%	58%	(13%)	100%
Mittleres Paar ohne Kind	50%	50%	42%	(8%)	100%
Mittleres Paar mit Kind/ern	57%	43%	38%	-	100%
Mittleres Paar mit erwachsenem/n Kind/ern	55%	45%	36%	-	100%
Älteres Paar	73%	27%	22%	5%	100%
Sonstiger Haushalt	68%	32%	23%	-	100%
	47%	53%	43%	10%	100%

*jung (18 bis 39 Jahre), mittel (40 bis 59 Jahre), älter (ab 60 Jahre); () geringe Fallzahl - sehr geringe Fallzahl
 Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011
 N = 2.889
 L80 BefWohn.xls

³⁰ Bei dem Ortsteil Munkmarsch der Gemeinde Sylt und dem Ortsteil Braderup der Gemeinde Wenningstedt-Braderup sind die Fallzahlen für gesicherte Aussagen zu gering.

Insgesamt ist der Untermieteranteil bei den jungen Haushalten mit 21% am höchsten. Haushalte im mittleren Alters haben mit 9% einen wesentlich geringeren Untermieteranteil und bei den älteren Haushalten ist er mit 6% am geringsten (sonstige Haushalte 9%).

Untermieterhaushalte haben mit 1,82 Personen eine geringere durchschnittliche Haushaltsgröße als Hauptmieterhaushalte mit 1,92 Personen (Mieter insgesamt: 1,90 Personen). Eigentümerhaushalte sind mit 2,14 Personen deutlich größer.

Von den Untermieterhaushalten entfallen 46% auf Einpersonenhaushalte und 32% auf kinderlose Zweipersonenhaushalte. Bei diesen Haushalten dürfte es sich häufig um klassische Untermietverhältnisse handeln, bei denen die Untermieter zusammen mit dem Hauptmieter Teile einer Wohnung bewohnen bzw. zum Teil eine Wohngemeinschaft darstellen. Die übrigen 22% der Untermietverhältnisse beziehen sich auf größere Haushalte bzw. Haushalte mit Kindern. Der relativ hohe Anteil an Untermietverhältnissen bei größeren Haushalten erklärt sich nach Expertenaussagen dadurch, dass auf Sylt relativ häufig Wohnungen durch Hauptmieter weitervermietet werden, ohne dass diese selbst in der Wohnung wohnen. Bei diesen Hauptmietern handelt es sich demnach um Zwischenvermieter von Wohnungen, die aus Gründen der Zugriffsmöglichkeit auf Wohnraum, der Versorgung von Verwandten und Freunden mit Wohnraum oder eines Hinzuverdiensts aus einer (gegenüber der eigenen) höheren Miete gehalten werden. Zusätzlich spielt auf Sylt eine Rolle, dass Wohnungen bzw. Unterkünfte von Arbeitgebern bereitgestellt werden, um Arbeitskräfte zu gewinnen bzw. generell mit Wohnraum auf der Insel zu versorgen.

Bezogen auf die einzelnen Gemeinden auf der Insel Sylt ist es sinnvoll, den Anteil der Untermieterhaushalte an den gesamten Mieterhaushalten zu betrachten. Die Anteile in den Gemeinden List (19%), Wenningstedt-Braderup (21%), Sylt (22%) und Hörnum (22%) unterschieden sich relativ wenig und bewegen sich nahe dem Inseldurchschnitt (21%). In Kampen (11%; sehr geringe Fallzahl) ist der Anteil der Untermieterhaushalte an den gesamten Mieterhaushalten deutlich geringer, allerdings unterliegt der Wert aufgrund einer sehr geringen Fallzahl bei der Befragung einer erheblichen Unsicherheit. Zu den Ortsteilen lassen sich Werte für Tinum (24%), Westerland (20%), und Keitum (23%; geringe Fallzahl) und Morsum (32%; geringe Fallzahl) nennen, die sich mit Ausnahme von Morsum ebenfalls nahe dem Inseldurchschnitt bewegen. Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Untermietverhältnisse unter den Mieterhaushalten in den meisten Gemeinden und Ortsteilen ähnlich wie beim Inseldurchschnitt verbreitet sind und lediglich Kampen und Morsum deutlich nach unten bzw. nach oben abweichende Werte aufweisen.

Da das Einkommen für die Wohnungsversorgung der Haushalte, die im Folgenden dargestellt wird, von großer Bedeutung ist, wird hier noch auf das Haushaltsnettoeinkommen der Untermieterhaushalte im Vergleich zu den Hauptmieter- und Eigentümerhaushalten

eingegangen. Den Untermieterhaushalten steht ein durchschnittliches monatliches Haushaltsnettoeinkommen von 1.862 € zur Verfügung, bei den Hauptmietern sind es 2.208 €. Insgesamt haben Mieterhaushalte 2.136 € zur Verfügung, während Eigentümerhaushalte mit 3.289 € deutlich höher liegen.

Bei Betrachtung des haushaltsgrößenspezifischen Einkommensniveaus weisen 49% der Untermieterhaushalte ein niedriges Niveau auf. Bei den Hauptmieterhaushalten sind es 39% und bei den Eigentümerhaushalten 24%. Untermieterhaushalte haben damit einen weit überdurchschnittlichen Anteil von Haushalten mit niedrigem Einkommen, was sicherlich ein Grund dafür ist, dass viele von ihnen überhaupt ein Untermietverhältnis eingehen müssen.

8.1.3 Wohnungsversorgung

Für die Wohnungsversorgung der Haushalte ist zum einen die Größe bzw. die Wohnfläche der bewohnten Wohnung ausschlaggebend. Zum anderen spielt eine Rolle, über welche Ausstattungsmerkmale die Wohnungen und Gebäude verfügen.

Bewohnte Wohnfläche

Insgesamt werden von den Haushalten auf der Insel Sylt durchschnittlich 80 m² Wohnfläche bewohnt; die Wohnfläche der Eigentümer ist mit 102 m² deutlich größer als die der Mieter, die über 61 m² verfügen.³¹ Unter den Mietern bewohnen Hauptmieter durchschnittlich 63 m² Wohnfläche, während es bei den Untermietern nur 52 m² sind.

Pro Kopf stehen allen Haushalten 40 m² zur Verfügung. Bei den Eigentümern sind es mit 48 m² pro Kopf deutlich mehr als bei Mietern mit 32 m² pro Kopf. Bei Hauptmietern und Untermietern beträgt die Wohnfläche 33 m² bzw. 29 m² pro Kopf.

Die höchste durchschnittliche Wohnfläche weisen Eigentümerhaushalte von Wohnungen in 1-2-Familienhäusern (114 m²) auf, während Mieter von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (56 m²) deutlich weniger Wohnfläche zur Verfügung haben (Tabelle 8.2).

³¹ Die Wohnfläche der (antwortenden) Haushalte auf der Insel Sylt bewegt sich in einer breiten Spanne von 10 bis 400 m², wobei die mittleren vier Fünftel (ohne jeweils 10% kleinste und größte Wohnflächen) zwischen 35 und 130 m² liegen. Bei den Mieterhaushalten beträgt die Gesamtspanne von 10 bis 250 m² (mittlere vier Fünftel 30 bis 98 m²) sowie bei den Eigentümerhaushalten von 10 bis 400 m² (mittlere vier Fünftel 55 bis 150 m²).

Bei der Bewertung der Wohnsituation der Haushalte auf Grundlage der Wohnfläche ist die Zahl der Haushaltsmitglieder zu berücksichtigen. Junge Singles verfügen durchschnittlich über lediglich 41 m² Wohnfläche, während Singles im mittleren Alter 53 m² Wohnfläche zur Verfügung haben und ältere Singles 74 m² bewohnen. Es wird deutlich, dass die Wohnflächenversorgung bei Haushalten mit einer Person mit zunehmendem Alter steigt (Tabelle 8.3).

Tabelle 8.2

Durchschnittliche Wohnfläche nach Bauform und Art der Bewohner				
	Wohnungen			
Bewohner	in 1-2-Familienhäusern m ²	in Mehrfamilienhäusern m ²	in sonstigen Gebäuden m ²	gesamt m ²
Mieter	78	56	53	61
Eigentümer	114	78	74	102
gesamt	104	62	59	80
Datengrundlage: IFS-Haushaltsbefragung 2011 L80 BefWohn.xls				

Tabelle 8.3

Wohnfläche der von den Haushalten bewohnten Wohnungen nach Haushaltstyp (Alter*, Größe, Kinderzahl) und Mieter- und Eigentümerhaushalten			
	Mieter	Eigentümer	gesamt
Haushaltstyp	m ²	m ²	m ²
Junger Single	39	(79)	41
Mittlerer Single	46	74	53
Älterer Single	55	88	74
Alleinerziehend	59	(95)	66
Junges Paar ohne Kind	58	(89)	61
Junges Paar mit Kind/ern	74	109	84
Mittleres Paar ohne Kind	69	107	88
Mittleres Paar mit Kind/ern	86	125	108
Mittleres Paar mit erwachsenem/n Kind/ern	87	123	106
Älteres Paar	79	103	96
Sonstiger Haushalt	78	114	103
Keine Zuordnung möglich	56	96	76
Insgesamt	61	102	80
*jung (18 bis 39 Jahre), mittel (40 bis 59 Jahre), älter (ab 60 Jahre); () geringe Fallzahl			N = 3.361
Datengrundlage: IFS-Haushaltsbefragung 2011			L80 BefWohn.xls

Unter den Zweipersonenhaushalten zeigt sich ein ähnliches Bild hinsichtlich des Einflusses des Alters: junge Paare ohne Kind/er bewohnen im Durchschnitt 61 m², beim gleichen Haushaltstyp im mittleren Alter sind es 88 m² und bei älteren Paaren 96 m². Alleinerziehende verfügen über 66 m².

Unter den größeren Haushalten haben junge Paare mit Kind/ern eine Wohnfläche von 84 m², bei den Paaren mit Kind/ern im mittleren Alter sind es mit 108 m² (bzw. 106 m² bei erwachsenen Kindern) deutlich mehr. Sonstige Haushalte, die in der Regel aus einer größeren Personenzahl bestehen, haben eine Wohnfläche von 103 m².

Insgesamt wird deutlich, dass junge Haushalte über weitaus geringere Wohnflächen verfügen als mittlere oder ältere Altersgruppen, was zum einen mit der vergleichsweise geringen Kaufkraft junger Haushalte (siehe oben), zum anderen aber auch mit dem begrenzten Wohnungsangebot und den hohen Mieten auf dem Wohnungsmarkt zusammenhängen dürfte. Generell gilt für alle Haushaltstypen, dass Mieter- (deutlich) geringere Wohnflächen haben als Eigentümerhaushalte.

Dass die Anspannung des Wohnungsmarktes auf der Insel Sylt für Zuziehende eine Hürde darstellt, wird an Wohnflächenversorgung in den letzten Jahren Zugezogener im Vergleich zu länger Ansässigen deutlich. Die seit 2005 auf die Insel Sylt zugezogenen Haushalte bewohnen mit durchschnittlich 66 m² eine deutlich kleinere Wohnfläche als die von 1990 bis 2004 zugezogenen Haushalte, die Wohnungen mit 78 m² bewohnen. Vor 1990 Zugezogene und in Sylt Geborene haben noch größere Wohnungen mit 83 bzw. 84 m².

Das Einkommen der Haushalte hat einen sehr großen Einfluss auf die von ihnen bewohnte Wohnfläche. Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von 750 bis 1.500 € verfügen über Wohnungen mit durchschnittlich 55 m², bei einem Einkommen von 1.500 bis 2.500 € beträgt die Wohnfläche 71 m² und bei 2.500 bis 4.000 € 88 m². Liegt das Einkommen bei 4.000 € und mehr, steigt die Wohnfläche dieser Haushalte auf 123 m².

Ausstattung und Lage der Wohnung im Gebäude

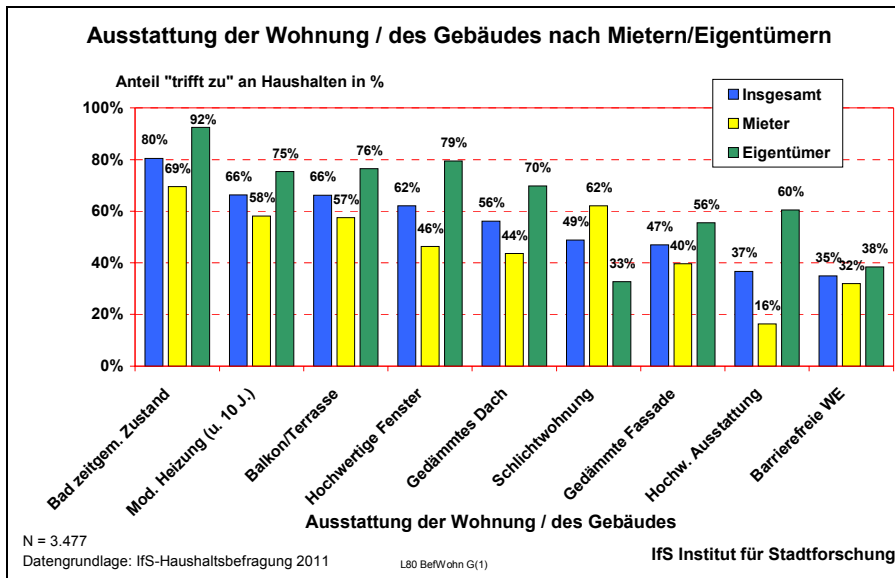
Die Haushalte wurden bei der Befragung 2011 danach gefragt, über welche Ausstattungsmerkmale ihre Wohnung bzw. ihr Gebäude verfügen. 80% der Wohnungen sind mit einem Bad in zeitgemäßem Zustand ausgestattet, die übrigen 20% haben kein solches Bad. Was die energetisch relevanten Merkmale angeht, ergibt sich folgendes Bild: Über ein modernes Heizungssystem, das nicht älter als zehn Jahre ist, verfügen 66% der Woh-

nungen, 62% haben hochwertige Fenster, 56% ein gedämmtes Dach und 47% eine gedämmte Fassade (Abbildung 8.2).

66% der Wohnungen haben einen Balkon oder eine Terrasse, 37% weisen eine hochwertige Ausstattung auf und 35% sind barrierefrei. Die selbstnutzenden Eigentümer weisen gegenüber den Mietern jeweils größere Anteile an Wohnungen bzw. Gebäuden auf, bei denen diese Merkmale zutreffen

49% aller Haushalte bezeichnen ihre Wohnung als Schlichtwohnung, was zunächst angesichts der häufig bei weit mehr als der Hälfte der Haushalte zutreffenden Ausstattungsmerkmalen etwas überrascht. Dies dürfte jedoch damit zusammenhängen, dass viele der zutreffenden Ausstattungsmerkmale das Gebäude bzw. die Gebäudehülle betreffen und sich nur wenige auf die Wohnung beziehen, sodass es zu diesem Urteil für die Wohnung kommt. Als Schlichtwohnungen werden von ihren Bewohnern besonders häufig Mietwohnungen bezeichnet (62%), aber auch vom Eigentümer selbstgenutzte Wohnungen weisen nicht selten einen Zustand auf, der sie zu diesem negativen Urteil bewegt (33%).

Abbildung 8.2



Dass viele Haushalte auf der Insel Sylt ihre Wohnung als Schlichtwohnung bezeichnen, und darunter insbesondere Mieter, könnte auch damit zusammenhängen, dass nicht nur normale Erd- und Obergeschosse zum Wohnen benutzt werden, sondern zu einem nicht unbedeutlichen Teil auch andere Gebäudeteile. So befinden sich 6,7% aller von Sylter Mietern genutzten Wohnungen im Untergeschoss bzw. Souterrain und 8,7% sind im Dachgeschoss. Nach Angaben der Mieterhaushalte sind 0,7% der Mietwohnungen in ei-

nem Spitzboden, 0,4% in einem Anbau oder einem Bungalow, 0,2% in einer Garage (diese drei Angaben beruhen auf geringen Fallzahlen) und 1,5% befinden sich in sonstigen Gebäudeteilen oder Bauten. Insgesamt sind 81,6% der Mieter auf der Insel Sylt in "normalen" Geschossen wie Erdgeschoss (42,6%) oder Obergeschossen (39,0%) und 18,4% in anderen Gebäudeteilen oder Bauten untergebracht.

8.2 Mietbelastung der Haushalte

Im Folgenden wird auf die Belastung des Haushaltsnettoeinkommens der Mieter durch die von ihnen gezahlte Miete eingegangen. Zunächst werden einige methodische Hinweise gegeben. Anschließend wird als Hintergrundinformation für die Mietbelastung dargestellt, welche Unterschiede sich zwischen verschiedenen Haushaltstypen bei der Nettokaltmiete ergeben. Schließlich wird die Belastung der Haushalte durch die Nettokaltmiete und die Bruttowarmmiete analysiert.

Methodische Hinweise zur Mietbelastung

Für die Berechnung der Mietbelastung wurde die von den Mieterhaushalten monatlich gezahlte Miete (nettokalt bzw. bruttowarm) in Relation zum Haushaltsnettoeinkommen des Haushalts gesetzt. Hierfür wurden bei dem in Klassen erhobenen Haushaltsnettoeinkommen die Klassenmitten verwendet.³² Insofern kommt es bei den einzelnen Haushalten zu gewissen Über- und Unterschätzungen gegenüber ihrer tatsächlichen Mietbelastung, die sich jedoch in der Auswertung über verschiedene Haushaltsgruppen größtenteils ausgleichen dürften. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich letztendlich um eine Schätzung bzw. Eingrenzung der tatsächlichen Mietbelastung handelt, die insbesondere am unteren und oberen Ende der Einkommensskala Unsicherheiten aufweist. Daher wird auf Detailauswertungen zu Haushalten, die am unteren und oberen Ende der Einkommensskala stehen, verzichtet und mit zusammengefassten Klassen gearbeitet.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass Unterstützungen für bestimmte Haushaltsgruppen, die sich auf die Miete beziehen (Wohngeld, Kosten der Unterkunft), bei der Befragung (aus Umfanggründen) nicht separat, sondern als Bestandteil des Haushaltsnettoeinkommens erhoben wurden, sodass diese Unterstützungen nicht von der Miete abgezogen wurden. Hierdurch ergeben sich bei diesen (allerdings auf Sylt in relativ geringer Zahl vorhandenen) Teilgruppen höhere prozentuale Mietbelastungsquoten als sich bei der

³² Bei der untersten (offen abgefragten) Klasse wurden 750 € und bei der obersten (offen abgefragten) Klasse 9.000 € angesetzt.

alternativen Berechnungsmethode ergeben hätten, bei der die Unterstützungsleistungen aus dem Haushaltsnettoeinkommen herausgerechnet und von der Miete abgezogen werden.

Zusätzlich soll noch ein Hinweis zur Einordnung der Nettokaltmieten- und der Bruttowarmmietbelastung gegeben werden: Die Nettokaltmiete stellt den Bestandteil der Gesamtmiete dar, der von den Marktverhältnissen abhängt und daher deren Auswirkungen auf unterschiedliche Teilmärkte bzw. verschiedene soziale Mietergruppen unmittelbar widerspiegelt. Sie ist vor diesem Hintergrund für einen Vergleich und eine Bewertung der Situation verschiedener Haushaltsgruppen am besten geeignet. Die Bruttowarmmiete, die zusätzlich die an den Vermieter gezahlten kalten Betriebskosten und die Heizkosten enthält, ist dagegen etwas weniger aussagekräftig und für Vergleiche etwas weniger geeignet, da ihre Höhe dadurch beeinflusst wird, dass bestimmte Kostenbestandteile in einem Teil der Fälle enthalten sind, in anderen Fällen aber nicht (beispielsweise Warmwasserkosten je nach Heizungsart und Warmwasseraufbereitung oder einzelne Betriebskostenarten wie Abwasser, Müllabfuhr etc.).

Von verschiedenen Haushaltstypen gezahlte Miete

In Tabelle 8.4 sind die Nettokaltmieten pro m² Wohnfläche dargestellt, die von unterschiedlichen Mieterhaushalten für ihre Wohnung zu bezahlen sind und die (zusammen mit Wohnfläche und Einkommen) einen wesentlichen Faktor für deren Mietbelastung darstellen. Die Unterschiede geben Hinweise dafür, ob bestimmte Haushaltsgruppen besonders hohe Mieten bezahlen müssen und dadurch in der Wohnungsversorgung eingeschränkt bzw. hohen finanziellen Belastungen ausgesetzt sind.

Aus den Ergebnissen wird deutlich, dass die Nettokaltmieten der jungen Paare ohne Kind (10,80 € pro m²), jungen Singles (10,32 € pro m²) und der Singles im mittleren Alter (10,06 € pro m²) weit überdurchschnittlich hoch sind. Oben wurde dargestellt, dass diese drei Haushaltstypen über besonders niedrige Wohnflächen verfügen. Ein wichtiger Grund hierfür dürfte sein, dass viele dieser Haushalte aufgrund begrenzter finanzieller Belastbarkeit gezwungen sind, die hohen Nettokaltmieten durch eine Einschränkung der Wohnfläche zu kompensieren.

Insgesamt zeigt sich, dass junge Haushalte mit 10,04 € pro m² deutlich höhere Nettokaltmieten zu bezahlen haben als die übrigen Haushalte. Bei den Haushalten im mittleren Alter (9,07 € pro m²) liegen die Nettokaltmieten etwa auf Durchschnittsniveau aller Mieten und die älteren Haushalte (8,25 € pro m²) liegen mit ihren Mieten deutlich darunter.

Tabelle 8.4

Nettokaltmiete der von den Haushalten bewohnten Wohnungen nach Haushaltstyp (Alter*, Größe, Kinderzahl)	
Haushaltstyp	€ pro m ²
Junger Single	10,32
Mittlerer Single	10,06
Älterer Single	8,40
Alleinerziehend	8,28
Junges Paar ohne Kind	10,80
Junges Paar mit Kind/ern	8,73
Mittleres Paar ohne Kind	9,13
Mittleres Paar mit Kind/ern	8,25
Mittleres Paar mit erwachsenem/n Kind/ern	7,53
Älteres Paar	8,09
Sonstige Haushalte	(8,24)
Ohne Altersangabe/Keine Zuordnung möglich	8,26
Insgesamt	9,06
Junger Haushalt	10,04
Mittlerer Haushalt	9,07
Älterer Haushalt	8,25
*jung (18 bis 39 Jahre), mittel (40 bis 59 Jahre), älter (ab 60 Jahre); () geringe Fallzahl N = 957	
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011 L80 BefMiet.xls	

Untermieterhaushalte, die bei jungen Haushalten besonders stark vertreten sind (siehe oben) zahlen ebenfalls überdurchschnittliche Nettokaltmieten. Bei ihnen liegt sie bei 9,79 € pro m², während Hauptmieter mit 8,92 € pro m² deutlich niedrigere Nettokaltmieten aufbringen.

8.2.1 Nettokaltmietbelastung

Im Folgenden wird dargestellt, in welchem Maße die Haushalte bzw. ihr Haushaltsnettoeinkommen durch die von ihnen bezahlte Nettokaltmiete belastet werden. Auf der Insel Sylt haben nur wenige der Mieterhaushalte eine sehr niedrige Mietbelastung: 4,3% wenden unter 10% ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Nettokaltmiete auf und bei 26,6% liegt die Belastung zwischen 10% und unter 20% (Abbildung 8.3).

Gut ein Drittel der Mieter hat eine Nettokaltmietbelastung zwischen 20% und unter 30% und bei 22,2% liegt sie zwischen 30% und 40%. Sehr hohe Nettokaltmietbelastungen von 40% und mehr haben 12,9% der Mieter zu tragen. Es wird deutlich, dass die Nettokaltmietbelastungen eine sehr große Spreizung aufweisen und Mieterhaushalte auf der Insel Sylt von sehr unterschiedlichen Belastungen betroffen sind.

Abbildung 8.4 zeigt die durchschnittliche Nettokaltmietbelastung der Mieterhaushalte in Abhängigkeit von der Personenzahl. Die Nettokaltmietbelastung aller Mieterhaushalte auf Sylt liegt bei 27,2% des Haushaltsnettoeinkommens. Kleine Haushalte haben eine höhere Nettokaltmietbelastung als große Haushalte: Bei den Einpersonenhaushalten liegt sie bei 29,6%, mit zunehmender Personenzahl sinkt sie und erreicht bei den Haushalten mit vier und mehr Personen 24,4%. Dies ist kein Sylt-spezifisches Phänomen, sondern ist generell zu beobachten, weil kleine Haushalte im Schnitt am meisten Wohnfläche pro Kopf bewohnen und diese mit der Personenzahl in der Regel abnimmt.

Abbildung 8.3

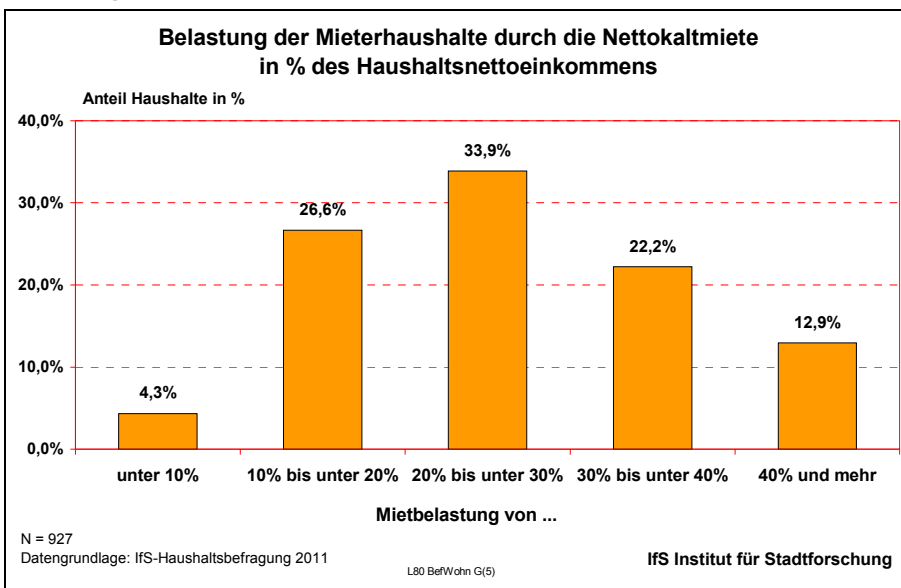
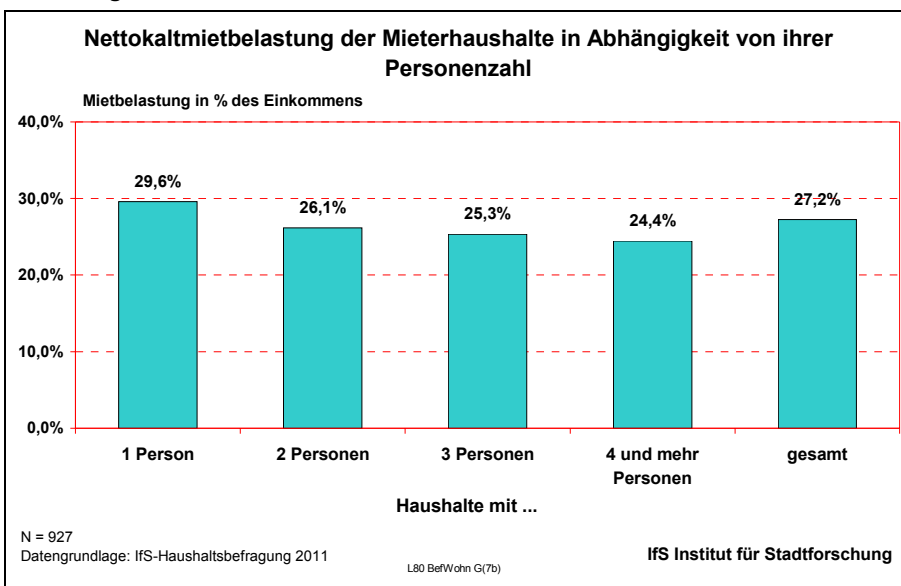


Abbildung 8.4



Von Interesse ist, wie sich die Nettokaltmietbelastung verschiedener Haushaltstypen unterscheidet. Die höchste Nettokaltmietbelastung haben mit 31,0% ältere Singles zu tragen, was mit ihren im Vergleich zu jüngeren Einpersonenhaushalten relativ großen Wohnungen zusammenhängt. Singles im mittleren Alter und junge Singles (28,8% bzw. 28,7%) haben daher deutlich geringere Mietbelastungen (Tabelle 8.5).

Tabelle 8.5

Nettokaltmietbelastung der Mieterhaushalte in % des Haushaltsnettoeinkommens nach Haushaltstyp (Alter*, Größe, Kinderzahl)	
Haushaltstyp	Belastung
Junger Single	28,7%
Mittlerer Single	28,8%
Älterer Single	31,0%
Alleinerziehend	28,6%
Junges Paar ohne Kind	26,3%
Junges Paar mit Kind/ern	24,4%
Mittleres Paar ohne Kind	24,9%
Mittleres Paar mit Kind/ern	25,3%
Mittleres Paar mit erwachsenem/n Kind/ern	22,5%
Älteres Paar	27,7%
Sonstiger Haushalt	(24,9%)
Keine Zuordnung möglich	27,5%
Insgesamt	27,2%
Junger Haushalt	26,7%
Mittlerer Haushalt	26,5%
Älterer Haushalt	29,4%
*jung (18 bis 39 Jahre), mittel (40 bis 59 Jahre), älter (ab 60 Jahre); () geringe Fallzahl N = 957	
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011 L80 BefWohn.xls	

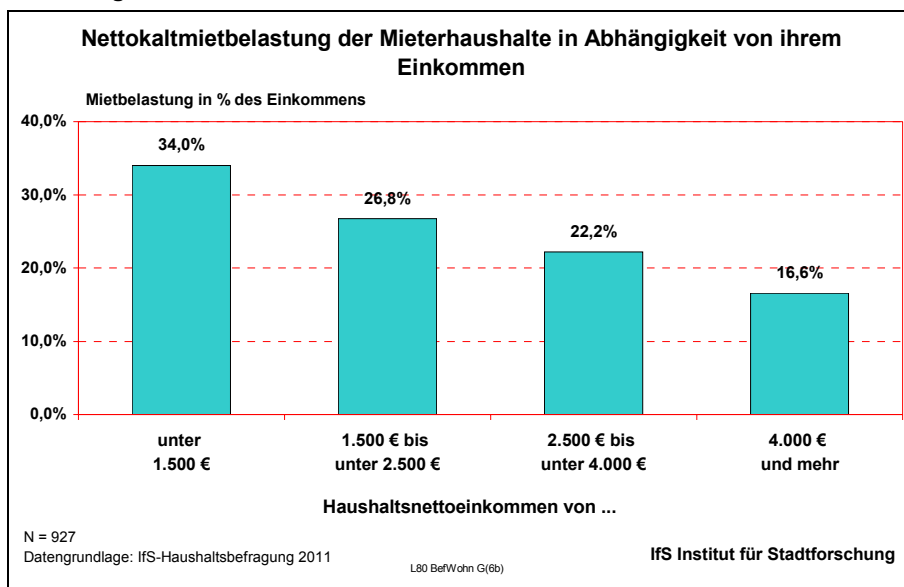
Unter den Mehrpersonenhaushalten haben Alleinerziehende (28,6%) die höchste Nettokaltmietbelastung. Ältere Paare (27,7%) haben eine Nettokaltmietbelastung, die knapp überdurchschnittlich ist, was ebenfalls (wie bei den älteren Singles) an den im Vergleich zu jüngeren Haushalten gleicher Haushaltsgröße relativ großen bewohnten Wohnungen liegt. Alle übrigen Haushaltstypen unter den Mehrpersonenhaushalten verzeichnen unterdurchschnittliche Nettokaltmietbelastungen. Leicht unter dem Durchschnitt bewegt sich dabei die Mietbelastung der jungen Paare ohne Kind (26,3%). Deutlich niedriger sind die Nettokaltmietbelastungen der Paare im mittleren Alter mit Kind/ern (25,3%) bzw. ohne Kind (24,9%) sowie der jungen Paare mit Kind/ern (24,4%). Am niedrigsten ist die Mietbelastung bei den Haushalten bzw. Paaren, bei denen erwachsene Kinder mit in der Wohnung wohnen (22,5%).

Insgesamt haben ältere Haushalte mit 29,4% die höchste Nettokaltmietbelastung. Die Haushalte im mittleren und jungen Alter liegen mit 26,5% bzw. 26,7% deutlich darunter.

Unterschiede in der Nettokaltmietbelastung lassen sich nicht nur zwischen verschiedenen Haushaltstypen feststellen, vielmehr spielt auch die Herkunft bzw. der Zeitpunkt des Zuzugs auf die Insel Sylt eine Rolle. Gebürtige Sylter haben eine Nettokaltmietbelastung von 27,5% und damit eine etwa durchschnittliche Mietbelastung. Haushalte, die vor 1990 auf Sylt zugezogen sind, haben mit 25,9% eine unterdurchschnittliche Mietbelastung, bei den von 1990 bis 2004 Zugezogenen ist sie mit 27,1% etwa durchschnittlich und bei den 2010 und 2011 Zugezogenen mit 29,7% überdurchschnittlich. Dies verdeutlicht, dass erst in den letzten Jahren zugezogene Haushalte höhere Mietbelastungen hinzunehmen haben als früher Zugezogene oder Ortansässige.

In Abbildung 8.5 ist die Höhe der Nettokaltmietbelastung der Mieterhaushalte in Abhängigkeit von ihrem Haushaltsnettoeinkommen dargestellt. Haushalte mit einem Einkommen unter 1.500 € haben eine sehr hohe Mietbelastung von 34,0%. Aus nachvollziehbaren Gründen sinkt die Mietbelastung mit zunehmendem Einkommen deutlich. Entsprechend liegt die Mietbelastung von Haushalten mit einem Einkommen von 4.000 € und mehr nur noch bei 16,6% und ist damit halb so hoch wie bei der untersten Einkommensklasse.

Abbildung 8.5



Des Weiteren wird die Höhe der Nettokaltmietbelastung der Mieterhaushalte von der Bauform und der Art des Nutzers bestimmt. Mieter von 1-2-Familienhäusern haben aufgrund der höheren Mieten mit 29,5% eine höhere Mietbelastung als die Bewohner von Mietwoh-

nungen in Mehrfamilienhäusern, die 26,6% ihres Einkommens für die Nettokaltmiete ausgeben.

Untermieter haben eine höhere Nettokaltmietbelastung als Hauptmieter. Während die Nettokaltmietbelastung bei Untermieterhaushalten bei 29,2% liegt, beträgt sie bei Hauptmieterhaushalten 26,9%.

In Tabelle 8.6 ist die Nettokaltmietbelastung der Mieter für unterschiedliche Vermieter dargestellt. Da die Mieter von Wohnungen von privaten Eigentümern/Einzelpersonen sehr hohe Nettokaltmieten zu bezahlen haben (siehe oben), haben sie mit 31,5% eine deutlich höhere Mietbelastung zu tragen als die Mieter anderer Vermieter bzw. alle Mieter. Bei den Mietern von KLM/Kommunen ist die Mietbelastung mit 21,5% an niedrigsten und weit unterdurchschnittlich.

Tabelle 8.6

Nettokaltmietbelastung der Mieterhaushalte in % des Haushaltsnettoeinkommens nach Art des Vermieters	
Vermieter	Belastung
KLM/Kommune	21,5%
Genossenschaft Gewoba Nord	23,0%
Sonstige Wohnungsbaugesellschaft	27,7%
Privater Eigentümer / Einzelperson(en)	31,5%
Land / Bund	(26,8%)
Sonstiger Vermieter	23,7%
Insgesamt	27,2%
() geringe Fallzahl	N = 957
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011	L80 BefWohn.xls

Leicht höher, aber ebenfalls spürbar unter dem Gesamtdurchschnitt liegt die Nettokaltmietbelastung bei Mietern der Gewoba Nord (23,0%) und der Gruppe der sonstigen Vermieter (23,7%). Bei Mietern von Bund/Land liegt sie knapp unter dem Durchschnitt (26,8%; geringe Fallzahl) bei den Mietern von sonstigen Wohnungsbaugesellschaften leicht über dem Durchschnitt (27,7%). Es wird deutlich, dass die Mietbelastung der Mieter auf der Insel Sylt in hohem Maße davon abhängt, bei welchen Vermietern sie wohnen bzw. dass diese sehr unterschiedliche Mieten für ihre Wohnungen nehmen.

Die Nettokaltmietbelastung unterscheidet sich zwischen den Gemeinden und Ortsteilen erheblich. Keitum (31,7%; geringe Fallzahl), Morsum (30,8%) und Tinum (28,2%) weisen deutlich überdurchschnittliche Nettokaltmietbelastungen auf, deutlich unterdurchschnittli-

che Mietbelastungen verzeichnen Kampen (22,4%; geringe Fallzahl) und Rantum (23,7%). Die Gemeinde Sylt (27,6%) und der Ortsteil Westerland (27,4%) liegen nahe dem Durchschnitt, die Gemeinden List (26,3%), Hörnum (26,2%) und Wenningstedt-Braderup (25,8%) leicht unter dem Durchschnitt (Tabelle 8.7).

Tabelle 8.7

Nettokaltmietbelastung der Mieterhaushalte in % des Haushaltsnettoeinkommens nach Gemeinden und Ortsteilen	
	Belastung
List	26,3%
Kampen	(22,4%)
Wenningstedt	26,7%
Braderup	-
Westerland	27,4%
Tinum	28,2%
Munkmarsch	-
Keitum	(31,7%)
Archsum	-
Morsum	30,8%
Rantum	23,7%
Hörnum	26,2%
Insel Sylt	27,2%
Wenningstedt-Braderup	25,8%
Gemeinde Sylt	27,6%
() geringe Fallzahl - sehr geringe Fallzahl	N = 927
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 201	L80 BefWohn.xls

8.2.2 Bruttowarmmietbelastung

Die durchschnittliche Bruttowarmmietbelastung der Mieterhaushalte auf der Insel Sylt liegt bei 37,6% und damit etwa 10 Prozentpunkte höher als die Nettokaltmietbelastung (27,2%). Die Bruttowarmmietbelastung einzelner Haushaltsgruppen unterscheidet sich (wie auch die Nettokaltmietbelastung) erheblich (Tabelle 8.8).

Die höchste Bruttowarmmietbelastung weisen die älteren Haushalte auf (41,9%). Unter den Älteren sind die Singles (44,3%) höher belastet als die älteren Paare (39,2%). Ebenfalls hohe bzw. überdurchschnittliche Bruttowarmmietbelastungen weisen Alleinerziehende (41,6%) sowie Singles im mittleren und jungen Alter auf (38,9% bzw. 38,7%). Alle übrigen Haushaltsgruppen sind von unterdurchschnittlichen Belastungsquoten gekennzeichnet.

Tabelle 8.8

Bruttowarmmietbelastung der Mieterhaushalte in % des Haushaltsnettoeinkommens nach Haushaltstyp (Alter*, Größe, Kinderzahl)	
Haushaltstyp	Belastung
Junger Single	38,7%
Mittlerer Single	38,9%
Älterer Single	44,3%
Alleinerziehend	41,6%
Junges Paar ohne Kind	34,3%
Junges Paar mit Kind/ern	33,6%
Mittleres Paar ohne Kind	33,6%
Mittleres Paar mit Kind/ern	33,9%
Mittleres Paar mit erwachsenem/n Kind/ern	31,3%
Älteres Paar	39,2%
Sonstiger Haushalt	(34,9%)
Keine Zuordnung möglich	40,1%
Insgesamt	37,6%
Junger Haushalt	35,9%
Mittlerer Haushalt	36,1%
Älterer Haushalt	41,9%
*jung (18 bis 39 Jahre), mittel (40 bis 59 Jahre), älter (ab 60 Jahre); () geringe Fallzahl N = 850	
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011 L80 BefWohn.xls	

Bezogen auf das Haushaltsnettoeinkommen verzeichnen Haushalte in der Klasse unter 1.500 € eine Bruttowarmmietbelastung von 49%, bei der Klasse von 1.500 bis unter 2.500 € sind es 36,5% und bei der Klasse von 2.500 bis unter 4.000 € 29,3%. Bei Einkommen ab 4.000 € liegt die Belastung nur noch bei 21,5%.

Die Mieter von Wohnungen in 1-2-Familienhäusern haben mit 39,5% eine höhere Bruttowarmmietbelastung als die von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, bei denen die Belastung bei 37% liegt. Untermieterhaushalte haben eine Bruttowarmmietbelastung von 39,9% des Haushaltsnettoeinkommens, bei Hauptmieterhaushalten sind es mit 37,2% deutlich weniger.

Bei Mieterhaushalten von Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 40 m² beträgt die Bruttowarmmietbelastung 35,2%. Mit steigender Wohnfläche nimmt die Belastung spürbar zu. Mieter von Wohnungen mit 100 m² und mehr haben eine Bruttowarmmietbelastung von 42,0%.

Tabelle 8.9 zeigt die Bruttowarmmietbelastung der Mieter für unterschiedliche Vermieter. Mieter von Wohnungen von privaten Eigentümern/Einzelpersonen haben die höchste Bruttowarmmietbelastung (41,2%), etwas niedriger ist sie bei Mietern von sonstigen Woh-

nungsbaugesellschaften (39,0%) und von Bund/Land (38,4%; geringe Fallzahl). Deutlich niedrigere bzw. unterdurchschnittliche Bruttowarmmietbelastungen weisen die Mieter von KLM/Kommunen mit 33,4% und Gewoba Nord mit 33,7% und der Gruppe der sonstigen Vermieter mit 33,2% auf. Es wird deutlich, dass die Bruttowarmmietbelastung der Mieter (ebenso wie die Nettokaltmietbelastung) stark von der Höhe der Mieten abhängt, die die unterschiedlichen Vermietergruppen auf der Insel Sylt für ihre Wohnungen nehmen.

Tabelle 8.9

Bruttowarmmietbelastung der Mieterhaushalte in % des Haushaltsnettoeinkommens nach Art des Vermieters	
Vermieter	Belastung
KLM/Kommune	33,4%
Genossenschaft Gewoba Nord	33,7%
Sonstige Wohnungsbaugesellschaft	39,0%
Privater Eigentümer / Einzelperson(en)	41,2%
Land / Bund	(38,4%)
Sonstiger Vermieter	33,2%
Insgesamt	37,6%
() geringe Fallzahl	N = 927
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011	L80 BefWohn.xls

Die Gemeinden und Ortsteile weisen große Unterschiede bei der Bruttowarmmietbelastung auf. Die Gemeinde Sylt liegt mit 38,0% als einzige Gemeinde leicht über dem Durchschnitt der Insel (37,6%), List (37,4%), Wenningstedt (36,9%) und Hörnum (36,3%) liegen leicht darunter. Eine deutlich unterdurchschnittliche Bruttowarmmietbelastung weist Kampen (29,3%; geringe Fallzahl) auf. Bei den Ortsteilen der Gemeinde Sylt steht bei der Bruttowarmmietbelastung Keitum (41,7%; geringe Fallzahl) weit oben, gefolgt von Morsum (41,1%). Westerland (38,1%) und Tinnum (37,8%) bewegen sich mit ihren Werten nahe dem Durchschnitt der Insel und einzig Rantum (33,5%) liegt weit darunter. Der Ortsteil Westerland (38,1%) sowie die Gemeinden Hörnum (36,3%) und Wenningstedt-Braderup (35,8%) liegen nahe bzw. leicht unter dem Durchschnitt (Tabelle 8.10).

Tabelle 8.10

Bruttowarmmietbelastung der Mieterhaushalte in % des Haushaltsnettoeinkommens nach Gemeinden und Ortsteilen	
	Belastung
List	37,4%
Kampen	(29,3%)
Wenningstedt	36,9%
Braderup	-
Westerland	38,1%
Tinum	37,8%
Munkmarsch	-
Keitum	(41,7%)
Archsum	-
Morsum	41,1%
Rantum	33,5%
Hörnum	36,3%
Insel Sylt	37,6%
Wenningstedt-Braderup	35,8%
Gemeinde Sylt	38,0%
() geringe Fallzahl - sehr geringe Fallzahl	N = 927
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 201	L80 BefWohn.xls

8.2.3 Resteinkommen

Das Resteinkommen verdeutlicht den Betrag, der Mieterhaushalten nach Bezahlen der Bruttowarmmiete vom Haushaltsnettoeinkommen verbleibt. Da das Resteinkommen vor dem Hintergrund der Personenzahl einzuordnen ist, die davon in einem Haushalt leben müssen, ist es sinnvoll, dieses für verschiedene Haushaltstypen darzustellen und Haushalte gleicher Größe zu vergleichen (Tabelle 8.11).

Unter den Singles haben die Älteren (964 €) die niedrigsten Resteinkommen, bei jungen Singles (1.011 €) ist es jedoch nur wenig höher. Deutlich darüber liegen die Resteinkommen der mittleren Singles (1.196 €). Bei den Zweipersonenhaushalten unterschiedlichen Alters verhält es sich ähnlich: Ältere Paare (1.581 €) haben die niedrigsten Resteinkommen, junge und mittlere Paare ohne Kind (1.843 € bzw. 1.906 €) haben deutlich mehr Resteinkommen zu Verfügung. Im Vergleich zu Letzteren haben die junge und mittlere Paare mit Kind/ern (1.876 € bzw. 2.029 €) nur geringfügig höhere Resteinkommen, obwohl hiervon zusätzlich ein oder mehrere Kinder zu versorgen sind. Dies verdeutlicht die relativ hohe Belastung dieser Haushalte mit der Miete und zeigt den Grund auf, weshalb

der Anteil der Kinder und Jugendlichen bzw. der Haushalte mit Kindern und Jugendlichen auf Sylt gering ist und deutlich unter den Werten auf dem benachbarten Festland oder im Land Schleswig-Holstein insgesamt liegt (siehe Kapitel 3).

Tabelle 8.11

Resteinkommen nach Abzug der Bruttowarmmiete vom Haushaltsnettoeinkommen nach Haushaltstyp (Alter*, Größe, Kinderzahl)	
Haushaltstyp (Mieter)	€
Junger Single	1.011
Mittlerer Single	1.196
Älterer Single	964
Alleinerziehend	1.199
Junges Paar ohne Kind	1.843
Junges Paar mit Kind/ern	1.876
Mittleres Paar ohne Kind	1.906
Mittleres Paar mit Kind/ern	2.029
Mittleres Paar mit erwachsenem/n Kind/ern	2.331
Älteres Paar	1.581
Sonstige Haushalte	(2.100)
Keine Zuordnung möglich	1.240
Sonstiger Haushalt	1.362
Insgesamt	1.513
Junger Haushalt	1.556
Mittlerer Haushalt	1.650
Älterer Haushalt	1.265
*jung (18 bis 39 Jahre), mittel (40 bis 59 Jahre), älter (ab 60 Jahre); () geringe Fallzahl N = 850	
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011 L80 BefWohn.xls	

8.2.4 Vergleich der Mietbelastung auf Sylt mit der in Schleswig-Holstein

Für einen Vergleich der Mietbelastung auf der Insel Sylt mit dem Land Schleswig-Holstein stehen Informationen der Mikrozensus Zusatzerhebung von 2006 zur Verfügung.³³ Allerdings beruhen die in der Mikrozensus Zusatzerhebung für die Mietbelastung verwendeten Werte auf der Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zuzüglich kalter Betriebskosten), sodass ein Vergleich mit den Werten der Insel Sylt auf Grundlage dieser Definition erfolgen muss. Im Jahr 2006 lag die Mietbelastung der Hauptmieterhaushalte durch die Bruttokaltmiete in Schleswig-Holstein bei 24,2%. Auf der Insel Sylt betrug sie im Jahr 2011 32,0% und war damit fast 8 Prozentpunkte höher (Tabelle 8.12).

Bei einem Vergleich der Bruttokaltmietbelastung auf Sylt bei Mieterhaushalten, die verschiedenen Einkommensklassen angehören, zeigt sich, dass nicht nur die unteren Ein-

³³ Die Werte der Mikrozensus Zusatzerhebung von 2010 standen bis zum Abschluss der Erhebungen zu dieser Studie für das Land Schleswig-Holstein noch nicht zur Verfügung.

kommen im Vergleich zum Landeswert von 24,2% überdurchschnittliche Belastungen aufweisen, sondern auch höhere Einkommen. Bei Haushalten mit einem Haushaltsnettoeinkommen bis 1.500 € liegt die Bruttokaltmietbelastung mit 41% erwartungsgemäß weit höher als der Landesdurchschnitt. Dies gilt auch für Einkommen zwischen 1.500 und unter 2.500 €, bei denen die Bruttokaltmietbelastung 32% beträgt. Aber selbst bei Einkommen zwischen 2.500 und unter 3.000 € liegt die Bruttokaltmietbelastung auf Sylt mit 27% noch über dem Landeswert. Erst bei der Einkommensgruppe von 3.000 bis unter 3.500 € sinkt die durchschnittliche Bruttokaltmietbelastung mit 23% knapp unter den Landeswert und bei noch höheren Einkommen verringert sie sich weiter. Die Haushalte mit Einkommen von 3.000 € und mehr stellen jedoch nur 16% der Hauptmieterhaushalte auf Sylt (mit Einkommens- und Mietenangaben) Es wird deutlich, dass das Gros der Mieterhaushalte auf Sylt eine gemessen am Landesdurchschnitt weit überdurchschnittliche Mietbelastung zu tragen hat.

Tabelle 8.12

Vergleich der durchschnittlichen Bruttokaltmietbelastung (in % des Haushaltsnettoeinkommens) von Hauptmieterhaushalten auf Sylt mit Vergleichsräumen nach Haushaltstypen			
	Bewohnte Mietwohnungen Insel Sylt Haushaltsbefragung 2011	Bewohnte Mietwohneinheiten Schleswig-Holstein Mikrozensus 2006	Bewohnte Mietwohneinheiten Alte Länder (ohne Berlin) Mikrozensus 2010
Haushalte mit			
1 Person	35,3%	27,9%	25,8%
2 Personen	30,0%	21,5%	20,6%
3 Personen	30,3%	22,7%	20,9%
4 Personen	30,1%	22,9%	20,7%
5 und mehr Personen	29,4%	25,5%	21,9%
Insgesamt	32,0%	24,2%	22,6%
Haushalte			
mit Kind(ern) unter 18 Jahren	29,9%	25,1%	22,6%
ohne Kinder unter 18 Jahren	32,6%	23,9%	22,6%
Insgesamt	32,0%	24,2%	22,6%
Sylt N=957			
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011, Statistikamt Nord, Statistisches Bundesamt			L80 BefWohn.xls

Bei dem oben vorgenommenen Vergleich sind die Werte der Mietbelastung auf Sylt um rund fünf Jahre aktueller als die für Schleswig-Holstein. Unter dem Gesichtspunkt der Vergleichbarkeit stellt sich die Frage, in welchem Maß die Mietbelastung in Schleswig-Holstein seit 2006 gestiegen ist. Indirekt lässt sich dies über die Entwicklung der Mietbelastung in Deutschland insgesamt beantworten, da die Ergebnisse der aktuellen Mikrozensus Zusatzerhebung von 2010 für Deutschland insgesamt bzw. die alten und neuen Länder bereits zur Verfügung stehen, jedoch noch nicht für Schleswig-Holstein. Bezogen auf Deutschland insgesamt lag die durchschnittliche Bruttokaltmietbelastung im Jahr 2006 bei 22,8%, bezogen auf die alten Länder (ohne Berlin) und die neuen Länder (inkl. Berlin) bei 23,0% bzw. 22,4%. Bis zum Jahr 2010 ist die durchschnittliche Bruttokaltmietbelas-

tung leicht gesunken, bezogen auf Deutschland insgesamt auf 22,5%, in den alten und neuen Ländern auf 22,6% bzw. 22,2%.

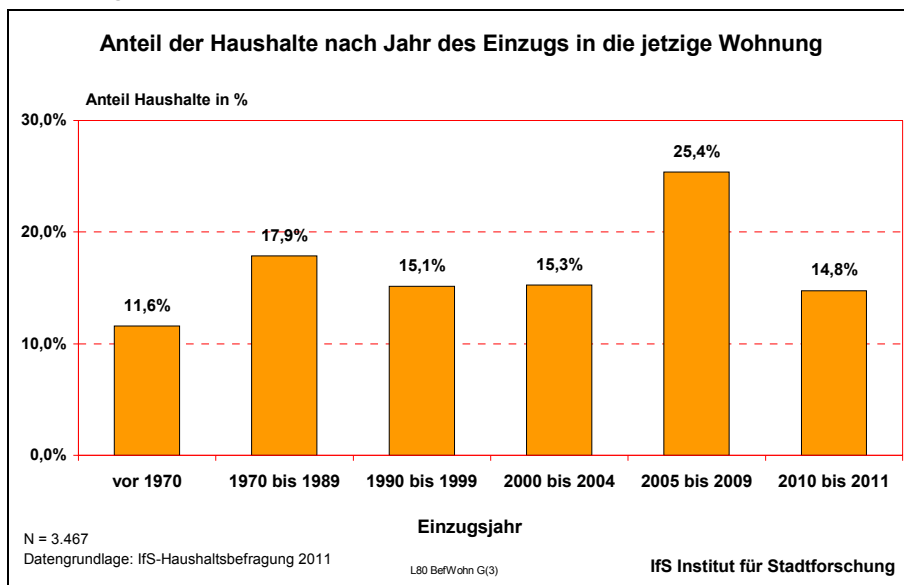
Insofern spricht Vieles dafür, dass sich die Mietbelastung in Schleswig-Holstein von 2006 bis 2010 ebenfalls nur wenig verändert und zumindest nicht wesentlich erhöht hat. Demnach dürfte die Bruttokaltmietbelastung auf der Insel Sylt auch bei einem Vergleich mit den noch nicht vorliegenden Werten des Mikrozensus 2010 weit über der Mietbelastung in Schleswig-Holstein insgesamt liegen. Auch der Befund, dass die Mieter auf Sylt weit überwiegend - und zwar nicht nur bei den unteren Einkommensgruppen, sondern weit bis in mittlere bis gehobene Einkommensgruppen hinein - deutlich über dem Landesdurchschnitt liegende Mietbelastungen zu tragen haben, dürfte sich bestätigen.

8.3 Wohndauer und Wohnzufriedenheit

8.3.1 Wohndauer

In Abbildung 8.6 sind die Haushalte nach dem Jahr des Einzugs in die jetzige Wohnung dargestellt. Es wird deutlich, dass 14,8% in den beiden Jahren 2010 und 2011 in ihre jetzige Wohnung gezogen sind, was (angesichts des Befragungszeitraums November bis Dezember 2011 und etwaiger Mehrfachumzüge von Haushalten) auf eine Fluktuationsrate in der Größenordnung von 8% bis 10% schließen lässt.

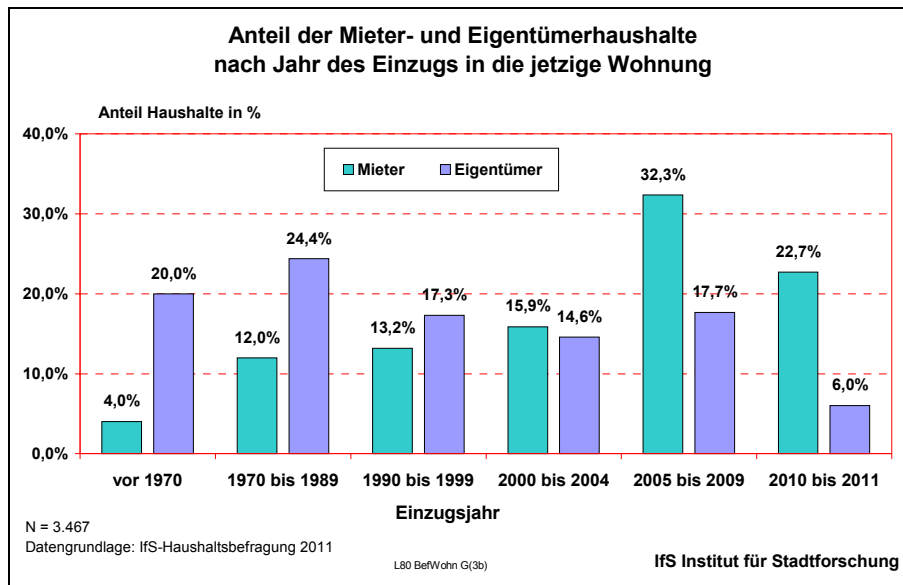
Abbildung 8.6



Gut ein Viertel der Haushalte sind in den Jahren 2005 bis 2009 und 15,3% in den Jahren 2000 bis 2004 eingezogen. Über die Hälfte aller Haushalte sind demnach seit dem Jahr 2000 eingezogen und weisen eine Wohndauer von weniger als 13 Jahren auf. Bei 15,1% aller Haushalte liegt das Einzugsjahr zwischen 1990 und 1999. 29,5% aller Haushalte auf der Insel Sylt sind vor 1990 eingezogen und verzeichnen eine Wohndauer von mehr als 22 Jahren.

Wie Abbildung 8.7 zeigt, sind bei den Mieterhaushalten weitaus größere Anteile in den Jahren 2005 bis 2009 (32,3%) bzw. 2010 bis 2011 (22,7%) in ihre Wohnung eingezogen als bei den Eigentümerhaushalten (17,7% bzw. 6,0%). Die Mieterhaushalte weisen demnach eine überdurchschnittliche Fluktuation auf, die sich etwa auf 12% bis 14% beziffern lässt. Bei den Eigentümerhaushalten dürfte sie weitaus niedriger bzw. etwa bei 4% bis 5% gelegen haben.

Abbildung 8.7



Unter den in den Jahren 2010 und 2011 eingezogenen Haushalten ist der Anteil der Untermieter mit 23% weit überdurchschnittlich (bei allen Haushalten 11%). Dies zeigt, dass etliche wohnungssuchende Haushalte nur eine Unterkunft finden, indem sie ein Untermietverhältnis akzeptieren. Dies gilt insbesondere für die von auswärts zugezogenen Haushalte. Von den von 2005 bis 2011 auf die Insel Sylt Zugezogenen leben 22% als Untermieterhaushalte.

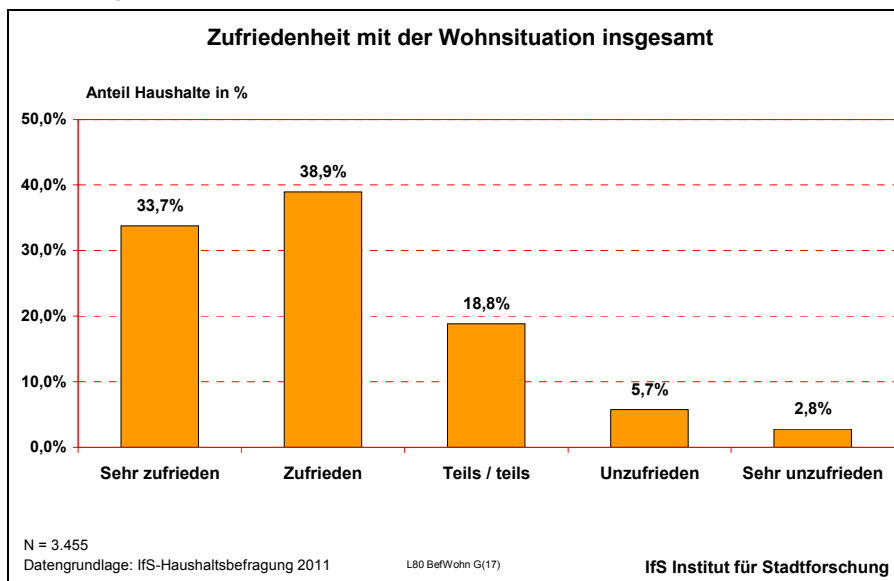
8.3.2 Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit der Wohnsituation insgesamt

Wie Abbildung 8.8 zeigt, bewertet der weitaus größte Teil der Haushalte auf der Insel Sylt die gesamte Wohnsituation positiv. Im Einzelnen äußern sich 33,7% als sehr zufrieden und 38,9% als zufrieden. 18,8% aller Haushalte bewerten die gesamte Wohnsituation als teils/teils, 5,7% sind unzufrieden und 2,8% sehr unzufrieden.

Um Anhaltspunkte für Verbesserungsmöglichkeiten zu gewinnen, ist von besonderem Interesse, um welche Haushaltsgruppen es sich handelt, die ihre Wohnsituation negativ bewerten und welche Einflussfaktoren hierfür ausschlaggebend sind. Die negativen Bewertungen (unzufrieden und sehr unzufrieden) beziehen sich vor allem auf junge Singles, von denen 23% und damit weit mehr als der Durchschnitt (8%) (sehr) unzufrieden mit ihrer Wohnsituation sind. In großen Teilen handelt es sich dabei um junge Erwerbstätige oder in sich Ausbildung befindende Haushalte.

Abbildung 8.8



Ebenfalls hohe Anteile mit negativer Bewertung ihrer Wohnsituation verzeichnen Alleinerziehende (18%), Singles im mittleren Alter (14%) sowie junge Paare mit Kind/ern (15%) bzw. ohne Kind (16%). Nur leicht überdurchschnittlich häufig kommen negative Bewertungen von Paaren mit erwachsenen Kindern im Haushalt (7%). Allen übrigen Haushaltstypen sind von deutlich unterdurchschnittlichen Anteilen Unzufriedener geprägt (Tabelle 8.13).

Besonders häufig sind negative Bewertungen der Wohnsituation bei Haushalten mit sehr kleinen Wohnungen (unter 40 m² bzw. mit einem oder 1,5 Zimmer/n). Von rund einem Viertel dieser Haushalte wird die Wohnsituation negativ bewertet. Bei den Haushalten, die über große Wohnungen mit 100 und mehr m² bzw. fünf und mehr Zimmern verfügen, sind negative Bewertungen der Wohnsituation ausgesprochen selten (rund 1%).

Tabelle 8.13

Anteil der Haushalte nach Bewertung der Wohnsituation insgesamt und Haushaltstyp			
Haushaltstyp	Bewertung der Wohnsituation insgesamt ...		
	sehr zufrieden bzw. zufrieden	teils/teils	sehr unzufrieden bzw. unzufrieden
Junger Single	43%	34%	23%
Mittlerer Single	60%	26%	14%
Älterer Single	85%	12%	-
Alleinerziehend	53%	29%	(18%)
Junges Paar ohne Kind	55%	29%	16%
Junges Paar mit Kind/ern	57%	28%	(15%)
Mittleres Paar ohne Kind	77%	17%	(7%)
Mittleres Paar mit Kind/ern	77%	16%	(7%)
Mittleres Paar mit erwachsenem/n Kind/ern	79%	(14%)	-
Älteres Paar	92%	6%	-
Sonstiger Haushalt	82%	(15%)	-
Insgesamt	74%	18%	8%
Junger Haushalt	50%	31%	19%
Mittlerer Haushalt	71%	20%	9%
Älterer Haushalt	89%	9%	(2%)
() geringe Fallzahl - sehr geringe Fallzahl			N = 2.857
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011			L80 BefWohn.xls

Mieter weisen weit häufiger eine negative Bewertung ihrer Wohnsituation auf (15%) als selbstnutzende Eigentümer, bei denen dieser Anteil verschwindend gering ist (rund 1%), was angesichts der unterschiedlichen Wohnungsversorgung bzw. Wohnflächen dieser beiden Haushaltsgruppen nachvollziehbar ist. Bei den Untermieterhaushalten ist der Anteil mit negativer Bewertung der Wohnsituation (19%) deutlich höher als bei den Hauptmieterhaushalten (13%).

Auch das Haushaltseinkommen spielt eine große Rolle bei der Bewertung der Wohnsituation, da dieses ein wichtiger Faktor für die Umsetzung der Wohnvorstellungen ist. Der Anteil der Haushalte mit negativer Bewertung der Wohnsituation ist bei den oberen Einkommen erwartungsgemäß am niedrigsten. So sind bei den Haushalten mit einem Einkommen von 4.000 € und mehr nur zu rund 2% (sehr) unzufrieden mit der Wohnsituation. Bei einem Einkommen unter 1.500 € sind es mit 13% deutlich mehr. Allerdings wird bei einem Vergleich dieses Wertes mit den oben dargestellten Werten einzelner Haushaltstypen deutlich, dass andere Faktoren zum Teil noch schwerer wiegen.

Die Haushalte mit negativer Bewertung ihrer Wohnsituation sind unter den erst jüngst auf die Insel Sylt Zugezogenen weitaus höher als bei den länger Ansässigen. So sind unter den seit 2005 Zugezogenen 13% (sehr) unzufrieden mit der Wohnsituation, während es bei den vor 1970 Zugezogenen nur rund 4% bzw. weniger als ein Drittel sind.

Ähnliches gilt auch für die erst vor sehr kurzer Zeit in die jetzige Wohnung Eingezogenen. Von den 2010 und 2011 Eingezogenen sind 16% (sehr) unzufrieden. Weitere 27% der in den Jahren 2010 und 2011 Eingezogenen bewerten ihre Wohnsituation ambivalent (teils/teils). Positiv bewerten die Wohnsituation 58% (sehr zufrieden bzw. zufrieden) der in den Jahren 2010 und 2011 Eingezogenen, bei den 1990 Zugezogenen sind dies mit 81% weit mehr Haushalte.

Es wird deutlich, dass es angesichts der Wohnungsmarktlage offensichtlich für einen größeren Teil der Wohnungssuchenden und insbesondere für auf die Insel Sylt zuziehende Haushalte schwierig ist, eine zufriedenstellende Wohnsituation herzustellen. Der wichtigste Grund für die negative Bewertung der Wohnsituation durch die Haushalte liegt in der Unzufriedenheit mit der Wohnung selbst, an zweiter Stelle steht die Unzufriedenheit mit der Wohngegend. Weitere Gründe sind eine ungünstige Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes sowie eine schlechte Versorgung mit Dienstleitungen bzw. Infrastruktur.

In Tabelle 8.14 sind die Anteile der Haushalte mit unterschiedlicher Bewertung der Wohnsituation für die Gemeinden und Ortsteile dargestellt. Aufgrund teilweise sehr geringer Fallzahlen wurden bei einigen Gemeinden und Ortsteilen nur zwischen den Kategorien (sehr) zufrieden und den zusammengefassten übrigen Bewertungen (teils/teils, unzufrieden und sehr unzufrieden) unterschieden.

Tabelle 8.14

Anteil der Haushalte nach Bewertung der Wohnsituation insgesamt nach Gemeinden und Ortsteilen			
Gemeinde / Ortsteil	Bewertung der Wohnsituation insgesamt ...		
	sehr zufrieden bzw. zufrieden	teils/teils	sehr unzufrieden bzw. unzufrieden
List	78%	16%	(6%)
Kampen	89%	-	-
Wenningstedt-Braderup	77%	18%	-
Westerland	71%	19%	10%
Tinum	75%	17%	9%
Keitum/Munkmarsch	83%	(12%)	-
Archsum/Morsum	84%	13%	-
Rantum	70%	(20%)	-
Hörnum	78%	(16%)	-
Insgesamt	75%	17%	8%
Gemeinde Sylt	77%	18%	5%
() geringe Fallzahl - sehr geringe Fallzahl			N = 3.455
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011			L80 BefWohn.xls

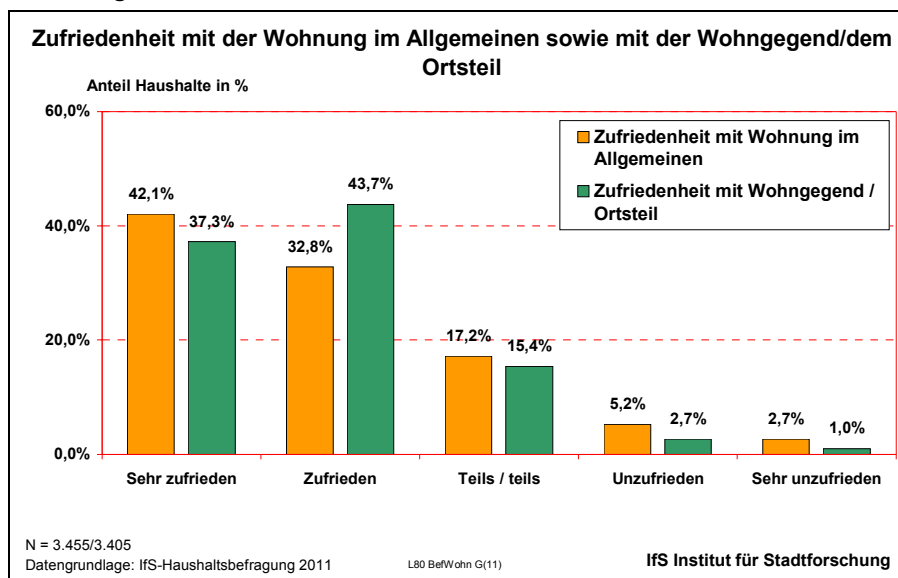
Die Anteile der mit ihrer Wohnsituation (sehr) zufriedenen Haushalte sind in Kampen (89%), Archsum/Morsum (84%) und Keitum/Munkmarsch (83%) am höchsten. Leicht überdurchschnittliche Anteile mit positiver Bewertung der Wohnsituation zeigen sich in List und Hörnum (jeweils 78%) sowie Wenningstedt-Braderup (77%).

Tinum (75%) weist einen durchschnittlichen Wert auf. Unterdurchschnittliche Anteile von Haushalten, die mit ihrer Wohnsituation (sehr) zufrieden sind, haben Westerland (71%) und Rantum (70%). Trotz dieser Unterschiede sind alle Gemeinden und Ortsteile auf der Insel Sylt dadurch geprägt, dass der überwiegende Teil der Haushalte ihre Wohnsituation positiv bewertet.

Zufriedenheit mit der Wohnung und der Wohngegend

Die Zufriedenheit mit der Wohnung und der Wohngegend weist ähnliche Strukturen und überwiegend große Parallelen zu der oben dargestellten Bewertung der Wohnsituation insgesamt auf, sodass auf eine detaillierte Darstellung verzichtet wird. Der überwiegende Teil der auf Sylt befragten Haushalte ist mit der Wohnung im Allgemeinen sehr zufrieden (42,1%) oder zufrieden (32,8%). Nur sehr wenige Haushalte sind mit der Wohnung unzufrieden (5,2%) oder sehr unzufrieden (2,7%). Immerhin 17,2% äußern sich gespalten (teils/teils) zu ihrer Wohnung (Abbildung 8.9).

Abbildung 8.9



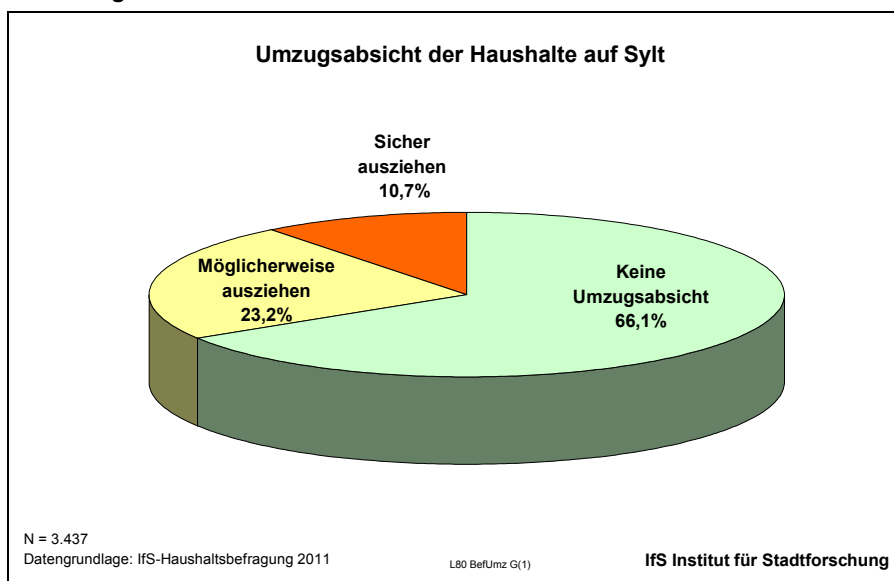
Auch bezogen auf die Wohngegend bzw. den Ortsteil äußert sich die überwiegende Mehrheit der Haushalte auf Sylt sehr zufrieden (37,3%) oder zufrieden (43,7%). Die Unzufriedenheit mit der Wohngegend (2,7% bzw. 1,0%) liegt noch niedriger als bei der Bewertung der Wohnung im Allgemeinen. Auch der Anteil mit gespaltener Bewertung (teils/teils 15,4%) liegt etwas niedriger als bei der Bewertung der Wohnung.

8.4 Umzugsabsichten

8.4.1 Umfang und Art der beabsichtigten Umzüge

Die Haushalte wurden bei der Befragung danach gefragt, ob der gesamte Haushalt oder einzelne Mitglieder in den nächsten zwei Jahren vorhaben, aus der jetzigen Wohnung sicher oder möglicherweise ausziehen. 66,1% der Haushalte haben keine Umzugsabsicht, 23,2% haben möglicherweise und weitere 10,7% sicher vor, ausziehen. Insgesamt hegen demnach 33,9% der Haushalte auf der Insel Sylt mehr oder weniger konkrete Umzugsabsichten (Abbildung 8.10).

Abbildung 8.10



Von den Haushalten mit Umzugsabsichten will die überwiegende Mehrheit als gesamter Haushalt umziehen (79,6% derer mit Umzugsabsichten bzw. 27,0% bezogen auf alle Haushalte) und bei einem kleineren Teil bezieht sich die Umzugsabsicht auf einzelne Haushaltsmitglieder (20,4% derer mit Umzugsabsichten bzw. 7,0% bezogen auf alle Haushalte). Bei den Haushalten mit Umzugsabsichten einzelner Haushaltsmitglieder handelt es sich zu 86% um den Auszug eines Kindes oder mehrerer Kinder, in den übrigen

Fällen sind es die Eltern, andere Verwandte, ehemalige Partner oder WG-Mitglieder, die ausziehen wollen. Der Auszug von Teilen eines Haushalts betrifft insbesondere Paare im mittleren Alter mit im Haushalt lebenden erwachsenen Kindern oder andere Mehrgenerationenhaushalte ohne (nicht erwachsene) Kinder.

8.4.2 Umzugsabsicht in den Gemeinden und Ortsteilen

In Hörnum (33,9%) und List (36,9%) ist der Anteil der Haushalte, der (sicher oder möglicherweise) umziehen will, höher als auf der Insel insgesamt (33,9%), was mit der großen Entfernung dieser Gemeinden zum Inselzentrum und in List mit einem relativ hohen Anteil an Mietern zu tun haben dürfte. Kampen (27,6%) und Wenningstedt-Braderup (28,2%) weisen dagegen unterdurchschnittliche Anteile an umzugswilligen Haushalten auf, da diese Gemeinden von hohen Anteilen an selbstnutzenden Eigentümern und älterer Bevölkerung gekennzeichnet sind, die typischerweise weniger mobil sind als Mieterhaushalte bzw. junge Bevölkerung. Die Gemeinde Sylt (34,0%) verzeichnet einen durchschnittlichen Anteil Umzugswilliger.

Was die Ortsteile der Gemeinden Sylt und Wenningstedt-Braderup angeht, liegt der Anteil der Umzugswilligen in Tinum (36,0%) und Westerland (35,1%) leicht über dem Inseldurchschnitt, in Rantum (31,6%), Morsum (30,0%), Wenningstedt (29,0%), Keitum (27,2%), Archsum (26,8%) sowie in Braderup und Munkmarsch (keine Wertangaben wegen sehr geringer Fallzahl) unter dem Durchschnitt. Auch bezogen auf die Ortsteile erklären sich die Unterschiede in der Umzugsbereitschaft in erster Linie aus den Anteilen der selbstnutzenden Eigentümer und der Altersgruppen der Bevölkerung.

8.4.3 Art der umzugswilligen Haushalte und Umzugsgründe

In Tabelle 8.15 ist der Anteil der Haushalte, die in den nächsten zwei Jahren sicher oder möglicherweise einen Umzug beabsichtigen, für einzelne Haushaltstypen dargestellt. Es wird deutlich, dass sehr hohe Anteile der jungen Paare ohne Kind (71,2%) und jungen Singles (68,0%) Umzugsabsichten hegen. Auch bei den jungen Paaren mit Kind/ern (53,5%) und Alleinerziehenden (49,0%) besteht eine hohe Umzugsbereitschaft.

Bei den Haushalten im mittleren Alter sind Umzugsabsichten spürbar seltener als bei den jungen Haushalten und bewegen sich bei den Paaren ohne und mit Kindern (34,7% bzw. 29,6%) nahe dem Durchschnitt. Etwas häufiger ist die Umzugsabsicht bei den Singles im mittleren Alter (42,2%). Dass die Umzugsabsicht bei den mittleren Paaren mit erwachsenen Kindern (62,0%) so hoch ist, liegt daran, dass die erwachsenen Kinder bzw. Teile des

Haushalts um-/ausziehen wollen, nicht jedoch der ganze Haushalt. Weit unterdurchschnittlich häufig ist die Umzugsabsicht bei den älteren Singles (13,4%) und den älteren Paaren (10,8%).

Tabelle 8.15

Anteil der Haushalte mit Umzugsabsicht in den nächsten zwei Jahren (sicher oder möglicherweise) nach Haushaltstyp			
Haushaltstyp	Umzug geplant		gesamt
	nein	ja	
Junger Single	32,0%	68,0%	100,0%
Mittlerer Single	57,8%	42,2%	100,0%
Älterer Single	86,6%	13,4%	100,0%
Alleinerziehend	51,0%	49,0%	100,0%
Junges Paar ohne Kind	28,8%	71,2%	100,0%
Junges Paar mit Kind/ern	46,5%	53,5%	100,0%
Mittleres Paar ohne Kind	70,4%	29,6%	100,0%
Mittleres Paar mit Kind/ern	65,3%	34,7%	100,0%
Mittleres Paar mit erwachsenem/n Kind/ern	38,0%	62,0%	100,0%
Älteres Paar	89,2%	10,8%	100,0%
Sonstiger Haushalt	53,8%	46,2%	100,0%
Insgesamt	66,1%	33,9%	100,0%
Junger Haushalt	35,4%	64,6%	100,0%
Mittlerer Haushalt	60,4%	39,6%	100,0%
Älterer Haushalt	88,1%	11,9%	100,0%
			N = 2.875
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011			L80 BefUmzug.xls

Die besonders hohen Anteile mit Umzugsabsichten bei den jungen Haushalten haben zwar auch mit deren gegenüber älteren Haushalten generell höheren Mobilitätsbereitschaft zu tun. Entscheidend hierfür sind jedoch ihre relativ schlechte Wohnungsversorgung (siehe oben: Größe der Wohnung, vielfach Untermietverhältnisse etc.), die hohen von ihnen zu zahlenden Quadratmetermieten und die damit verbundene häufigere Unzufriedenheit mit der Wohnsituation.

Die Unzufriedenheit von Haushalten mit der gesamten Wohnsituation mündet in der Mehrzahl der Fälle in der Absicht, umzuziehen: 89,3% der mit Wohnsituation (sehr) Unzufriedenen wollen in den nächsten zwei Jahren umziehen. Die Unzufriedenheit mit der Wohnung hat dabei den größten Einfluss auf die Umzugsentscheidung: Von den mit der Wohnung (sehr) unzufriedenen Haushalten wollen 85,2% umziehen, wobei die Größe der Wohnung eine besonders große Rolle spielt. Aber auch die Unzufriedenheit mit der Er-

reichbarkeit des Arbeitsplatzes und mit der Wohngegend führen häufig zu einer Umzugsabsicht (bei 71,8% bzw. 66,1% der Haushalte).

Bei den Mieterhaushalten ist die Umzugsabsicht (50,0%) mehr als dreimal so häufig wie bei den Eigentümerhaushalten (15,9%). Dies überrascht nicht, weil die Wohnsituation der Eigentümer besser und die Wohnzufriedenheit höher ist als bei den Mietern. Untermieterhaushalte haben aufgrund ihrer schlechteren Wohnungsversorgung etwas häufiger eine Umzugsabsicht (55,2%) als die Hauptmieterhaushalte (48,6%).

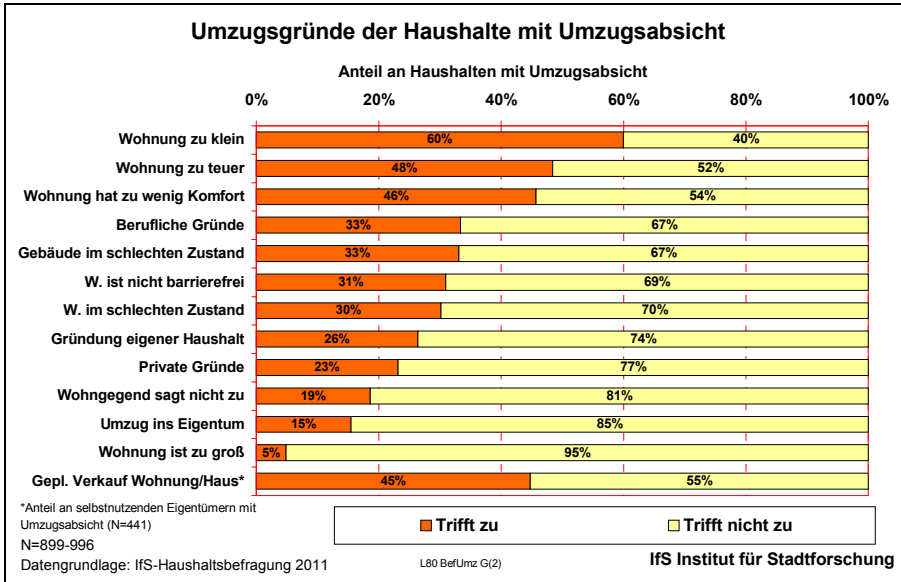
Bei den Mietern privater und sonstiger Vermieter ist die Umzugsabsicht leicht überdurchschnittlich häufig (55,5%), während sie bei den übrigen Vermietergruppen leicht unterdurchschnittlich ist. Dies erklärt sich unter anderem durch die höheren Mieten bei den privaten Vermietern. Generell haben die Mieten eine große Bedeutung für die Umzugsabsicht: Mieterhaushalte, die sicher bzw. möglicherweise ausziehen wollen, bezahlen in ihrer jetzigen Wohnung weit überdurchschnittliche Nettokaltmieten von 10,47 € pro m² bzw. 9,87 € pro m², nicht umzugswillige Mieterhaushalte weisen dagegen eine unterdurchschnittliche Nettokaltmiete von 8,09 € pro m² auf.

Bei den erst seit 2005 auf Sylt zugezogenen Mieterhaushalten ist die Umzugsabsicht besonders häufig verbreitet (70,7%). Ähnliches gilt für Mieterhaushalte, die erst in den letzten beiden Jahren (2010 und 2011) in ihre Wohnung eingezogen sind: 64,0% dieser Mieterhaushalte wollen wieder aus der erst vor Kurzem bezogenen Wohnung ausziehen. Dies verdeutlicht, dass viele Mieterhaushalte bei der Wohnungssuche so große Kompromisse machen müssen, um eine Wohnung zu finden, dass sie kurz nach dem Einzug bereits wieder auf Wohnungssuche sind. Besonders große Schwierigkeiten, eine für sie akzeptable Wohnung zu finden, haben offensichtlich auf Sylt zugezogene Mieterhaushalte, bei denen die Umzugsabsicht in der Folge besonders hoch ist. Dieser Befund korrespondiert mit den Aussagen von Arbeitgebern, die beklagen, dass es aufgrund der Wohnungsmarktverhältnisse sehr schwer ist, Arbeitskräfte ohne die Bereitstellung eigener Wohnungen zu finden bzw. auf der Insel zu halten.

In Abbildung 8.11 sind die Umzugsgründe der umzugswilligen Haushalte dargestellt. Ganz oben stehen als häufigste Gründe eine zu kleine (60%), eine zu teure (48%) und eine mit zu wenig Komfort (46%) versehene Wohnung. Weitere häufig genannte wohnwertbezogene Gründe sind ein schlechter Zustand des Gebäudes sowie eine nicht barrierefreie und eine sich in schlechtem Zustand befindende Wohnung. Im Vergleich zu den wohnwertbezogenen spielen persönliche Gründe eine deutlich geringere Rolle: berufliche Gründe 33% und private Gründe 23%. Unter den umzugswilligen selbstnutzenden Eigentümern, die allerdings nur eine kleine Gruppe unter den gesamten Umzugswilligen stellen,

wollen 45% aufgrund eines geplanten Verkaufs ihrer Wohnung bzw. ihres Hauses umziehen.

Abbildung 8.11



8.4.4 Umzugsziele

Die Haushalte wurden gefragt, welche Umzugsziele für sie in Frage kommen, wobei Mehrfachantworten möglich waren. Dabei hat sich gezeigt, dass für etliche Haushalte sowohl nähere als auch entfernte Umzugsziele in Frage kommen (Tabelle 8.16).

Tabelle 8.16

In Frage kommende Umzugsziele der Sylter Haushalte mit Umzugsabsichten			
	Anteil an Haushalten mit Umzugsabsicht		N
	Kommt in Frage	Kommt nicht in Frage	
Derselbe Ort / Ortsteil	67,3%	32,7%	978
Anderer Ort / Ortsteil auf Sylt	64,7%	35,3%	957
Stadt Niebüll	9,1%	90,9%	908
Sonstiges benachbartes Festland	16,5%	83,5%	924
Weiter entfernte Gemeinde / Stadt in Schleswig-Holstein	24,3%	75,7%	926
Anderes Bundesland	39,5%	60,5%	967
Ausland	20,5%	79,5%	903

Datengrundlage: IFS-Haushaltsbefragung 2011

Ein wichtiges Ergebnis ist, dass derselbe Ort bzw. Ortsteil, an dem die Umzugswilligen derzeit wohnen, für gut zwei Drittel bei einem Umzug als Wohnstandort wieder in Frage kommt. Nur für ein knappes Drittel der Umzugswilligen kommt dies nicht in Frage, was etwa dem Anteil entspricht, der berufliche Gründe für einen Umzug angegeben hat (siehe oben). Ein anderer Ort bzw. Ortsteil auf Sylt kommt für knapp zwei Drittel der umzugswilligen Haushalte in Frage. Dies zeigt, dass die Umzugswilligen bei ihrer Wohnungssuche auf Sylt weit überwiegend ortsungebunden sind.

Tabelle 8.17 zeigt die Umzugsziele der Haushalte nach Ausschließlichkeit oder kombiniert in Frage kommende Ziele. Im Vergleich zu den oben (in Tabelle 8.16) dargestellten Werten wird deutlich, dass sich zwar gut zwei Drittel der Umzugswilligen vorstellen können, innerhalb von Sylt umzuziehen, aber nur 45,5% sich auf Sylt als neuem Wohnort nach einem Umzug festlegen. Bei weiteren 24,3% kommen neben der Insel Sylt auch andere Zielgebiete in Frage, darunter 4,3 Prozentpunkte Sylt oder das benachbarte Festland, bei den übrigen können es auch weiter entfernte Gebiete sein.

Tabelle 8.17

Für Sylter Haushalte mit Umzugsabsichten in Frage kommende Umzugsziele	
In Frage kommendes Umzugsziel	Anteil Haushalte
ausschließlich Insel Sylt, darunter	45,5%
nur derselbe Ort/Ortsteil	10,5%
nur anderer Ort/Ortsteil auf Sylt	6,8%
nur Insel Sylt gesamt (derselbe oder anderer Ort/Ortsteil)	28,1%
Insel Sylt und andere Ziele, darunter	24,3%
Insel Sylt oder benachbartes Festland	4,3%
Insel Sylt oder weiter entfernte Orte (als benachbartes Festland)	16,0%
Insel Sylt, benachbartes Festland oder weiter entfernte Orte	4,0%
Nicht Insel Sylt, sondern ausschließlich andere Ziele, darunter	30,3%
nur benachbartes Festland	4,1%
nur weiter entfernte Orte (als benachbartes Festland)	22,3%
nur benachbartes Festland oder weiter entfernte Orte	3,9%
Gesamt	100,0%
N = 1113	
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011	
L80 BefUmz.xls	

Bei 30,3% der Umzugswilligen kommt Sylt bei einem Umzug nicht als neuer Wohnort in Frage. Davon wollen jedoch nur sehr wenige auf das benachbarte Festland, die meisten wollen bzw. müssen aus beruflichen oder privaten Gründen weiter wegziehen.

8.4.5 Art der von Umzugswilligen gesuchten Wohnungen

Wie Abbildung 8.12 zeigt, will die große Mehrheit der Umzugswilligen in eine Mietwohnung ziehen (74%) und nur für einen sehr kleinen Teil kommt eine Mietwohnung nicht in Frage (12%), ein weiterer Teil ist in dieser Hinsicht noch unentschlossen (14%).

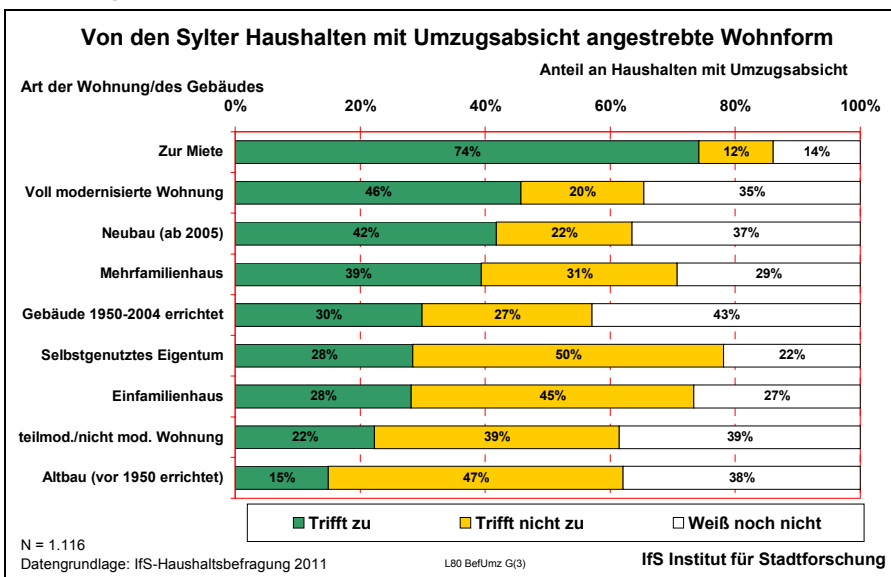
Tabelle 8.18

Von den Sylter Haushalten mit Umzugsabsicht angestrebte Wohnform				
Art der Wohnung/des Gebäudes	Anteil an Haushalten mit Umzugsabsicht			N
	Trifft zu	Trifft nicht zu	Weiß noch nicht	
Zur Miete	74,2%	11,9%	13,9%	1.070
Selbstgenutztes Eigentum	28,4%	49,7%	21,9%	993
Einfamilienhaus	28,1%	45,3%	26,6%	978
Mehrfamilienhaus	39,4%	31,3%	29,3%	970
Neubau (ab 2005)	41,8%	21,7%	36,5%	969
Gebäude 1950-2004 errichtet	29,9%	27,2%	42,9%	958
Altbau (vor 1950 errichtet)	14,9%	47,2%	38,0%	935
Voll modernisierte Wohnung	45,7%	19,6%	34,6%	973
teilmodernisierte / nicht modernisierte Wohnung	22,3%	39,2%	38,6%	939

Datengrundlage: IFS-Haushaltsbefragung 2011 L80 BefUmz.xls

Zu etwa gleichen Teilen wollen die Haushalte eine vollmodernisierte Wohnung (46%) und einen Neubau (Baujahre ab 2005) beziehen (42%). Eine teilmodernisierte oder nicht modernisierte Wohnung kommt nur für einen kleinen Teil der Umzugswilligen in Frage (22%). Auch vor 1950 errichtete Wohnungen sind selten Ziel der Umzugsabsicht (15%).

Abbildung 8.12



Eine Auswertung der Antwortkombinationen zur gesuchten Wohnform hat ergeben, dass 66% der Haushalte nach ihrem Umzug ausschließlich zur Miete und 16% ausschließlich im selbstgenutzten Eigentum wohnen wollen. Bei 8% kommen beide Wohnformen in Frage und 10% machen keine Aussage zur Wohnform bzw. sind unentschlossen.

Wie Tabelle 8.19 zeigt, werden von den umzugswilligen Haushalten sehr unterschiedliche Wohnungsgrößen gesucht. Was die Wohnfläche angeht, liegt ein Schwerpunkt bei Wohnungen zwischen 60 bis unter 80 m². Bei der Raumzahl der gesuchten Wohnung werden am häufigsten drei bis 3,5 Zimmer genannt.

Tabelle 8.19

Gesuchte Wohnungsgröße und Zimmerzahl der Haushalte mit Umzugsabsicht	
	Anteil an Haushalten mit Umzugsabsicht
Wohnfläche der gesuchten Wohnung	
unter 40 m ²	4,8%
40 bis unter 60 m ²	24,2%
60 bis unter 80 m ²	31,4%
80 bis unter 100 m ²	19,5%
100 bis unter 120 m ²	11,9%
120 m ² und mehr	8,2%
Insgesamt	100,0%
N = 1093	
Anzahl der Zimmer der gesuchten Wohnung	
1/1,5 Zimmer	(1,8%)
2/2,5 Zimmer	27,0%
3/3,5 Zimmer	39,5%
4/4,5 Zimmer	22,7%
5 Zimmer und mehr	9,1%
Insgesamt	100,0%
N = 1112	
() geringe Fallzahl	
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011	
L80 BefUmz.xls	

In Tabelle 8.20 ist für einzelne Haushaltstypen dargestellt, wie groß die Wohnfläche der jetzigen und der gesuchten Wohnung ist. In diese Auswertung wurden nur umzugswillige Haushalte einbezogen, die das Umzugsziel Sylt (ggf. neben anderen) haben und die komplett umziehen (ohne Auszug von Teilen eines Haushalts) wollen. Es wird deutlich, dass die Umzugswilligen überwiegend ihre Wohnfläche erheblich ausweiten wollen, insgesamt von durchschnittlich 57 m² auf 75 m². Ein Grund ist, dass die umzugswilligen Haushalte im Vergleich zu allen Haushalten derzeit über unterdurchschnittliche Wohnflächen verfügen.

Das Mehr an Wohnfläche dient demnach gerade bei diesen Haushalten häufig nicht nur bzw. in erster Linie zur Ausweitung des eigenen Flächenkonsums und zur Verbesserung der eigenen Wohnungsversorgung, sondern ebenfalls häufig zur Realisierung des Zusammenlebens von Partnern oder des Kinderwunsches.

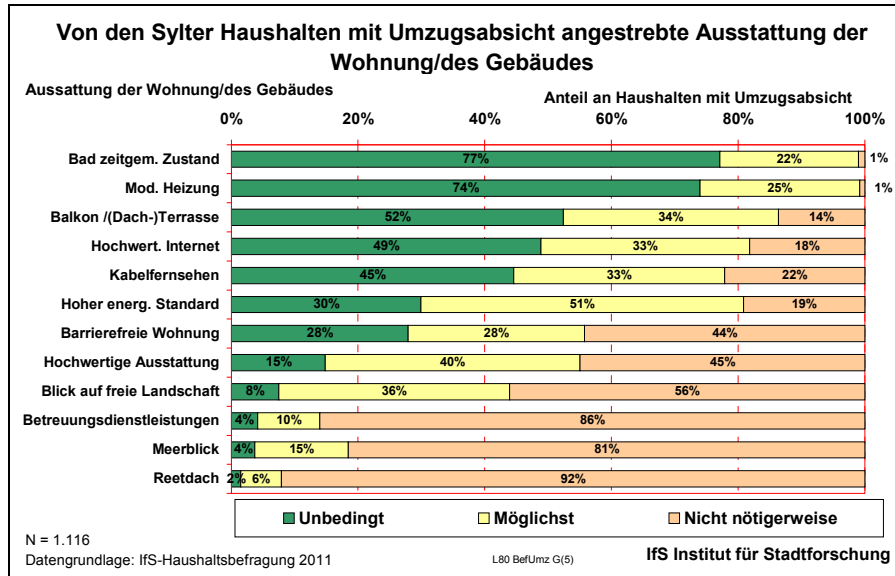
Tabelle 8.20

Wohnfläche Umzugswilliger* mit Ziel Insel Sylt in der aktuellen und der gesuchten Wohnung im Vergleich zur Wohnfläche aller Haushalte			
Haushaltstyp	Wohnfläche Umzugswilliger		
	aktuell	gesucht	Differenz
Junger Single	39	62	23
Mittlerer Single	43	64	21
Älterer Single	48	52	4
Alleinerziehend	62	80	17
Junges Paar ohne Kind	53	79	26
Junges Paar mit Kind/ern	67	90	23
Mittleres Paar ohne Kind	63	77	14
Mittleres Paar mit Kind/ern	80	98	18
Älteres Paar	93	78	-15
Gesamt	57	75	18
Junger Haushalt	51	76	25
Mittlerer Haushalt	59	78	18
Älterer Haushalt	69	64	-5
* ohne Fälle mit Auszug von Teilen eines Haushalts			N = 611
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011			L80 BefHH.xls

Bei den älteren Haushalten wird deutlich, dass anders als bei den Haushalten im jungen und mittleren Alter nicht eine deutliche Ausweitung der Wohnfläche im Vordergrund steht. Vielmehr wollen die älteren Paare mit dem Umzug erheblich Wohnfläche reduzieren und die älteren Singles die Wohnfläche nur wenig erhöhen.

In Abbildung 8.13 ist dargestellt, welche Ausstattung die von den umzugswilligen Haushalten gesuchte Wohnung unbedingt oder möglichst haben sollte. Eine moderne Sanitär- und Heizungsausstattung steht bei den Umzugswilligen ganz oben. 77% wollen unbedingt ein Bad in zeitgemäßem Zustand und weitere 22% wollen dies möglichst. Bezogen auf ein modernes Heizungssystem nennen die Umzugswilligen mit 74% (unbedingt) und 25% (möglichst) ähnlich hohe Werte.

Abbildung 8.13



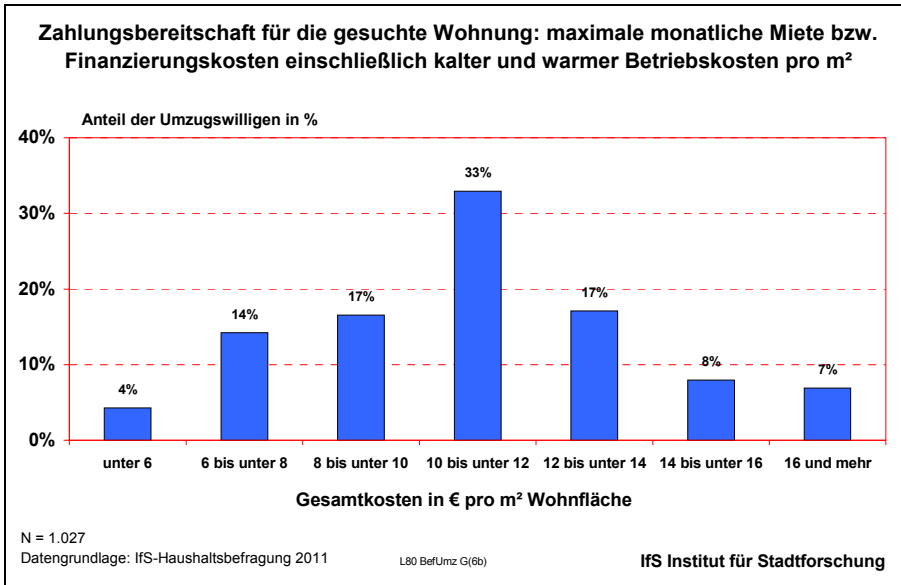
Weitere häufig genannte Ausstattungsmerkmale, die die gesuchte Wohnung unbedingt bzw. möglichst haben sollte, sind Balkon/(Dach-)Terrasse (52% bzw. 34%), hochwertiger Internetzugang (49% bzw. 33%), Kabelfernsehen (45% bzw. 33%). Mit gewissem Abstand folgen ein hoher energetischer Standard (30% bzw. 51%) und Barrierefreiheit (jeweils 28%).

8.4.6 Maximale laufende Kosten für die gesuchte Wohnung

Die Haushalte mit Umzugsabsicht wurden nach ihrer Zahlungsbereitschaft bzw. den monatlichen Gesamtkosten gefragt, die die gesuchte Wohnung maximal kosten darf. Diese Kosten entsprechen bei einer Mietwohnung der Bruttowarmmiete und im selbstgenutzten Eigentum den laufenden Finanzierungskosten (zuzüglich Tilgung) und Neben- und Heizkosten. Die Angaben zu den laufenden Kosten wurden in Relation zu der Wohnfläche der gesuchten Wohnung gesetzt.

Von den Befragten wurde eine große Bandbreite an maximalen Kosten pro m² für die gesuchte Wohnung genannt. Der Schwerpunkt der Nennungen lag mit einem Anteil von 33% bei Gesamtkosten zwischen 10 und unter 12 € pro m², jeweils weitere 17% entfielen auf die beiden angrenzenden Kostenklassen von 8 bis unter 10 € pro m² und 12 bis unter 14 € pro m². 18% der Umzugswilligen nannten maximale Gesamtkosten unterhalb von 8 € pro m² und 15% von 14 und mehr € pro m² (Abbildung 8.14).

Abbildung 8.14



Im Durchschnitt wurden von den Umzugswilligen maximale Gesamtkosten für die gesuchte Wohnung von 10,77 € pro m² genannt. Dabei unterscheidet sich die Zahlungsbereitschaft der Umzugswilligen, die nach dem Umzug nur zur Miete wohnen wollen (10,80 € pro m²), kaum von den übrigen Umzugswilligen (Miete oder Eigentum, nur Eigentum oder noch nicht entschieden).³⁴

Größere Unterschiede ergeben sich in der Zahlungsbereitschaft der Umzugswilligen in Abhängigkeit von der Zielregion, in die sie umziehen wollen. Umzugswillige, für die ausschließlich die Insel Sylt als Umzugsziel in Frage kommt, haben das Preisniveau von Sylt in gewissem Maß adaptiert und haben eine leicht überdurchschnittliche Zahlungsbereitschaft von 11,46 € pro m², während Umzugswillige, für die ausschließlich andere Zielgebiete als die Insel Sylt in Frage kommen, lediglich 9,57 € pro m² für die neue Wohnung bezahlen wollen. Umzugswillige, für die sowohl die Insel Sylt als auch andere Gebiete in Frage kommen, liegen mit 10,76 € pro m² dazwischen bzw. weisen eine durchschnittliche Zahlungsbereitschaft auf.

Die Haushalte, für die eine Mietwohnung auf der Insel Sylt als Ziel des Umzugs in Frage kommt, wollen als maximale Gesamtkosten für die gesuchte Wohnung 794 € ausgeben. Dies sind 34 € mehr als die Bruttowarmmiete für die jetzige Wohnung der Umzugswilligen. Weil die Umzugswilligen im Schnitt ihre Wohnfläche gegenüber der jetzigen Wohnung erhöhen wollen, liegt trotz des höheren Gesamtbetrags ihre Zahlungsbereitschaft für die

³⁴ Aus diesem Grund wird auf eine nähere Betrachtung dieser Teilgruppe der Umzugswilligen verzichtet.

Gesamtkosten pro m² Wohnfläche für die gesuchte Wohnung mit 11,35 € pro m² um 2,86 € pro m² niedriger als die jetzige Bruttowarmmiete dieser Umzugswilligen (14,21 € pro m²). Viele Umzugswillige suchen demnach auf Sylt eine Mietwohnung, die mehr Wohnfläche (häufig zur Vergrößerung des Haushalts), aber niedrigere Gesamtkosten pro m² haben soll als die jetzige Wohnung.

Für die Bewertung der Zahlungsbereitschaft der Umzugswilligen ist das Niveau der Mieten bei Neuvermietung von Wohnungen (und nicht das der gesamten Mieten) als Maßstab geeignet. Die Mieten bei der Neuvermietung von Wohnungen (Jahre 2010 und 2011) auf Sylt lagen nämlich insgesamt um rund 1,50 € pro m² und bezogen auf private Vermieter um rund 4,00 € pro m² höher als die Gesamtheit der Bruttowarmmieten (12,04 € pro m²). Wie oben dargestellt wurde, haben nur sehr wenige Umzugswillige eine maximale Zahlungsbereitschaft für die Gesamtkosten der gesuchten Wohnung genannt, die die Mietbereiche der Neuvermietungsrenten von Privatvermietern (16 € und mehr pro m² bruttowarm) erreicht. Insofern dürfte der weit überwiegende Teil der Umzugswilligen mit der genannten Zahlungsbereitschaft, die durch ihre Zahlungsfähigkeit geprägt wird, bei privaten Vermietern auf Sylt keine Wohnung finden, sondern allenfalls bei Vermietern wie dem KLM und der Gewoba Nord, die auch bei Neuvertragsmieten weitaus niedriger liegen.

Es wird deutlich, dass Haushalte, die mit einem Partner zusammenziehen oder einen Kinderwunsch verwirklichen wollen und hierfür eine größere Wohnung benötigen, dies auf dem Wohnungsmarkt von privaten Vermietern nur eingeschränkt verwirklichen können. Sie haben dort nur eine Chance, wenn sie ihre Zahlungsbereitschaft bezogen auf die Quadratmetermiete spürbar erhöhen, sofern dies ihre Zahlungsfähigkeit zulässt, oder sich in der Wohnfläche stark einschränken.

8.4.7 Bedingungen Umzugswilliger für Verbleib auf Insel Sylt

Die Haushalte, für die die Insel Sylt bei einem Umzug als neuer Wohnort in Frage kommt, wurden in einer offenen Frage nach den für sie für einen Verbleib auf der Insel entscheidenden Bedingungen des Wohnungsangebots gefragt. Es wurde eine Vielzahl von Bedingungen genannt, die größtenteils mit den bereits oben dargestellten Ergebnissen zu Umzugsgründen und gesuchten Wohnungen korrespondieren. Deutlich wird jedoch, dass die entscheidende Bedingung, eine bezahlbare Wohnung in ausreichender Größe und zu einer angemessenen Miete zu finden, bei der Mehrheit der Umzugswilligen ganz oben steht (Tabelle 8.21).

Tabelle 8.21

Entscheidende Bedingungen des Wohnungsangebots für einen Verbleib umzugswilliger Haushalte auf Sylt	
Bedingungen (Mehrfachangaben)	Anteil an Angaben
bezahlbare Wohnung (in ausreichender Größe)/angemessene Miete pro m ²	57%
moderne Wohnung / zeitgemäßer Zustand der Wohnung	7%
behinderten-/altengerechte Wohnung oder Wohnung mit Betreuung/Pflege	(3%)
Wohnung ohne explizite Defizite, darunter	5%
trockene Wohnung/ohne Schimmel	(3%)
kein Keller o.ä.	(2%)
kinder-/familiengerechte Wohnung	(3%)
Einzelne konkrete Kennzeichen/Merkmale der Wohnung oder des Gebäudes, darunter	7%
Balkon/Terrasse oder Garten	(2%)
konkreter Zuschnitt/Ausstattung der Wohnung	(2%)
energetisch guter Zustand Wohnung/Gebäude	(2%)
weitere Merkmale (Tierhaltung, PKW-Stellplatz, Sozialwohnung)	(1%)
Möglichkeit der Eigentumsbildung, darunter	6%
bezahlbares Eigentum generell	4%
bezahlbares Grundstück für Eigenheim	(2%)
Qualität der Lage/Nachbarschaft, darunter	10%
Infrastrukturausstattung/Nähe zur Infrastruktur	(3%)
keine Prägung durch (Massen-)Tourismus oder Zweitwohnungsbesitzer/temporäre Nachbarschaften	(3%)
ruhige Lage/lärmgeschützt	(2%)
attraktives Umfeld/Grün/Sonstiges	(2%)
Sonstiges (insbesondere kommunale Rahmenbedingungen)	(2%)
Insgesamt	100%
() geringe Fallzahl	
N=755 Angaben von 528 Haushalten	
Datengrundlage: IFS-Haushaltsbefragung 2011	
L80 BefUmz.xls	

Als weitere entscheidende Bedingungen wurden verschiedene speziell nachgefragte Merkmale bzw. Qualitäten von Wohnungen sowie die Möglichkeit zur Eigentumsbildung genannt. Für einen Teil der Wohnungssuchen ist die Lagequalität bzw. die der Nachbarschaft entscheidend für einen Verbleib auf der Insel Sylt.

8.5 Erfahrungen mit der Wohnungssuche

Ein gutes Drittel aller Haushalte hat in den letzten zwei Jahren nach einer neuen Wohnung gesucht, knapp zwei Drittel hat nicht nach einer Wohnung gesucht. Der überwiegende Teil bzw. vier Fünftel der suchenden Haushalte haben die Wohnungssuche sehr intensiv (44%) bzw. intensiv (37%) betrieben, bei einem Fünftel war die Wohnungssuche weniger intensiv (Tabelle 8.22).

Eine Wohnung gefunden haben lediglich 30% der Haushalte, die in den letzten zwei Jahren eine Wohnung auf Sylt gesucht haben (ca. 10% bezogen auf alle Haushalte). Auch

unter den Haushalten mit sehr intensiver Suche waren 58% erfolglos bei der Wohnungssuche. Bei den intensiv und weniger intensiv suchenden Haushalten ist der Anteil der Erfolglosen (78% bzw. 83%) aus nachvollziehbaren Gründen noch höher.

Tabelle 8.22

Umfang und Erfahrungen mit der Wohnungssuche in den letzten 2 Jahren	
	Anteil an allen Haushalten
Keine Wohnung gesucht	66%
Wohnung gesucht	34%
	Anteil an Wohnungssuchenden
Wohnungssuchende Haushalte gesamt	100%
darunter nach Intensität der Suche	
Sehr intensiv	44%
Intensiv	37%
Eher weniger intensiv	20%
darunter nach Erfolg der Suche	
Wohnung gefunden	30%
Keine Wohnung gefunden	70%
	Anteil an erfolglos Suchenden
Haushalte mit erfolgloser Wohnungssuche	100%
darunter mit Ausgang erfolgloser Suche	
Suche weiter auf Sylt	58%
Suche (zusätzlich) auf benachbartem Festland	10%
Suche wegen fehlendem Wohnungsangebot eingestellt	24%
Suche aus anderen Gründen eingestellt	8%
N = 3251	
Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011	
L80 BefUmz.xls	

Unter den Haushalten mit erfolgloser Wohnungssuche hatte dies unterschiedliche Konsequenzen: 68% dieser Haushalte (23% bezogen auf alle Haushalte) suchen weiter nach einer Wohnung und 32% haben die Suche eingestellt. Im Einzelnen stellten sich die Konsequenzen folgendermaßen dar: 58% der in den letzten zwei Jahren erfolglos suchenden Haushalte suchen weiter auf Sylt nach einer Wohnung, 10% suchen (zusätzlich) auf dem benachbarten Festland, 24% haben die Suche wegen fehlendem Wohnungsangebot eingestellt und 8% haben die Suche aus anderen (beruflichen bzw. privaten) Gründen eingestellt.

Es wird deutlich, dass nur ein relativ kleiner Teil der Wohnungssuchenden auf der Insel Sylt in den letzten zwei Jahren Erfolg bei der Wohnungssuche hatte. Dies traf auch für die Haushalte zu, die die Wohnungssuche sehr intensiv betrieben haben. Dass ein sehr großer Teil der erfolglos Suchenden weiterhin eine Wohnung auf Sylt sucht bzw. teilweise

auch das benachbarte Festland in die Wohnungssuche einbezieht, zeigt die Dringlichkeit, mit der von diesen Haushalten eine andere Wohnung benötigt wird.

8.6 Zusammenfassung

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 und Haushalte mit niedrigem Einkommensniveau auf.

Den Haushalten auf Sylt stehen durchschnittlich 80 m² Wohnfläche zur Verfügung. Eigentümer bewohnen weitaus größere Wohnungen als Mieter. 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 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 niedrigen 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 Mietbelastung ist jedoch aufgrund ihrer sehr kleinen Wohnflächen leicht unterdurchschnittlich. Ältere Haushalte haben dagegen aufgrund der von ihnen häufig bewohnten relativ großen Wohnflächen trotz eher niedriger Quadratmetermieten überdurchschnittliche Mietbelastungen zu tragen. Untermieter haben höhere Mietbelastungen als Hauptmieter. Die Mieter kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungen sind durch die Miete deutlich weniger stark belastet als die Mieter privater Eigentümer.

Unzufrieden mit ihrer Wohnsituation auf Sylt sind in erster Linie Mieterhaushalte, während Eigentümerhaushalte sehr selten Unzufriedenheit äußern. Besonders häufig unzufrieden sind junge Singles bzw. junge Erwerbstätige und sich in Ausbildung Befindende sowie generell Haushalte, die erst in den letzten beiden Jahren in ihre Wohnung eingezogen

sind. Ebenfalls hohe Anteile mit negativer Bewertung ihrer Wohnsituation verzeichnen Alleinerziehende, Singles im mittleren Alter sowie junge Paare ohne und mit Kind/ern. Wichtigster Grund für die Unzufriedenheit sind beengte Wohnverhältnisse.

Etwa ein Drittel der Haushalte 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 hat die Hälfte eine Umzugsabsicht; sie ist damit mehr als dreimal so häufig wie bei den Eigentümerhaushalten, deren Wohnsituation besser und Wohnzufriedenheit höher ist als bei den Mietern. Besonders hoch ist der Anteil Umzugswilliger bei den erst in den letzten zwei Jahren auf Sylt zugezogenen Mietern sowie Mietern privater Vermieter bzw. mit sehr hohen Mieten. Häufigste Gründe für die Umzugsabsicht sind zu kleine und teure Wohnungen sowie solche mit geringem Komfort.

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. 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 m² 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.

Wichtige Ergebnisse zu Wohnsituation, Mietbelastung und Umzugsabsicht

- Die Wohnsituation der Haushalte auf Sylt ist gekennzeichnet durch
 - etwa gleiche Anteile selbstnutzender Eigentümer (48%) und Mieter (52%),
 - ein mit 11% sehr hohen Untermieteranteil (Ausdruck beengter Wohnverhältnisse),
 - eine geringe Wohnfläche und einen hohen Anteil von Untermieterhaushalten bei jungen Haushalten (Folge geringer Kaufkraft und gleichzeitig hoher Einstiegsmietten).
- Die Mietbelastung auf Sylt liegt im Durchschnitt weit über der in Schleswig-Holstein.
- Sie ist besonders hoch bei Untermietern und insbesondere bei Haushalten mit niedrigen Einkommen.
- Unzufrieden mit ihrer Wohnsituation sind vor allem Mieterhaushalte (insbesondere junge Singles, junge Erwerbstätige/sich in Ausbildung Befindende sowie generell in den letzten beiden Jahren eingezogene Haushalte).
- Wichtigster Grund für die Unzufriedenheit sind beengte Wohnverhältnisse.
- Eine Umzugsabsicht in den nächsten zwei Jahren hegt ein Drittel der Haushalte, unter den Mieterhaushalten sogar die Hälfte.
- Ziel der Umzugsabsicht sind vor allem eine Wohnung auf Sylt (eher ortsunabhängig), eine Mietwohnung (drei Viertel der Umzugswilligen) und eine bezahlbare Wohnung in ausreichender Größe (oft Realisierung des Zusammenlebens mit Partner oder des Kinderwunsches).
- Aufgrund der begrenzten Zahlungsbereitschaft/-fähigkeit der Umzugswilligen dürfte der weit überwiegende Teil auf Sylt keine Chance haben, bei privaten Vermietern eine Wohnung zu finden, sondern allenfalls bei kommunalen oder genossenschaftlichen Vermietern.

9. Soziale Wohnungsversorgung

Dieses Kapitel widmet sich der sozialen Wohnungsversorgung auf der Insel Sylt. Zunächst wird auf Entwicklungen bei den Wohnberechtigungsscheinen eingegangen. Ein weiterer Teil analysiert die Entwicklungen der Transfergeldbezieher auf der Insel Sylt und in Vergleichsgebieten, darunter Bezieher von Grundsicherungsleistungen nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) und Bezieher von Wohngeld. Im dritten Teil wird der gebundene Sozialwohnungsbestand auf der Insel Sylt und in Vergleichsgebieten thematisiert. Schließlich wird auf den kommunalen Wohnungsbestand auf der Insel Sylt eingegangen, der zusammen mit den gebundenen Sozialwohnungsbeständen eine wesentliche Grundlage für die soziale Wohnungsversorgung darstellt.

9.1 Wohnberechtigte und registrierte Wohnungssuchende

Wie Tabelle 9.1 zeigt, wurden im Jahr 2009 auf der Insel Sylt 501 Wohnberechtigungsscheine (WBS) mit denen gemäß § 5 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) die Zugangsberechtigung für eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung ("Sozialwohnung") bescheinigt wird, ausgestellt. Dies entspricht einer Quote von 2,5 Wohnberechtigungsscheinen pro 100 Einwohner. In den Jahren 2010 und 2011 ist die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine deutlich zurückgegangen, was jedoch nicht an einem geringeren Bedarf der Wohnberechtigten bzw. einer geringeren Nachfrage nach Sozialwohnungen lag, sondern mit der Mitte 2009 eingeführten Verlängerung der Geltungsdauer der Bescheinigungen von einem auf zwei Jahre geschuldet ist, in deren Folge von den Wohnungssuchenden seltener neue Bescheinigungen benötigt wurden.

Tabelle 9.1

Anträge auf Wohnberechtigungsscheine auf der Insel Sylt nach Gemeinden*						
	Anzahl			Anzahl pro 100 Ew.		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Insel Sylt	501	422	319	2,5	2,1	1,6
darunter Gemeinden						
List	7	22	20	0,5	1,4	1,3
Kampen	3	3	3	0,5	0,5	0,5
Wenningstedt-Br.	21	29	20	1,4	2,0	1,4
Sylt	462	363	272	3,0	2,4	1,8
Hörnum	5	5	4	0,5	0,5	0,4
außerhalb Insel Sylt	3	2	1			

* Antragszahl ist gemäß Sozialzentrum fast identisch mit Bewilligungszahl (nur Antragsstatistik vorliegend)
 Datengrundlage: Sozialzentrum Sylt, Gemeinde Sylt - Einwohnermeldestatistik L80 SW.xls

Bezogen auf die Zahl der Einwohner war die Quote der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine im Jahr 2011 in den Gemeinden Sylt, Wenningstedt-Braderup und List deutlich höher als in Kampen und Hörnum. Die Unterschiede haben jedoch weniger mit unterschiedlichem Bedarf als mit dem Angebot an Sozialwohnungen und Zugangsregelungen zu tun.

In Tabelle 9.2 sind die ausgegebenen Wohnberechtigungsscheine (WBS) auf der Insel Sylt im Vergleich zu ausgewählten Spotlightorten der Wohnungsmarktbeobachtung der Investitionsbank Schleswig-Holstein dargestellt. Auf der Insel Sylt ist die Quote der im Jahr 2010 ausgegebenen WBS mit 20,2 pro 1.000 Einwohner weitaus höher als in den Spotlightorten, auch denen im Hamburger Umland.

Tabelle 9.2

Ausgegebene Wohnberechtigungsscheine auf der Insel Sylt im Vergleich zu ausgewählten Spotlightorten der Wohnungsmarktbeobachtung Schleswig-Holstein		
	WBS pro 1.000 Ew.	
	2009	2010
Insel Sylt	24,0	20,2
<i>Spotlightorte im Nordwesten</i>		
Stadt Flensburg	5,8	10,2
Stadt Husum	3,7	3,5
Stadt Schleswig	6,9	6,7
<i>Spotlightorte im Hamburger Umland</i>		
Stadt Ahrensburg	4,3	4,4
Stadt Geesthacht	5,6	6,8
Stadt Kaltenkirchen	16,7	15,6
Stadt Reinbek	4,0	2,9
Median der Spotlightorte	5,9	6,8
Datengrundlage: Sozialzentrum Sylt, Investitionsbank Schleswig-Holstein, Statistikamt Nord		
L80 SW.xls		

Bei den Spotlightorten bewegen sich die Werte (mit einer Ausnahme) zwischen 2,9 (Reinbek) und 10,2 WBS pro 1.000 Einwohner (Flensburg) und liegen damit halb so hoch und niedriger als auf Sylt. Auch Kaltenkirchen, das mit seinen angebotsbedingt hohen Werten eine Ausnahme unter den Spotlightorten darstellt, bleibt mit seiner WBS-Quote deutlich hinter der Insel Sylt zurück. Dies verdeutlicht die hohe Nachfrage nach Wohnungen auf Sylt, für die ein Wohnberechtigungsschein benötigt wird.

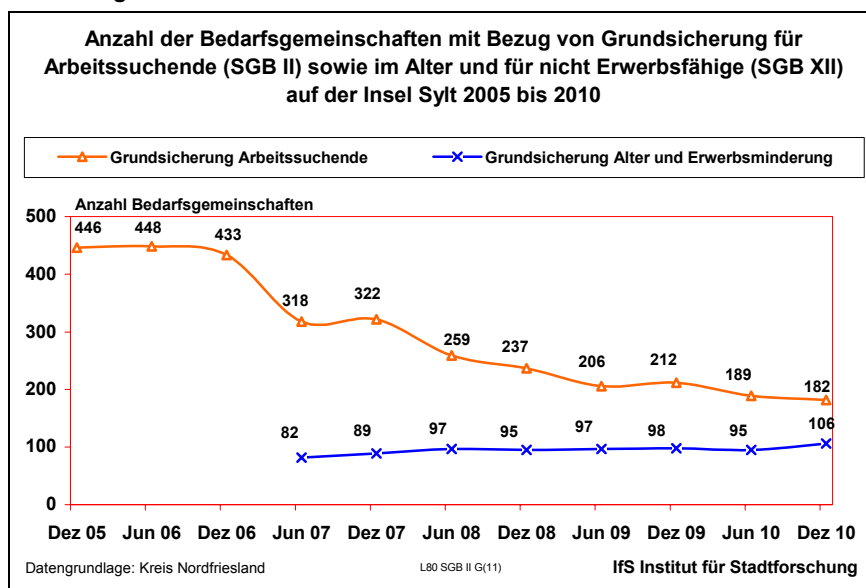
9.2 Transfergeldbezieher

Weitere Hinweise zur Struktur der Wohnungssuchenden, die für die soziale Wohnungsvergung auf Sylt eine Rolle spielen, lassen sich aus Statistiken zu den Transfergeldbeziehern gewinnen. Zunächst wird auf die Leistungsempfänger von Grundsicherung nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) eingegangen, anschließend werden die Wohngeldbezieher untersucht.

Bezieher von Grundsicherungsleistungen

Aus Abbildung 9.1 wird deutlich, dass die Zahl der Bedarfsgemeinschaften mit Bezug von Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) von Ende 2005 bis Ende 2010 aufgrund der günstigen Arbeitsmarktentwicklung spürbar von 446 auf 182 zurück gegangen ist. Die Bedarfsgemeinschaften mit Bezug von Grundsicherung im Alter und für Erwerbsminderung (SGB XII), für die Werte für 2007 bis 2010 vorliegen, verzeichnen in diesem Zeitraum hingegen einen leichten Anstieg (von 82 auf 106).

Abbildung 9.1



In Abbildung 9.2 ist die Entwicklung der Personen in Bedarfsgemeinschaften mit Bezug von Grundsicherung für Arbeitssuchende (Arbeitslosengeld II) pro 1.000 Einwohner auf der Insel Sylt im Vergleich zum Kreis Nordfriesland und Schleswig-Holstein dargestellt. Zum einen zeigt sich, dass sich die Zahl der Bezieher von Arbeitslosengeld II pro 1.000 Einwohner auf der Insel Sylt von 2007 bis 2010 nahezu halbiert hat. Zum anderen wird

deutlich, dass die Insel Sylt im Vergleich zum Kreis Nordfriesland und zum Land Schleswig-Holstein in den letzten Jahren eine günstigere Entwicklung und insgesamt wesentlich weniger Bezieher von Arbeitslosengeld II pro 1.000 Einwohner aufweist. Im Kreis ist die Zahl der Bezieher pro 1.000 Einwohner 3,5-mal und im Land 5-mal so hoch wie auf der Insel Sylt.

Die Insel Sylt zeichnet sich demnach bezogen auf diese soziale Gruppe durch relativ günstige Verhältnisse aus, was ihrer guten Arbeitsplatzentwicklung und Arbeitsmarktlage geschuldet ist (siehe Kapitel 2). Die relativ geringe Zahl an Beziehern von Arbeitslosengeld II auf der Insel Sylt ist jedoch aufgrund des allgemein gehobenen Preisniveaus mit hohen Lebenshaltungskosten bei gleicher Höhe von Leistungsbezügen wie auf dem Festland konfrontiert.

Abbildung 9.2

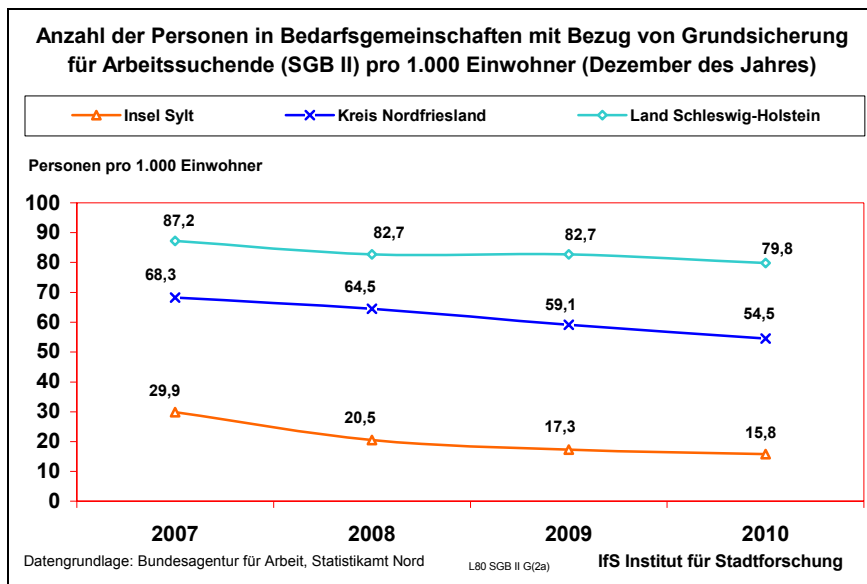


Tabelle 9.3 gibt einen Überblick über verschiedene Kennziffern zu den Personen und Bedarfsgemeinschaften mit Bezug von Arbeitslosengeld II auf der Insel sowie im Kreis Nordfriesland und im Land Schleswig-Holstein. Dabei wird deutlich, dass die Bedarfsgemeinschaften auf Sylt mit durchschnittlich 1,60 Personen kleiner sind als im Kreis (1,81) und im Land (1,89). Auf der Insel Sylt setzen sich 57% aller Bedarfsgemeinschaften aus einer Person, 20% aus zwei Personen und 16% aus drei Personen zusammen. Größere Bedarfsgemeinschaften sind mit einem Anteil von 8% eher selten.

Die Kosten der Unterkunft (Nettokaltmiete sowie Betriebs- und Heizkosten) der Bezieher von Grundsicherungsleistungen werden zwar vom Leistungsträger übernommen, unterlie-

gen aber Obergrenzen, die auf Kreisebene festgelegt werden. Die Obergrenzen der Bedarfsgemeinschaften auf Sylt liegen seit September 2010 zwischen 307 € (1 Person) und 603 € (6 Personen) bruttokalt.

Bei einer Zugrundlegung der Wohnflächen gemäß der sozialen Wohnungsbauförderung (1 Person 50 m², 6 Personen 105 m²) entsprechen diese Beträge einer maximalen Bruttokaltmiete zwischen 6,14 und 5,70 € pro m². Die Obergrenzen der Kosten der Unterkunft für die Insel Sylt (sowie der weiteren Inseln Föhr und Amrum) sind dabei identisch mit denen des eher entspannten Wohnungsmarktes von Husum und liegen haushaltsgrößenabhängig zumeist nur rund 10% über den Obergrenzen für die sonstigen Gebiete des Kreises (inkl. benachbartes Festland).

Tabelle 9.3

Bezieher von Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) im Dezember 2010 und deren Veränderung gegenüber Dezember 2007 in Sylt, dem Kreis Nordfriesland und Schleswig-Holstein insgesamt			
	Insel Sylt	Kreis Nordfriesland	Land Schleswig-Holstein
Dezember 2010			
Bedarfsgemeinschaften pro 1.000 Ew.	9,9	30,1	42,2
Personen in Bedarfsgemeinschaften pro 1.000 Ew.	15,8	54,5	79,8
Personen pro Bedarfsgemeinschaft	1,60	1,81	1,89
Anteil nicht erwerbsfähiger Personen	24%	26%	29%
Veränderung 12/2010 gegenüber 12/2007			
Bedarfsgemeinschaften pro 1.000 Ew.	-38%	-9%	-4%
Personen in Bedarfsgemeinschaften pro 1.000 Ew.	-47%	-20%	-8%
Personen pro Bedarfsgemeinschaft	-14%	-12%	-4%
Anteil nicht erwerbsfähiger Personen	-22%	-18%	-3%
Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Statistikamt Nord		L80 SGB II.xls	

Nach Angaben der für die Grundsicherung auf Sylt zuständigen Verwaltung können die Bezieher von Grundsicherungsleistungen auf Sylt trotz der nur relativ wenig über anderen Gebieten des Kreises Nordfriesland liegenden Obergrenzen noch Wohnraum finden, der die Angemessenheitsgrenzen erfüllt. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass überdurchschnittlich viele Leistungsbezieher bei dem KLM mit dessen moderaten Mieten wohnen bzw. unterkommen. Zum anderen ist dies darauf zurückzuführen, dass viele Leistungsbezieher bei einer relativ hohen Quadratmetermiete die Angemessenheitsgrenzen durch eine Einschränkung auf (sehr) geringe Wohnflächen einhalten. Dies gilt insbesondere für die große Zahl der Einpersonenhaushalte unter den Beziehern von Grundsicherungsleistungen.

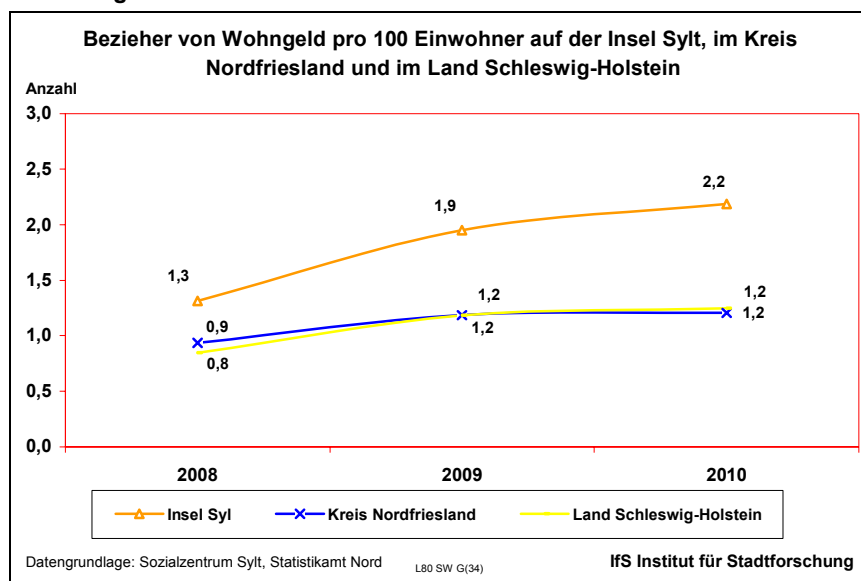
Bezieher von Wohngeld

Zusätzlich zu den Haushalten, die Arbeitslosengeld II oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung beziehen, gibt es Haushalte, deren Einkommen zwar oberhalb der Einkommensgrenzen für Grundsicherungsleistungen liegt, aber gemäß Bundeswohngeldgesetz dennoch nicht hinreichend für die Deckung ihrer Wohnkosten ist. Diese Haushalte können eine Unterstützung für die Deckung ihrer Wohnkosten in Form von Wohngeld (Mietzuschuss für Mieter bzw. Lastenzuschuss selbstnutzende Eigentümer) beziehen.

Die Zahl der Bezieher von Wohngeld ist auf der Insel Sylt von 2008 bis 2010 von 283 auf 474 gestiegen, was auch auf die Änderungen des Wohngeldgesetzes zum 1.1.2009 und der damit verbundenen generellen Erweiterung des Kreises der Bezieher von Wohngeld zurückzuführen ist. Noch interessanter als die absoluten Zahlen ist der Vergleich der Bezieher von Wohngeld pro 100 Einwohner auf der Insel Sylt mit dem Kreis Nordfriesland und dem Land Schleswig-Holstein. Hier zeigt sich, dass die Zahl der Wohngeldempfänger von 2008 bis 2010 auf Sylt stärker als im Kreis und im Land gestiegen ist und im Jahr 2010 fast doppelt so hoch lag wie dort (Abbildung 9.3).

Bei den Beziehern von Wohngeld auf Sylt handelt es sich nahezu ausschließlich um Mieter (Mietzuschuss). Der Anteil der selbstnutzenden Eigentümer (Lastenzuschuss) unter den Wohngeldbeziehern lag dagegen im Jahr 2010 bei unter 1 %.

Abbildung 9.3



In Tabelle 9.4 sind die Bewilligungen von Wohngeld in den Jahren 2009 bis 2011 pro 100 Einwohner auf der Insel Sylt nach Gemeinden und Ortsteilen dargestellt. Westerland (3,0) weist den höchsten Anteil an Wohngeldempfängern pro 100 Einwohner auf, es folgen mit deutlichem Abstand Wenningstedt-Braderup (2,3), Tinum (2,1), List (1,9) und Hörnum (1,5). Bei den übrigen Gemeinden bzw. Ortsteilen liegen die Werte deutlich niedriger.

Tabelle 9.4

Bewilligungen von Wohngeld 2009-2011 auf Sylt nach Gemeinden/Ortsteilen		
	Bewilligungen von Wohngeld	
	Jahresdurchschnitt 2009-2011 (Anzahl)	durchschnittl. Bewilligungen 2009-2011 pro 100 Einwohner
INSEL SYLT	429,0	2,2
List	28,3	1,9
Kampen	1,7	0,3
Wenningstedt-Braderup	33,3	2,3
Westerland	277,3	3,0
Tinum	64,0	2,1
Munkmarsch	1,0	0,9
Keitum	0,0	0,0
Archsum	0,0	0,0
Morsum	4,7	0,4
Rantum	4,0	0,8
Hörnum	14,7	1,5
Nachrichtlich: Gem. Sylt	351,0	2,3
Datengrundlage: Sozialzentrum und Gemeinde Sylt		L80 SW.xls

9.3 Gebundener Sozialmietwohnungsbestand

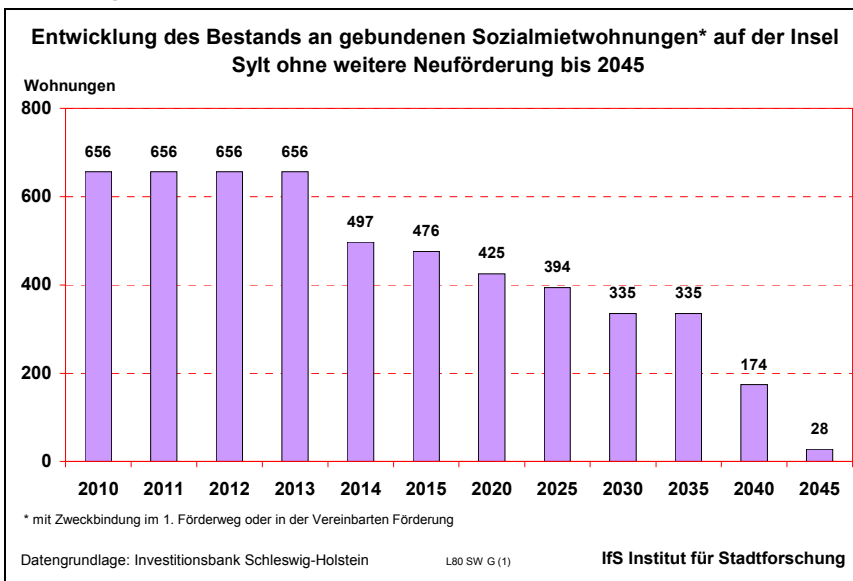
Im Folgenden wird auf den gebundenen Sozialmietwohnungsbestand auf der Insel Sylt, der eine wesentliche Grundlage für die soziale Wohnungsversorgung darstellt, eingegangen. Im Jahr 2010 existierten auf Sylt 656 gebundene Sozialwohnungen. Bezogen auf die Haushalte (mit Hauptwohnsitz) beträgt die Quote des gebundenen Sozialwohnungsbestands auf der Insel Sylt 6,7%. Sie liegt damit etwas unter der Quote der gebundenen Sozialmietwohnungen an den Haushalten in den kreisfreien Städten des Landes Schleswig-Holstein (7,6%) und höher als im benachbarten Festland (2,0%), im Kreis Nordfriesland (3,0%) und in Schleswig-Holstein (4,8%) insgesamt.

Der gebundene Sozialmietwohnungsbestand (656 Wohnungen) befindet sich schwerpunktmäßig in genossenschaftlicher Hand (Gewoba Nord 78%) und zu einem kleinen Teil in kommunaler Hand (KLM 6%). Er erstreckt sich jedoch auch auf andere Eigentümergruppen (14%), darunter insbesondere eine Stiftung. Hinzu kommen 190 sondergeförder-

te Wohnungen in der Hand des KLM, die bei der im Folgenden dargestellten Entwicklung des gebundenen Sozialmietwohnungsbestands nicht enthalten sind.

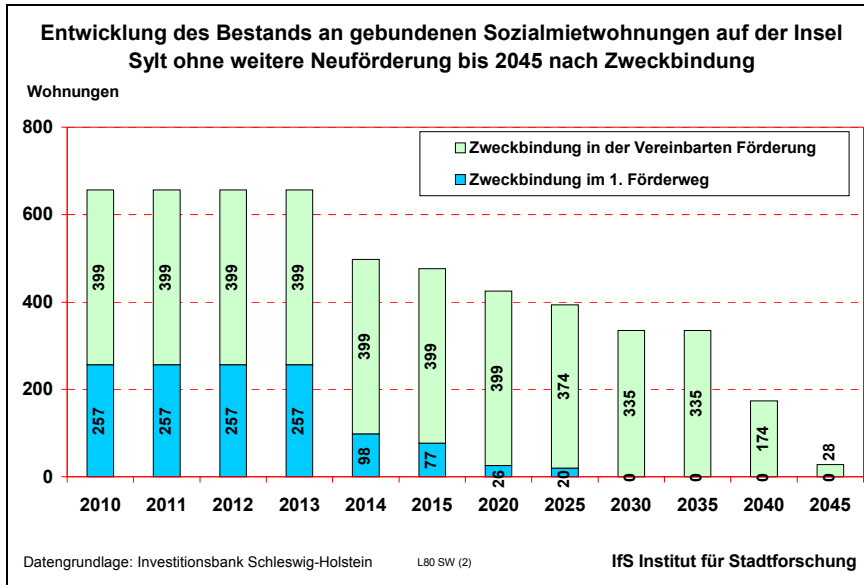
Der derzeit auf der Insel Sylt vorhandene gebundene Sozialwohnungsbestand wird künftig von einem spürbaren Wegfall von Bindungen betroffen sein. Im Jahr 2014 werden 24% der Bindungen entfallen und bis 2025 wird sich die Zahl der gebundenen Sozialmietwohnungen (ohne Berücksichtigung neu hinzukommender Bindungen) um 40% reduziert haben (Abbildung 9.4).

Abbildung 9.4



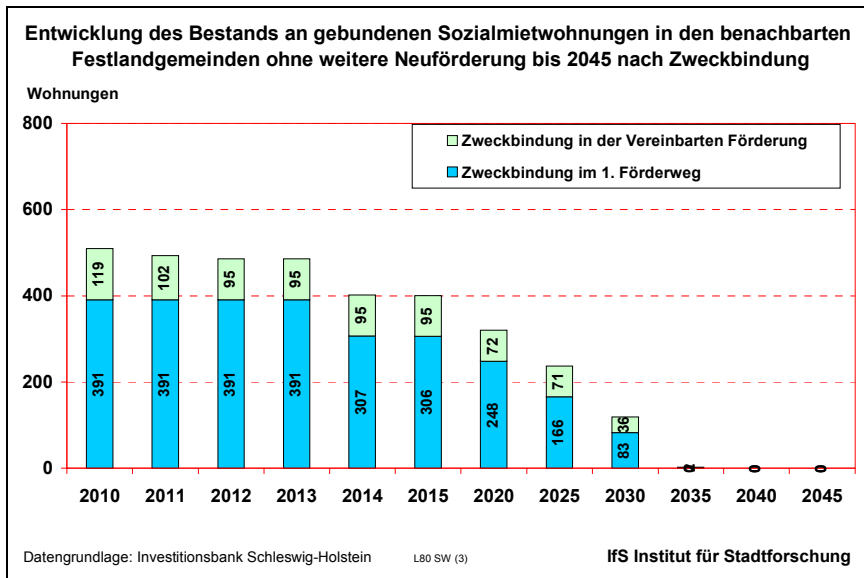
Wie Abbildung 9.5 zeigt, wird der Wegfall von Bindungen im Jahr 2014 und in der Folgezeit bis 2025 sich insbesondere auf im 1. Förderweg geförderte Sozialmietwohnungen erstrecken. Der Wegfall von Bindungen bei Wohnungen mit Vereinbarter Förderung wird dagegen erst nach 2020 einsetzen und nur wenige Wohnungen betreffen.

Abbildung 9.5



Wie in Abbildung 9.6 ersichtlich ist, unterscheidet sich das benachbarte Festland in zweierlei Hinsicht von der Insel Sylt: Zum einen ist der Anteil der Wohnungen mit Vereinbarter Förderung bei den Sozialmietwohnungen wesentlich geringer.

Abbildung 9.6



Zum anderen verläuft der Rückgang der Zahl der gebundenen Sozialmietwohnungen auf dem benachbarten Festland zunächst etwas schwächer (2010 bis 2014 -21%) als auf

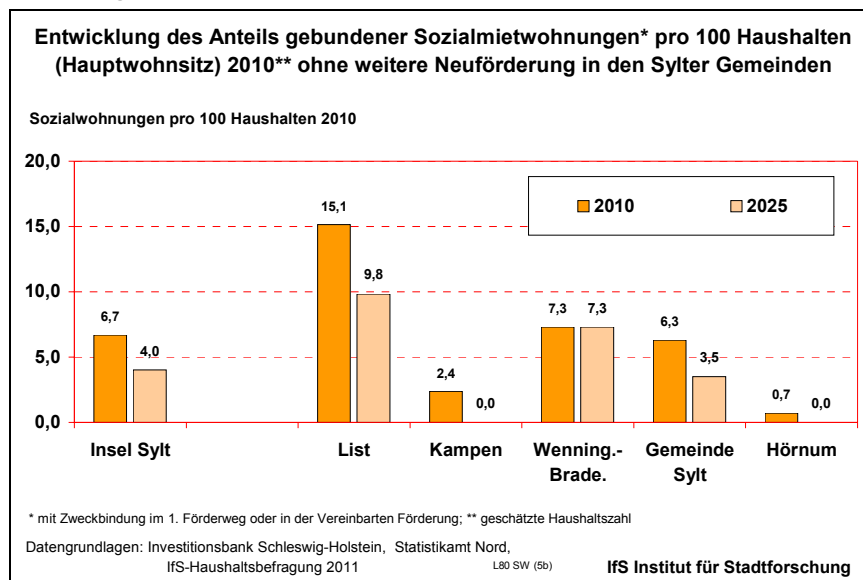
Sylt. In der Folgezeit ist er jedoch stärker, sodass sich bis 2025 die Zahl der gebundenen Sozialmietwohnungen insgesamt um 54% reduziert.

Bezogen auf die Haushalte mit Hauptwohnsitz im Jahr 2010 wird sich die Zahl der gebundenen Sozialmietwohnungen pro 100 Haushalte auf der Insel Sylt von 2010 bis 2025 von 6,7 auf 4,0 reduzieren. Auf dem benachbarten Festland geht die Zahl von 2,0 auf 0,9 gebundene Sozialmietwohnungen pro 100 Haushalte zurück.

Abbildung 9.7 zeigt die Zahl der gebundenen Sozialmietwohnungen pro 100 Haushalte (mit Hauptwohnsitz im Jahr 2010) und deren Entwicklung bis 2025 für die Gemeinden auf der Insel Sylt. Den größten Sozialmietwohnungsbestand pro 100 Haushalte weist mit 15,1 List auf, es folgen mit deutlichem Abstand die Gemeinden Wenningstedt-Braderup (7,3) und Sylt (6,3). Kampen (2,4) und Hörnum (0,7) verfügen über die geringsten Bestände.

In den Gemeinden List und Sylt wird sich der gebundene Sozialwohnungsbestand bis 2025 spürbar reduzieren. In Kampen und Hörnum werden bis 2025 alle Bindungen entfallen sein. Wenningstedt-Braderup, wo die Wohnungen in der Vereinbarten Förderung gefördert wurden, wird bis 2025 keine Bindungen verlieren.

Abbildung 9.7



9.4 Kommunalen Wohnungsbestand

Neben dem gebundenen Sozialwohnungsbestand stellen die rund 850 Wohnungen des KLM (Kommunales Liegenschaftsmanagement) und der Gemeinde Sylt, die von dem

KLM verwaltet werden, eine wichtige Grundlage für die soziale Wohnungsversorgung dar, da die Vergabe und die Festlegung der Mieten der Wohnungen kommunalem Einfluss unterliegen. Das gleiche gilt für die Wohnungsbestände, die sich im unmittelbaren Eigentum weiterer Sylter Gemeinden befinden: Kampen (ca. 40) und Hörnum (ca. 20) sowie Wenningstedt-Braderup (2). Wie weiter oben in Kapitel 7 dargestellt wurde, liegen die Mieten des KLM und der Gemeinden weit unter den Mieten der großen Gruppe der privaten Vermieter, sodass ihnen unter Versorgungsaspekten besondere Bedeutung zukommt. Im Folgenden werden die Bestände des KLM, die das Gros der kommunalen Wohnungsbestände auf der Insel Sylt (über 90%) umfassen, näher dargestellt.

Bestandsstruktur des KLM

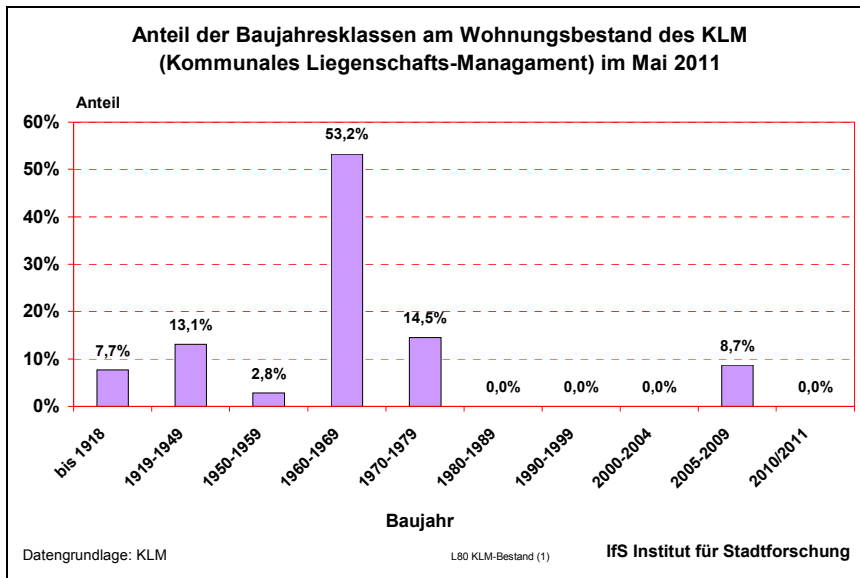
Der Bestand des KLM umfasste im Mai 2011 849 Wohnungen. Das KLM hat damit bezogen auf den von Haushalten mit Hauptwohnsitz bewohnten Wohnungsbestand einen Marktanteil von rund 9% und bezogen auf den von Mieterhaushalten bewohnten Bestand von rund 16%. Aufgrund der besonderen Versorgungsfunktion ist von Interesse, welche Struktur der Bestand des KLM aufweist.

Beim überwiegenden Teil der Wohnungen dem KLM handelt es sich um keine gebundenen Sozialwohnungen, sondern um frei finanzierte bzw. nicht an Kriterien des Wohnungsbindungsgesetzes gebundene Wohnungen.³⁵ Gleichwohl verlangt das KLM in der überwiegenden Zahl der Fälle von den Wohnungssuchenden die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins (WBS), der ansonsten Voraussetzung für den Bezug einer gebundenen Sozialmietwohnungen darstellt (zur Art der WBS und der Wohnungssuchenden siehe unten).

In Abbildung 9.8 ist die Verteilung der Wohnungen des KLM auf unterschiedliche Baualterklassen dargestellt. Der Schwerpunkt liegt mit einem Anteil von rund 53% bei Baujahren der 1960er Jahre. Altbauten mit Baujahr bis 1949 haben einen Anteil von rund 21% und Bauten der 1970er Jahre einen Anteil von rund 15%. 9% entfallen auf junge Bauten der 2000er Jahre und 3% auf die 1950er Jahre. Insgesamt wird deutlich, dass der Bestand des KLM überwiegend aus älteren Gebäuden besteht und jüngere, in den letzten 30 Jahren errichtete Gebäude nur einen sehr kleinen Anteil des Wohnungsbestands stellen.

³⁵ Die Bestände waren zum Teil früher gebundene Sozialwohnungen und sind nach Auslaufen der Bindungsfrist frei vermietbar.

Abbildung 9.8



Der Schwerpunkt bei dem KLM liegt bei mittelgroßen Gebäuden mit fünf bis sechs Wohnungen, die 39% der Wohnungen beherbergen. 25% der Wohnungen befinden sich in kleineren Einheiten (darunter 9 Prozentpunkte in Gebäuden mit ein oder zwei Wohnungen) und 19% in Gebäuden mit sieben bis 20 Wohnungen. In großen Gebäuden ab 20 Wohnungen befinden sich 17% der Wohnungen des KLM. Insgesamt wird deutlich, dass sich der Wohnungsbestand des KLM überwiegend in kleinen und mittelgroßen Gebäuden befindet (Tabelle 9.5)

Tabelle 9.5

Gebäude und Wohnungen des KLM nach Zahl der Wohnungen im Gebäude (Mai 2011)				
	Gebäude		Wohnungen	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Insgesamt	173	100%	849	100%
davon mit Wohnungen im Gebäude				
1-2 Wohnungen	59	34%	79	9%
3 bis 4 Wohnungen	39	23%	133	16%
5 bis 6 Wohnungen	55	32%	327	39%
7 bis 12 Wohnungen	13	8%	112	13%
13 bis 20 Wohnungen	3	2%	50	6%
Mehr als 20 Wohnungen	4	2%	148	17%

Datengrundlage: KLM
L80 KLM-Bestand.xls

Was die Größe der KLM-Wohnungen angeht, weist ein Drittel eine Wohnfläche bis 50m² auf, 24% liegen zwischen über 50 und 60 m² und 28% zwischen über 60 und 75 m². Größere Wohnungen über 75 m² sind mit einem Anteil von 14% im KLM-Bestand relativ gering vertreten (Tabelle 9.6).

Tabelle 9.6

Wohnungen des KLM nach der Wohnfläche (Mai 2011)		
Wohnfläche		
bis 50 m ²	285	33,6%
über 50 m ² bis 60 m ²	204	24,0%
über 60 m ² bis 75 m ²	238	28,0%
über 75 m ² bis 85 m ²	86	10,1%
über 85 m ² bis 95 m ²	12	1,4%
über 95 m ² bis 105 m ²	13	1,5%
über 105 m ²	11	1,3%
Insgesamt	849	100,0%
Datengrundlage: KLM		L80 KLM-Bestand.xls

Wohnungssuchende und Wohnungsangebot bei dem KLM

In Tabelle 9.7 sind die bei dem KLM zum Stichtag 28.09.2011 gemeldeten Wohnungssuchenden hinsichtlich der Art des WBS und der Größe der von ihnen nachgefragten Wohnungen dargestellt. Wie bereits weiter oben erläutert, fordert das KLM nicht nur bei ihren gebundenen Sozialwohnungen, sondern auch für ihren (größeren) übrigen Bestand in der Regel einen WBS.

Tabelle 9.7

Anzahl der Wohnungsbewerbungen bei dem KLM: Kommunales Liegenschafts-Management der Gemeinde Sytt nach Zimmerzahl und Art der Wohnberechtigung (Stand 28.09.2011)					
Wohnberechtigungsschein	Zimmerzahl				Insgesamt
	1	2	3	4	
WBS mit Einkommensgrenzen des § 5 WoBindG (1. Förderweg)	170	103	74	38	385
WBS mit Einkommensgrenzen des § 88d II. WoBauG (Vereinbarte Förderung)	17	9	14	2	42
Rentner/Personen ab 60 Jahre (mit und ohne WBS)/Bewerber für Altenwohnkomplex (Belegrechte)	15	8	0	0	23
Kein Wohnberechtigungsschein	25	33	31	10	99
Insgesamt	227	153	119	50	549
Datengrundlage: KLM					L80 KLM-Bestand.xls

70% der Wohnungssuchenden des KLM bewerben sich mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS), der für den Bezug einer Sozialwohnung des 1. Förderwegs berechtigt, also die Einhaltung relativ enger Einkommensgrenzen voraussetzt. Am häufigsten bewerben sich diese Wohnungssuchenden um Ein- oder Zweizimmerwohnungen (31% bzw. 19% aller Wohnungssuchenden). Das hat auch damit zu tun, dass sich hierunter vielfach Bewerber von Grundsicherungsleistungen befinden (siehe oben), die aufgrund der Notwen-

digkeit der Einhaltung der Angemessenheitsgrenzen (maximale Miethöhe/Wohnfläche) kleine Wohnungen suchen.

Wohnungssuchende mit einem WBS, der zum Bezug einer im Rahmen der Vereinbarten Förderung geförderten Wohnung berechtigt, sind mit einem Anteil von 8% eher selten. 4% der Wohnungssuchenden bewerben sich für einen Altenwohnkomplex. 18% der Wohnungssuchenden bewerben sich bei dem KLM ohne einen WBS um eine nicht gebundene Wohnung. Bei diesen Wohnungssuchenden sind größere Haushalte (drei und mehr Personen) deutlich häufiger vertreten als bei den übrigen Wohnungssuchenden.

In Tabelle 9.8 ist die Verteilung der Wohnungen des KLM nach der Zimmerzahl (Mai 2011) und die der gesuchten Wohnungsgröße der Wohnungsbewerber des KLM im September 2011 gegenübergestellt. Es wird deutlich, dass der Anteil der Wohnungsbewerber, der eine Einzimmerwohnung sucht, deutlich höher ist, als der Anteil dieser Wohnungen im Bestand des KLM.

Tabelle 9.8

Vergleich der Struktur der KLM-Wohnungsbewerber und der KLM-Wohnungen nach der Zimmerzahl		
Zahl der Zimmer	Wohnungen im Bestand (Mai 2011)	Wohnungsbewerber (Sep. 2011)
Anzahl insgesamt, darunter Anteil	849	549
1 Zimmer	21%	41%
2 Zimmer	26%	28%
3 Zimmer	41%	22%
4 und mehr Zimmer	12%	9%
Datengrundlage: KLM L80 KLM-Bestand.xls		

Zudem ist zu berücksichtigen, dass nur frei werdende Wohnungen des KLM zur Versorgung der Wohnungssuchenden zur Verfügung stehen. Die Fluktuation im Mietwohnungsbestand bewegt sich etwa bei vier bis sieben Wohnungen monatlich, was einer jährlichen Fluktuationsquote zwischen 6% und 11% entspricht. Hiermit können pro Jahr lediglich zwischen 10% und 15% der Wohnungssuchenden versorgt werden. Insofern reicht das Angebot der Wohnungen des KLM insgesamt, insbesondere jedoch das der kleinen Wohnungen, für die Versorgung der Wohnungssuchenden bei Weitem nicht aus.

9.5 Zusammenfassung

Insgesamt wird aus den Ergebnissen dieses Kapitels 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, bei den Beziehern von Arbeitslosengeld II jedoch einen geringeren Anteil. Dies macht deutlich, dass die Bedürftigkeit für Transfergeldleistungen auf der Insel Sylt im Vergleich zum Kreis Nordfriesland und dem 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 Ergebnissen von Kapitel 8, 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 Sozialmietwohnungsbestand reduzieren wird und damit auch der unmittelbar für die soziale Wohnungsversorgung zur Verfügung stehende Bestand. 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.

Wichtige Ergebnisse zur sozialen Wohnungsversorgung

- Auf Sylt ist der Anteil der Bezieher von Arbeitslosengeld II im Vergleich zum Land Schleswig-Holstein und dem Kreis Nordfriesland unterdurchschnittlich, der Anteil der Wohngeldbezieher dagegen überdurchschnittlich.
- Besonderer Bedarf für die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum besteht auf Sylt insbesondere für
 - junge Familien in der Gründungsphase bzw. mit Kindern,
 - alleinstehende Arbeitskräfte jungen und mittleren Alters,
 - Alleinerziehende und
 - generell Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen sowie
 - einen noch kleinen, aber wachsenden Teil älterer Haushalte.
- Das Angebot an Sozialmietwohnungen sowie der Belegung durch die Kommune unterliegenden Wohnungen ist nicht ausreichend, um die Bedarfsgruppen zu versorgen.
- Es bedarf daher des Ersatzes künftig wegfallender Bindungen als auch einer Erweiterung des Bestands für die soziale Wohnungsversorgung.
- Dieser sollte sich angesichts der besonderen Verhältnisse auf Sylt auch an mittlere Einkommensgruppen richten.

10. Infrastrukturausstattung und Inselleben

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zur Versorgung mit Infrastruktur, zu den Kennzeichen der Wohngegend und zum Leben auf der Insel insgesamt dargestellt. Zusätzlich wird auf die aus Sicht der Befragten wichtigen kommunalpolitischen Maßnahmen eingegangen.

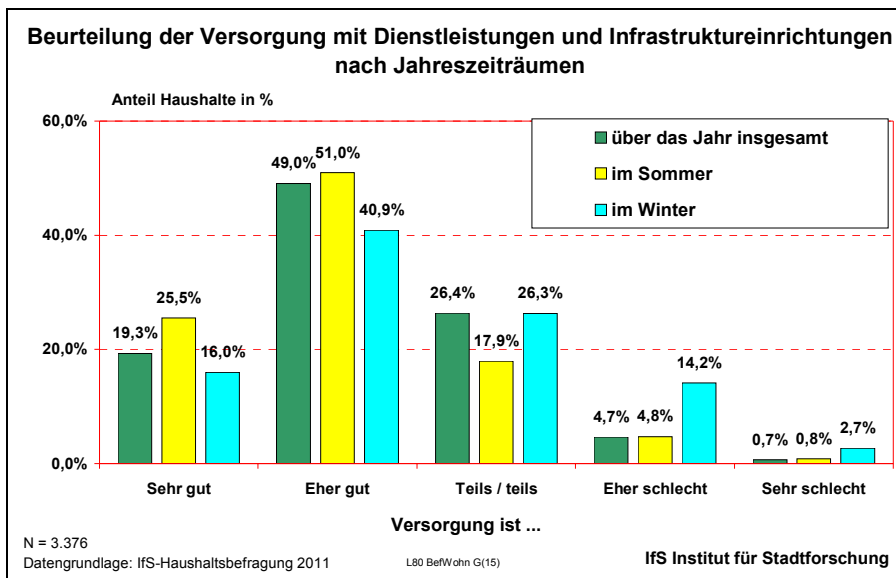
10.1 Infrastrukturversorgung

10.1.1 Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen insgesamt

Die Befragten wurden um eine Beurteilung der Versorgung ihres Haushalts mit Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen gebeten. Sie sollten dabei die Versorgung im Sommer, im Winter sowie über das Jahr insgesamt einschätzen. Über das Jahr insgesamt sehen mehr als zwei Drittel der Haushalte (68,3%) für sich eine gute Versorgung, darunter 19,3% eine sehr gute und 49,0% eine eher gute Versorgung. Weitere 26,4% schätzen die Versorgung als teils/teils ein. Eine schlechte Versorgungssituation sehen lediglich 5,4%, darunter 4,7% eher schlecht und 0,7% sehr schlecht (Abbildung 10.1).

Mieter beurteilen ihre Versorgungssituation dabei im Vergleich zu den Eigentümer etwas seltener als gut oder sehr gut (63,6% gegenüber 73,6%) und etwas häufiger als teils/teils (30,9% gegenüber 21,3%). Eine schlechte/sehr schlechte Versorgungssituation sehen Mieter und Eigentümer etwa gleichermaßen (5,5% bzw. 5,2%).

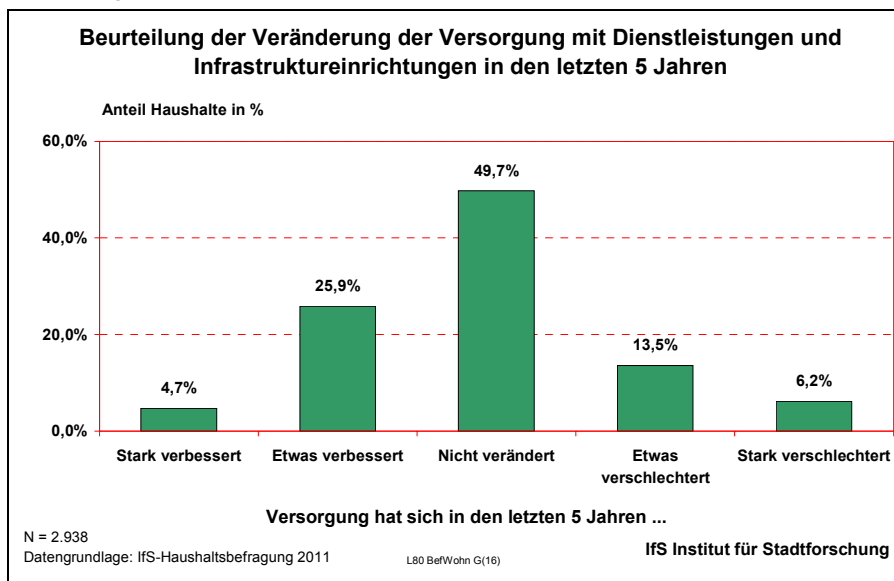
Abbildung 10.1



Bedingt durch das saisonal variierende Angebot (andere ÖPNV-Takte und Öffnungszeiten, saisonale Schließungen einzelner privater Angebote etc.) wird die Versorgung im Sommer besser und im Winter schlechter eingeschätzt. Die Unterschiede sind dabei aber tendenziell eher gering: Im Sommer sehen insgesamt 76,5% für sich eine sehr/eher gute Versorgung (teil/teils 17,9% und eher schlecht/sehr schlecht 5,6%). Bezogen auf den Winter bewerten immerhin noch 56,9% die Versorgung als sehr/eher gut, allerdings steigt der Anteil, der eine eher schlechte/sehr schlechte Versorgung konstatiert, auf 16,9% (teils/teils 26,3%). Insoweit nimmt eine nicht unbedeutende Zahl im Winter eine schlechtere Versorgungssituation als im Sommer wahr.

Hinsichtlich der Veränderung der Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen in den letzten fünf Jahren sehen mit 30,6% mehr Haushalte eine Verbesserung (4,7% stark und 25,9% etwas) als eine Verschlechterung (19,7%, darunter 13,5% etwas und 6,2% stark). Insoweit lässt sich aufgrund der Einschätzungen der Bewohner zur Veränderung der allgemeinen Versorgungssituation auf der Insel Sylt etwas häufiger eine Verbesserung als eine Verschlechterung erkennen (Abbildung 10.2).

Abbildung 10.2



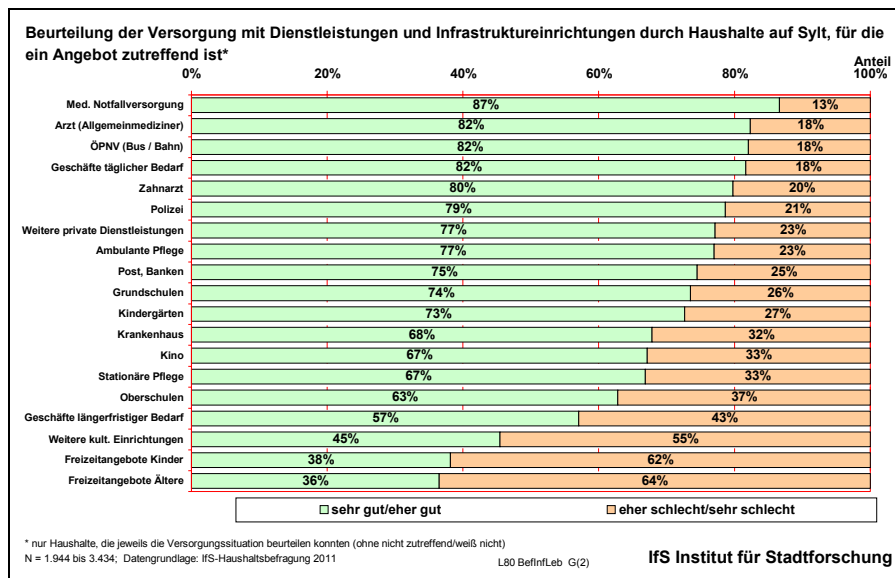
Mieter und Eigentümer beobachteten bei der Veränderung der Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen in den letzten fünf Jahren in etwa gleichem Maße eine Verbesserung (31,0% bzw. 29,9%), Verschlechterung (18,1% bzw. 21,4%) oder keine Veränderung (50,9% bzw. 48,7%).

10.1.2 Versorgung mit einzelnen Dienstleistungen/Einrichtungen

Die Haushalte auf Sylt wurden gebeten, ihre Versorgungssituation bezogen auf 19 einzelne Dienstleistungs- und Infrastrukturangebote zu beurteilen. Da bestimmte Einrichtungen nicht regelmäßig von allen Gruppen der Bevölkerung in Anspruch genommen werden, konnten die Befragten statt eines Urteils auch "weiß nicht/nicht zutreffend" angeben.

In Abbildung 10.3 ist dargestellt, wie häufig die Haushalte, für die ein Angebot zutreffend ist bzw. die dies beurteilen können, ihre Versorgungssituation als eher/sehr gut oder eher schlecht/sehr schlecht eingeschätzt haben. In 16 von 19 erfragten Bereichen wird von der Mehrheit der Haushalte eine eher gute oder sehr gute Versorgungssituation gesehen. Besonders häufig bzw. von mehr als vier Fünfteln der beurteilenden Haushalte werden die medizinische Notfallversorgung sowie die Versorgung mit Ärzten (Allgemeinmediziner), ÖPNV (Bus/Bahn), Geschäften des täglichen Bedarfs und mit Zahnärzten als sehr gut bzw. eher gut eingestuft.

Abbildung 10.3



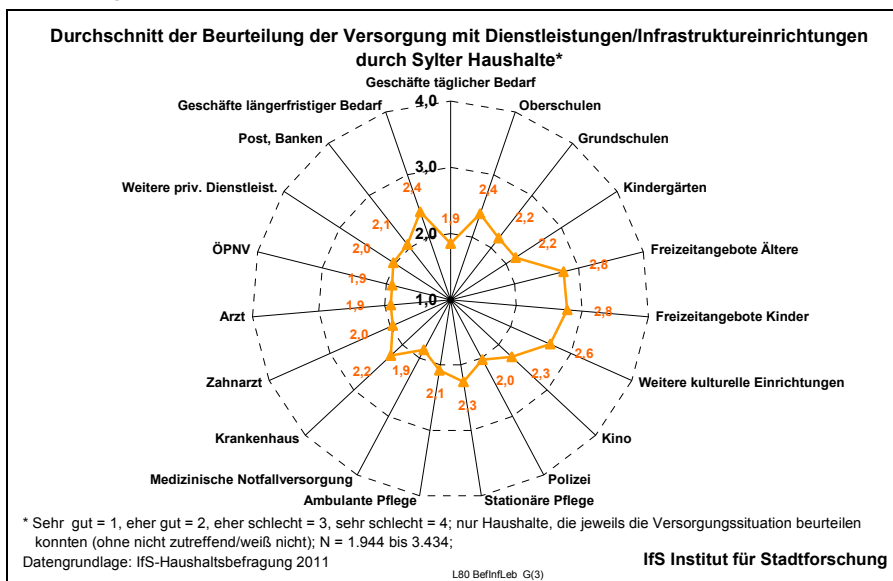
Mit Anteilen positiver Bewertungen zwischen vier Fünfteln und zwei Dritteln folgen die Bereiche Polizei, weitere private Dienstleistungen (über Post/Banken hinaus), ambulante Pflege, Post/Banken, Grundschulen, Kindergärten, Krankenhaus, Kino und stationäre Pflege. Die Versorgung mit Oberschulen und Geschäften für längerfristigen Bedarf wird von immerhin von 63% bzw. 57% positiv beurteilt. Weniger als 50% positive Beurteilungen bzw. eine mehrheitlich schlechte Versorgungssituation wird bei weiteren kulturellen Einrichtungen (Museen, Volkshochschule etc.) sowie speziellen Freizeitangeboten für

Kinder/Jugendliche sowie für Ältere gesehen. Anscheinend wird bei den Angeboten, die nicht zum Kernbereich der Daseinsvorsorge gehören, ein gewisses Defizit wahrgenommen.

Insgesamt zeigt sich aber aus Sicht der Haushalte für den größten Teil der Angebotsbereiche ein eher positives Bild der Versorgungssituation auf Sylt. Hierzu dürfte beitragen, dass ein nicht unbedeutender Teil der Angebote nicht nur von Dauerwohnern, sondern auch von Touristen in Anspruch genommen wird, sodass auf Sylt zum Teil ein besseres Angebot zur Verfügung steht als in Gebieten ohne touristische Nachfrage. Beispielsweise werden die Angebote mit den Top-Beurteilungen (Arzt, täglicher Bedarf, Notversorgung, ÖPNV) sowohl von Touristen als auch Dauerwohnern nachgefragt. In der Regel ausschließlich von Einheimischen bzw. Ortsansässigen genutzte Angebote wie Schulen, Kindergärten und ambulanten/stationäre Pflege finden sich mit den Anteilen positiver Bewertungen eher im mittleren bis unteren Bereich.

Abbildung 10.4 zeigt ergänzend die Beurteilung der Haushalte, für die ein Angebot zutreffend ist, als Durchschnittsnote der Wertungen sehr gut (1), eher gut (2), eher schlecht (3) sowie sehr schlecht (4). Die Durchschnittsnoten für die Insel Sylt bewegen sich zwischen 1,9 (medizinische Notfallversorgung, Arzt, ÖPNV, Geschäfte des täglichen Bedarfs) und 2,8 (Freizeitangebote für Ältere und Freizeitangebote für Kinder). Die hier für die Insel Sylt insgesamt dargestellten Durchschnittsnoten ermöglichen einen einfachen Vergleich zwischen den Bewertungen der Haushalte zu den einzelnen Angebotsbereichen. In Kapitel 11 werden sie für die Darstellung der Situation in den einzelnen Gemeinden und Ortsteilen genutzt, sodass ein Vergleich zur Bewertung auf Sylt insgesamt möglich ist.

Abbildung 10.4



Für die Einordnung der Bewertung der Versorgungssituation durch die Haushalte ist von Interesse, welcher Anteil der Haushalte sich zu den einzelnen Angeboten geäußert hat bzw. wie groß der Anteil der bewertenden an allen Haushalten ist.

Tabelle 10.1 zeigt die Angaben aller Haushalte von Sylt einschließlich der Kategorie "weiß nicht/nicht zutreffend". Es wird ersichtlich, dass zu den Angeboten im Bereich Handel/Dienstleistungen/Verkehr fasst alle Haushalte die Versorgungssituation einschätzen konnten (weiß nicht/nicht zutreffend unter 2%). Im Bereich Medizin und Sicherheit gilt dies weitgehend auch für die allgemeine medizinische Versorgung (Arzt, Krankenhaus, Notfall), während die Bereiche der ambulanten und stationären Pflege von jeweils rund einem Drittel der Haushalte als "nicht zutreffend" bezeichnet wurden. Im Bereich Bildung können mit Anteilen von 26% bis 30% ebenfalls relativ viele Haushalte das Angebot nicht beurteilen. Weiterhin können bei den Freizeiteinrichtungen für Ältere und für Kinder/Jugendliche viele Haushalte die Situation nicht einschätzen (32% bzw. 27%).

Tabelle 10.1

Beurteilung der Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen durch Haushalte auf Sylt							
	Versorgung ist für mich/uns ...					Insgesamt	N
	sehr gut	eher gut	eher schlecht	sehr schlecht	weiß nicht/nicht zutreffend		
Handel/Dienstleistungen/Verkehr							
Geschäfte / Läden für täglichen Bedarf (z.B. Lebensmittel)	39%	43%	13%	5%	((0%))	100,0%	3.443
Geschäfte / Läden für längerfristigen Bedarf (z.B. Bekleidung, Möbel etc.)	16%	40%	29%	14%	(1%)	100,0%	3.395
Post, Banken	28%	46%	17%	8%	1%	100,0%	3.405
Weitere private Dienstleistungen (z.B. Friseur, Reinigung)	26%	50%	16%	7%	1%	100,0%	3.361
Öffentlicher Personennahverkehr (Bus / Bahn)	29%	51%	15%	3%	2%	100,0%	3.397
Medizin/Sicherheit							
Arzt (Allgemeinmediziner)	32%	50%	13%	5%	(1%)	100,0%	3.412
Zahnarzt	31%	47%	13%	7%	2%	100,0%	3.390
Krankenhaus / stationäre medizinische Versorgung	17%	48%	22%	9%	4%	100,0%	3.379
Medizinische Notfallversorgung (Ambulanz, Feuerwehr)	29%	53%	10%	3%	6%	100,0%	3.340
Ambulante Pflege	13%	37%	12%	3%	35%	100,0%	3.065
Stationäre Pflege	11%	33%	16%	6%	34%	100,0%	3.056
Polizei / polizeilicher Notfalldienst	21%	48%	14%	5%	13%	100,0%	3.265
Kultur/Freizeit							
Kino	16%	46%	20%	10%	7%	100,0%	3.251
Weitere kulturelle Einrichtungen (Museum, Volkshochschule etc.)	7%	34%	33%	16%	10%	100,0%	3.247
Spezielle Freizeitangebote für ältere Menschen	4%	21%	30%	14%	32%	100,0%	3.142
Spezielle Freizeitangebote für Kinder / Jugendliche	4%	23%	30%	15%	27%	100,0%	3.089
Bildung							
Kindergärten/Kleinkindbetreuung	11%	40%	15%	4%	30%	100,0%	3.062
Grundschulen	14%	41%	12%	8%	26%	100,0%	3.080
Oberschulen / weiterführende Schulen	9%	37%	18%	9%	27%	100,0%	3.052
() geringe Fallzahl; (()) sehr geringe Fallzahl							
Datengrundlage: IFS-Haushaltsbefragung 2011							
L80 BefinfLeb.xls							

Das Gesamturteil der Versorgung wird - wie auch die Analysen der Beurteilung der Versorgung in den einzelnen Gemeinden und Ortsteilen mit unterschiedlichen Versorgungssituationen zeigen (siehe unten Kapitel 11) - erheblich von der Beurteilung des Angebots mit Waren des täglichen Bedarfs geprägt. Dies zeigt, dass das von allen Haushalten re-

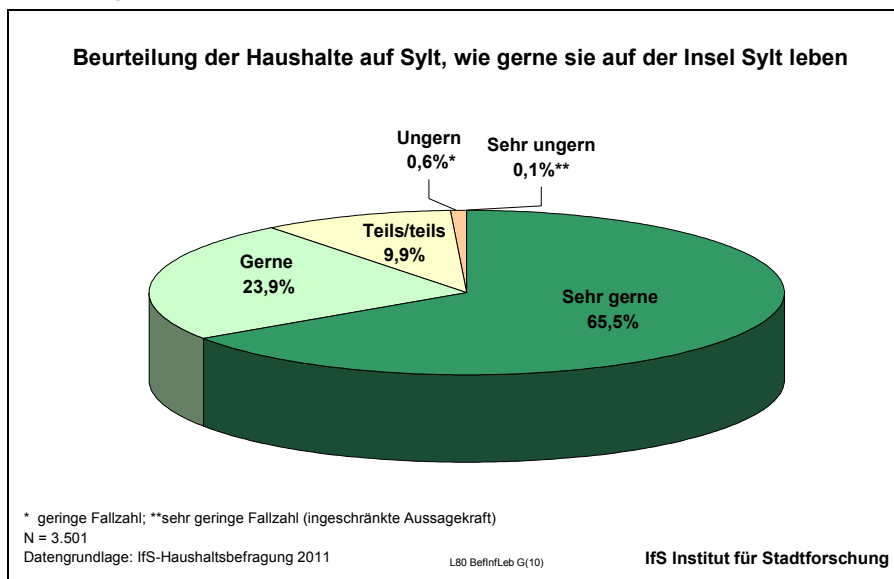
gelmäßig genutzte Angebot für die Gesamteinschätzung besonders wichtig ist. Dies gilt auch für die Veränderung der Versorgungssituation, bei der vor allem die Schließung des letzten Geschäfts im Ort negativ wahrgenommen wurde (siehe unten Morsum/Archsum). Die Zentralisierung der Polizeistationen und die wegen rückläufiger Schülerzahlen geschlossenen Grundschulen in List, Keitum, Hörnum bzw. die Schließungen von kulturellen Einrichtungen schlagen sich hingegen begrenzt im Gesamturteil der Versorgung aller Haushalte eines Ortes nieder, da diese Einrichtungen nur Teile der Haushalte betreffen. Jedoch wird in den eher weit von den Inselzentren entfernten Gemeinden List und Hörnum durchaus die Versorgungssituation in den einschlägigen Bereichen (insbesondere Grundschule) schlechter bewertet als in anderen zentraler gelegenen Orten (Näheres siehe einzelne Gemeinde- und Ortsteilanalysen in Kapitel 11).

10.2 Bewertung des Lebens auf Sylt und kommunalpolitischer Ansätze

10.2.1 Leben auf Sylt insgesamt

Knapp zwei Drittel (65,5%) der Haushalte auf Sylt leben sehr gerne auf der Insel und weitere 23,9% gerne. Knapp ein Zehntel lebt nur zum Teil gerne auf der Insel (9,9% teils/teils). Ein sehr kleiner Anteil der Haushalte von weniger als 1% gibt an, ungern bzw. sehr ungern auf der Insel zu leben (Werte wegen geringer Fallzahl mit eingeschränkter Aussagekraft; Abbildung 10.5).

Abbildung 10.5



Wie gerne auf der Insel gelebt wird, ist abhängig davon, ob die Befragten auf Sylt geboren sind und im Falle eines Zuzugs, wie lange dieser her ist. Auf Sylt Geborene und vor sehr langer Zeit Zugezogene (vor 1990) leben besonders häufig sehr gerne auf der Insel (72% bzw. 69%). Bei später Zugezogenen ist dies etwas seltener der Fall, wobei auch unter den erst in den letzten sechs Jahren Zugezogenen die Mehrheit sehr gerne auf der Insel lebt (seit 2005: 52%). Unter den in den letzten sechs Jahren Zugezogenen ist der Anteil derer, die nur zum Teil gerne auf der Insel leben, mit 14% vergleichsweise hoch (Tabelle 10.2).

Tabelle 10.2

Beurteilung der Haushalte auf Sylt, wie gerne sie auf der Insel Sylt leben, nach Zuzugsjahr sowie Mieter/Eigentümer					
	Sehr gerne	Gerne	Teils / teils	Ungern/sehr ungerne	Insgesamt
Zuzugsjahr					
Gebürtiger Sylter	71,8%	18,0%	9,4%	((0,7%))	100,0%
Vor 1990 Zugezogener	69,2%	22,3%	8,4%	((0,2%))	100,0%
1990-2004 Zugezogener	58,2%	29,8%	10,7%	((1,3%))	100,0%
Seit 2005 Zugezogener	52,4%	32,8%	13,5%	((1,3%))	100,0%
Mieter/Eigentümer					
Mieter	61,8%	25,5%	11,7%	(1,0%)	100,0%
Eigentümer	69,8%	21,9%	7,9%	((0,4%))	100,0%
Insgesamt	65,5%	23,9%	9,9%	(0,7%)	100,0%
() geringe Fallzahl ; (()) sehr geringe Fallzahl/eingeschränkte Aussagekraft Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011					N=3499/3472 L80 BefInfLeb.xls

Eigentümer leben etwas häufiger als Mieter sehr gerne oder gerne auf der Insel (92% gegenüber 87%). Mieter geben hingegen etwas häufiger teils/teils (12% gegenüber 8%) sowie ungerne/sehr ungerne (1% gegenüber 0,4%; geringe/sehr geringe Fallzahl) an. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass unter den erst seit in den letzten Jahren Zugezogene häufiger Mieter sind (siehe oben Kapitel 4), sodass die etwas höheren Anteile der nicht gern auf der Insel Lebenden bei den Mietern sowie bei den in den letzten Jahren Zugezogenen miteinander korrespondieren.

Aussagen zum Inselleben

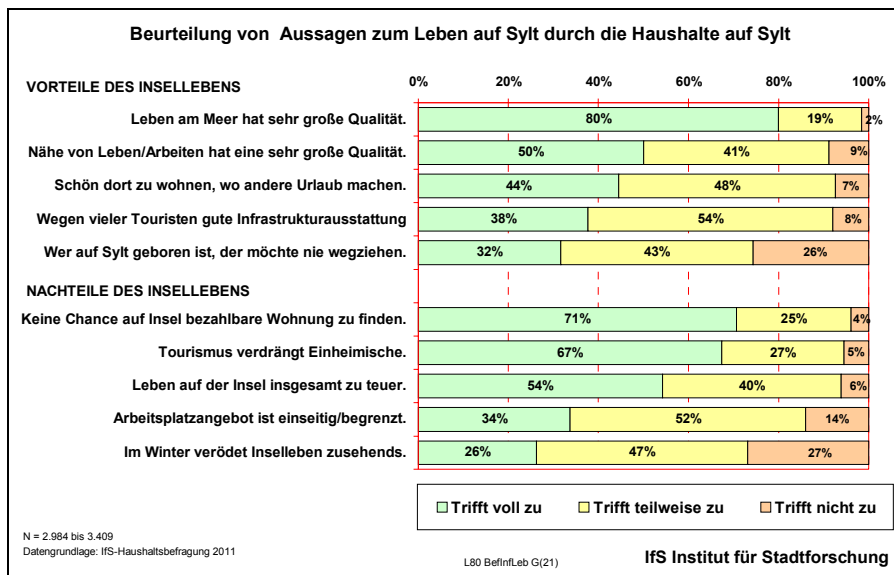
Die befragten Haushalte auf Sylt sollten sich zu fünf Aussagen über mögliche Vor- und Nachteile des Insellebens dahingehend äußern, ob diese ihrer Ansicht nach voll, teilweise oder nicht zutreffen. Von den Vorteilen des Insellebens trifft die Aussage, dass das Leben am Meer eine sehr große Qualität hat, mit Abstand auf die größte Zustimmung (80% voll zutreffend). Es folgt eine Gruppe von Aussagen, bei denen die Vorteile nicht so klar gesehen werden, allerdings die Aussage auch nicht als gänzlich falsch eingestuft wird: Dass

die Nähe von Leben/Arbeiten eine sehr große Qualität hat, dass es schön ist, dort zu wohnen, wo andere Urlaub machen und dass wegen vieler Touristen eine gute Infrastrukturausstattung besteht, bezeichnen zwischen 50% und 38% als voll zutreffend; zugleich sagen jeweils weniger als 10%, dass diese Aussagen nicht zutreffen. Bei der Aussage "Wer auf Sylt geboren ist, der möchte nie wegziehen" halten sich hingegen voll und nicht Zustimmende fast die Waage (32% bzw. 26%; Abbildung 10.6).

Von genannten Aussagen zu möglichen Nachteilen des Insellebens stimmen jeweils mehr als zwei Drittel der Aussage voll zu, dass man keine Chance hat, auf der Insel eine bezahlbare Wohnung zu finden (71%) und dass der Tourismus Einheimische verdrängt (67%). Weiterhin bezeichnet eine Mehrheit es als voll zutreffend, dass das Leben auf der Insel insgesamt zu teuer ist (54%). Nur eine eingeschränkte Zustimmung erhielten die Aussagen, dass das Arbeitsplatzangebot einseitig/begrenzt ist (34% voll zutreffend) und dass im Winter das Inselleben zusehends verödet (26% voll zutreffend); eine Verödung im Winter sehen 27% explizit als nicht zutreffend an.

Insgesamt zeigt die Beurteilung einzelner Aussagen zur Insel, dass die Haushalte auf Sylt zwar die naturräumliche Lage sehr schätzen, aber die starke touristische Prägung in einigen Bereichen als Nachteil für ihr Leben auf Sylt ansehen, insbesondere in den Bereichen bezahlbares Wohnungsangebot, Verdrängung Einheimischer und hohes allgemeines Preisniveau.

Abbildung 10.6



Die für die Wohnungsversorgung wichtige Frage der Nähe von Wohnen und Arbeiten wurde anhand von zwei zusätzlichen Fragen an Berufstätige zu deren Zeitaufwand und der Zufriedenheit mit der Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes vertieft. Die Zufriedenheit mit der Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes in Abhängigkeit vom dafür benötigten Zeitaufwand zeigt Tabelle 10.3.

Tabelle 10.3

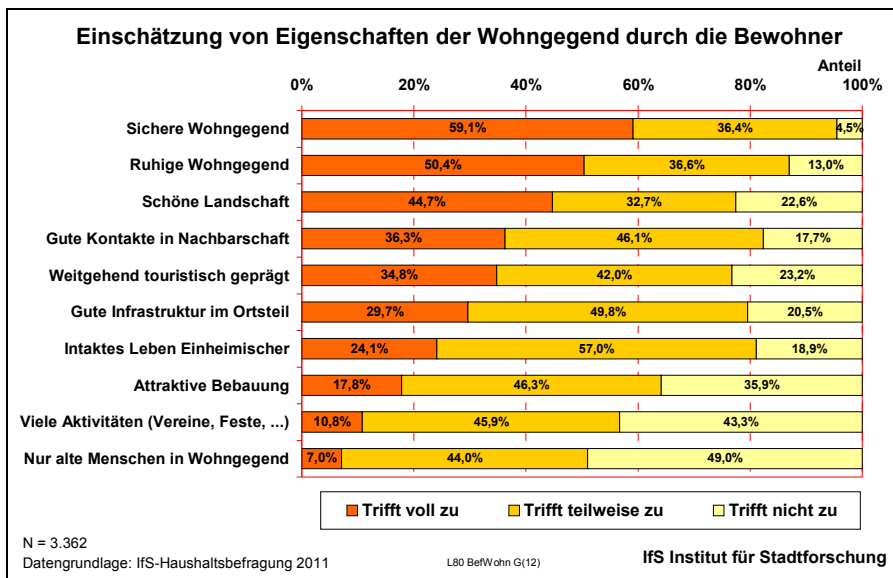
Zufriedenheit mit der Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes nach dem Zeitaufwand zur Erreichung des Arbeitsplatzes						
	Zeitaufwand Wohnung-Arbeitsplatz					Gesamt
	Unter 15 Minuten	15 bis 30 Minuten	30 bis 45 Minuten	45 bis 60 Minuten	Mehr als 60 Minuten	
Zufriedenheit mit Erreichbarkeit Arbeitsplatz	Anteil an Zufriedenheit					
Sehr zufrieden/zufrieden	96%	70%	45%	((24%))	(25%)	84%
Teils / teils	3%	24%	38%	((44%))	(32%)	12%
Unzufrieden/sehr unzufrieden	((1%))	5%	(17%)	((32%))	42%	4%
Gesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Zufriedenheit mit Erreichbarkeit Arbeitsplatz	Anteil an Zeitaufwand					
Sehr zufrieden/zufrieden	73%	23%	2%	((0%))	1%	100%
Teils / teils	16%	57%	14%	((4%))	8%	100%
Unzufrieden/sehr unzufrieden	((9%))	36%	(18%)	((9%))	28%	100%
Gesamt	63%	28%	5%	1%	3%	100%
() geringe Fallzahl; (()) sehr geringe Fallzahl Datengrundlage: IfS-Haushaltsbefragung 2011						N = 2086 L80 BefWohn.xls

Von allen Berufstätigen auf Sylt gaben 84% an, zufrieden oder sehr zufrieden mit der Erreichbarkeit ihres Arbeitsplatzes zu sein. 12% sind nur teilweise zufrieden und 4% unzufrieden oder sehr unzufrieden. Wie zu erwarten, ist die Zufriedenheit mit der Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes bei geringem Zeitaufwand höher als bei längerem Zeitaufwand. Von Interesse für eine anzustrebende Nähe von Wohnen und Arbeiten sind jedoch die Stufen, ab denen der Anteil der Unzufriedenen spürbar steigt. Während bei unter 15 Minuten und bei 15 bis 30 Minuten Zeitaufwand von der Wohnung zur Arbeit der Anteil der mit der Erreichbarkeit Unzufriedenen bei maximal 5% liegt, steigt er bei längeren Zeiten spürbar an auf 17% bei 30 bis 45 Minuten (geringe Fallzahl), über 32% bei 45 bis 60 Minuten (sehr geringe Fallzahl) auf 42% bei mehr als 60 Minuten. Dies heißt, dass der Anteil der mit der Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes Unzufriedenen ab einem Zeitaufwand spürbar ansteigt, der einer üblichen Busfahrtzeit von Hörnum zum ZOB Westerland (30 Minuten) bzw. von List zum ZOB Westerland (35 Minuten) etwa entspricht, und sich bei längeren Fahrzeiten deutlich erhöht.

10.2.2 Eigenschaften der Wohngegend und Ortsleben

Das Leben auf der Insel Sylt wird mitgeprägt von der Qualität und der Lebenssituation in den Gemeinden und Ortsteilen. Welche Eigenschaften den Ort/Ortsteil aus Sicht aller Haushalte kennzeichnen bzw. wie sich die Situation in den Sylter Orten und Ortsteilen im Durchschnitt darstellt, zeigt Abbildung 10.7.

Abbildung 10.7



Nach Angaben der Haushalte ist ihr Ort/Ortsteil als Wohngegend besonders häufig durch die Eigenschaften "sicher" und "ruhig" (59,1% bzw. 50,4% trifft zu) sowie eine schönes landschaftliches Umfeld (44,7%) gekennzeichnet. Ein ausgeprägtes soziales Ortsteilleben wird hingegen relativ selten angeführt: Gute Kontakte in der Nachbarschaft sehen immerhin 36,3% (46,1% teilweise zutreffend), ein intaktes Leben Einheimischer sieht ein knappes Viertel (24,1%) als zutreffend (57,0% teilweise) sowie viele Aktivitäten (Vereine, Feste, ...) geben lediglich 10,8% als zutreffend (teilweise 45,9%) an. Wie die weiteren Auswertungen auf Ortsteilebene zeigen (siehe unten Kapitel 11), wird das örtliche Zusammenleben in etlichen Gebieten in Folge vieler Zweitwohnsitze bzw. nur temporär anwesender Bewohner erschwert. Dies ist auch ein Grund dafür, dass 34,8% der Haushalte ihre Wohngegend als weitgehend touristisch (weitere 42,0% teilweise) geprägt ansehen.

Des Weiteren sehen es 29,7% der Haushalte als voll zutreffend an, dass ihr Ort/Ortsteil über eine gute Infrastruktur verfügt. Dass dieser Anteil spürbar unter dem Anteil der Haushalte liegt, die sich gut versorgt fühlen (68,3%; siehe oben), ist ein Hinweis darauf,

dass ein Großteil der guten Versorgung nicht am Ort, sondern durch das Gesamtangebot auf der Insel bestimmt wird.

Eine Minderheit von 17,8% findet, dass ihr Ort/Ortsteil durch eine attraktive Bebauung gekennzeichnet ist (46,3% teilweise zutreffend). Das stärker prägende räumliche Attraktivitätsmerkmal der Orte/Ortsteile ist die naturräumliche/landschaftliche Qualität (siehe oben).

Dass die Wohngegend nur von alten Menschen geprägt wird, ist aus Bewohnersicht für die Sylter Orte und Ortsteile nur sehr selten zutreffend (7,0% voll zutreffend). Allerdings sieht ein relativ großer Teil der Befragten dies als teilweise zutreffend an (44%).

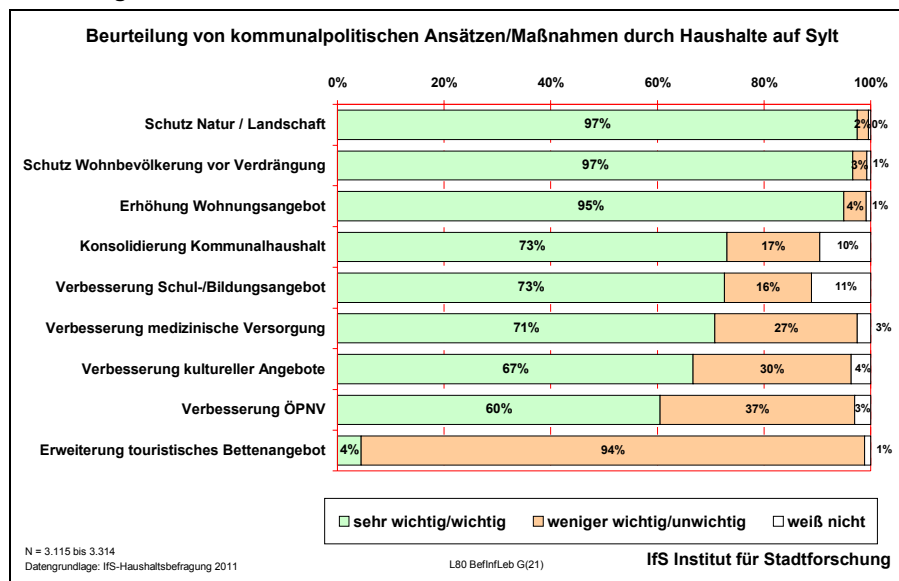
10.2.3 Kommunalpolitische Ansätze und Maßnahmen aus Bewohnersicht

Um Hinweise auf Handlungsprioritäten aus Bewohnersicht zu gewinnen, wurden die Befragten gebeten, die Wichtigkeit von neun auf Sylt bzw. in der allgemeinen kommunalpolitischen Debatte erörterten Ansätzen und Maßnahmen zur Wohnungsversorgung und Versorgung mit Infrastruktur zu beurteilen. Hierbei waren die Ansätze einzeln zu bewerten, eine Abwägung zwischen möglicherweise konträren Punkten war von den Befragten nicht gefordert.

Von den neun Ansätzen werden drei mit 95% bis 97% von fast allen Haushalten als wichtig oder sehr wichtig eingestuft, und zwar der Schutz von Natur und Landschaft, der Schutz der vorhandenen Wohnbevölkerung vor Verdrängung sowie die Erhöhung des Wohnungsangebots. Infrastrukturelle Verbesserungen werden vor allem beim Schul-/Bildungsangebot (73% wichtig/sehr wichtig) und der medizinischen Versorgung (71%), aber auch bei kulturellen Angeboten (67%) und dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) (60%) als sehr wichtig bzw. wichtig angesehen. Zugleich sehen aber auch ähnlich viele Haushalte (73%) die Konsolidierung des Kommunalhaushalts als wichtig/sehr wichtig an (Abbildung 10.8).

Der Ansatz, das touristische Bettenangebot zu erweitern, wird dagegen von einer sehr großen Mehrheit auf Sylt als wenig bzw. unwichtig eingestuft (94%), nur 4% sehen ihn als sehr wichtig bzw. wichtig an. Dieses Ergebnis korrespondiert mit den Ergebnissen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie der Wohnbevölkerung und zur Erhöhung des Wohnungsangebots, denen eine Ausweitung des touristischen Angebots entgegenwirkt.

Abbildung 10.8



Insgesamt zeigen die Bewohnereinschätzungen zu den kommunalpolitischen Ansätzen und Maßnahmen, dass der Sicherung und Schaffung von Wohnraum für Dauerwohner eine hohe Priorität beigemessen wird, was jedoch nicht zu Lasten von Natur und Landschaft gehen soll. Weiterhin werden zwar infrastrukturelle Maßnahmen als wichtig angesehen, wobei diese nicht zu Lasten der Haushaltskonsolidierung erfolgen sollen. Auch wenn die Dauerwohner vielfach vom Tourismus leben, sprechen sie sich klar gegen weitere Bettenangebote aus bzw. sehen die Prioritäten in anderen Bereichen.

10.3 Zusammenfassung

Mehr als zwei Drittel der Haushalte sehen sich 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. Eigentümer fühlen sich etwas häufiger gut versorgt als Mieter. 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, 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.

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. Die Nachteile des Insellebens beziehen sich vor allem auf die fehlende Chance, eine bezahlbare Wohnung zu finden, den die Einheimischen verdrängenden Tourismus und das insgesamt zu teure Leben auf der Insel.

Als Qualität der Wohngegend werden am häufigsten die sichere und ruhige eigene Wohngegend und die schöne Landschaft genannt. 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. Dem Ansatz der Erweiterung des touristischen Bettenangebots wird dagegen mit überwältigender Mehrheit eine Absage erteilt.

Wichtige Ergebnisse zu Infrastrukturausstattung und Inselleben

- Aus Bewohnersicht ergeben sich
 - eine weit überwiegend gute Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen insgesamt,
 - eine nur etwas schlechtere Versorgung im Winter im Vergleich zum Sommer,
 - besonders hohe Anteile positiver Beurteilungen bei von Touristen als auch Dauerwohnern nachgefragten Angeboten (Arzt, täglicher Bedarf, Notversorgung, ÖPNV),
 - demgegenüber weniger Anteile positiver Bewertungen (unterer bis mittlerer Bereich) bei nur von Einheimischen genutzten Angeboten (Schulen, Kindergärten, ambulante/stationäre Pflege).
- Der weit überwiegende Teil der Haushalte lebt gerne oder sehr gerne auf Sylt (neun Zehntel).
- Während die Wohngegend(en) und die Landschaft als wichtige Qualitäten der Insel gesehen werden, werden die Kennzeichen "intaktes Leben Einheimischer" und "gute Kontakte in der Nachbarschaft" von einer Mehrheit der Haushalte als für Sylt nur teilweise zutreffend angesehen.
- bei kommunalpolitischen Ansätzen wird von sehr vielen Bewohnern der Schutz von Natur und Landschaft sowie der Wohnbevölkerung vor Verdrängung und die Erhöhung des Wohnungsangebots als wichtig beurteilt,
- die Erweiterung des touristischen Bettenangebots wird weit überwiegend abgelehnt.

11. Situation in den Gemeinden und Ortsteilen

Dieses Kapitel widmet sich der Situation in den einzelnen Sylter Gemeinden und Ortsteilen. Hierbei werden die in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten wesentlichen Sachverhalte, für die Informationen auf Gemeinde- oder Ortsteilebene vorliegen, in ihren jeweiligen teilträumlichen Ausprägungen aufgezeigt. Schwerpunkt ist die Entwicklung und Struktur der Bevölkerung, die Wohnsituation der dauerhaft auf der Insel wohnenden Bevölkerung sowie die Infrastrukturversorgung und das Ortsleben bzw. die Kennzeichen der Orte aus Bewohnersicht. Hierbei wird insbesondere auf Daten der Inselverwaltung (Meldestatistik, Auswertungen Inselbauamt) sowie der Bewohnerbefragung, für die Informationen jeweils auf Gemeinde- und Ortsteilebene vorliegen, zurückgegriffen. Bei kleineren Ortsteilen ist bei den Befragungsergebnissen die Fallzahl der Antworten teilweise gering bzw. sehr gering, sodass deren Aussagekraft eingeschränkt ist und in Fällen sehr geringer Fallzahlen auf die Ausweisung konkreter Werte ggf. verzichtet werden muss.

Des Weiteren werden für die Gemeinden auch die (nur bis zu dieser Ebene vorliegenden) Informationen der amtlichen Statistik (insbesondere Wohnungsbestand/Bautätigkeit) sowie der Bundesagentur für Arbeit (Pendlerdaten) zur Darstellung der teilträumlichen Situationen genutzt. Bei den Gemeinden mit mehreren Ortsteilen (Wenningstedt-Braderup und Sylt) wird jeweils zunächst die Situation in der Gemeinde insgesamt und anschließend die Situation in den einzelnen Ortsteilen der Gemeinde dargestellt. Das Kapitel schließt mit einer Zusammenfassung der teilträumlichen Situationsbeschreibung, in der Gemeinden und Ortsteile zu Gruppen mit ähnlichen prägenden Kennzeichen und Entwicklungstendenzen zusammengefasst werden.

11.1 Gemeinde List

Die Gemeinde List befindet sich am nördlichen Ende der Insel Sylt und ist die nördlichste Gemeinde der Bundesrepublik Deutschland. Siedlungsschwerpunkt ist das Gebiet rund um den Hafen und die ehemalige Marineversorgungsschule (Hafenstraße, Alte Bahnhofstraße, Alte Dorfstraße), in dem sich der Geschosswohnungsbestand der Gemeinde, der Gewoba Nord und des KLM konzentriert und in dem die Bodenrichtwerte sowohl für Geschoss- als auch Einfamilienhausbebauung für Sylter Verhältnisse vergleichsweise moderat sind. Des Weiteren gehören zur Gemeinde mehrere kleinteilige Siedlungsbereiche insbesondere entlang der östlichen Küste (Frischwassertal, Mannemorsumtal, Mövengrund, Mellhörn, Süderhörn, Westerheide, Süderheidetal), in denen die Bodenrichtwerte hoch und in den letzten fünf Jahren sehr stark gestiegen sind.

Ende 2006 verlor die Gemeinde List mit der endgültigen Schließung der Marineversorgungsschule List den bis dahin größten örtlichen Arbeitgeber. Mit der Ansiedlung eines neuen Resort-Hotels im Jahr 2010 wurden zwar neue Arbeitsplätze geschaffen. Jedoch ist der Arbeitsplätzebesatz in List im Vergleich zur Insel insgesamt recht gering (28 Beschäftigte am Arbeitsort pro 100 Einwohner gegenüber 52 auf der Insel). Die meisten Beschäftigten mit Arbeitsort List waren im Sommer 2010 Einpendler aus anderen Gemeinden/Gebieten (55%), wobei darunter der Anteil der Einpendler vom nordfriesischen Festland für eine Gemeinde auf Sylt eher gering (8 Prozentpunkte) und von weiter entfernten Gebieten mit 29 Prozentpunkten sehr hoch ist (andere Inselgemeinden 18 Prozentpunkte).

Der Wohnungsbestand, der je zur Hälfte aus Wohnungen in 1-2-Familienhäusern und in Mehrfamilienhäusern besteht, nahm in der Gemeinde List von 2000 bis 2010 besonders stark zu (21%, Insel 12%). Dies ist u. a. auf den Neubau von über 100 Mitarbeiterwohnungen für Beschäftigte des neuen Hotels zurückzuführen. Mit einer Quote von 15,1 Wohnungen pro 100 dauerwohnende Haushalte verfügt List im Vergleich der Sylter Gemeinden über relativ viele gebundene Sozialmietwohnungen. Die Gemeinde ist trotz ihrer insularen Randlage damit ein wichtiger Standort der sozialen Wohnungsversorgung.

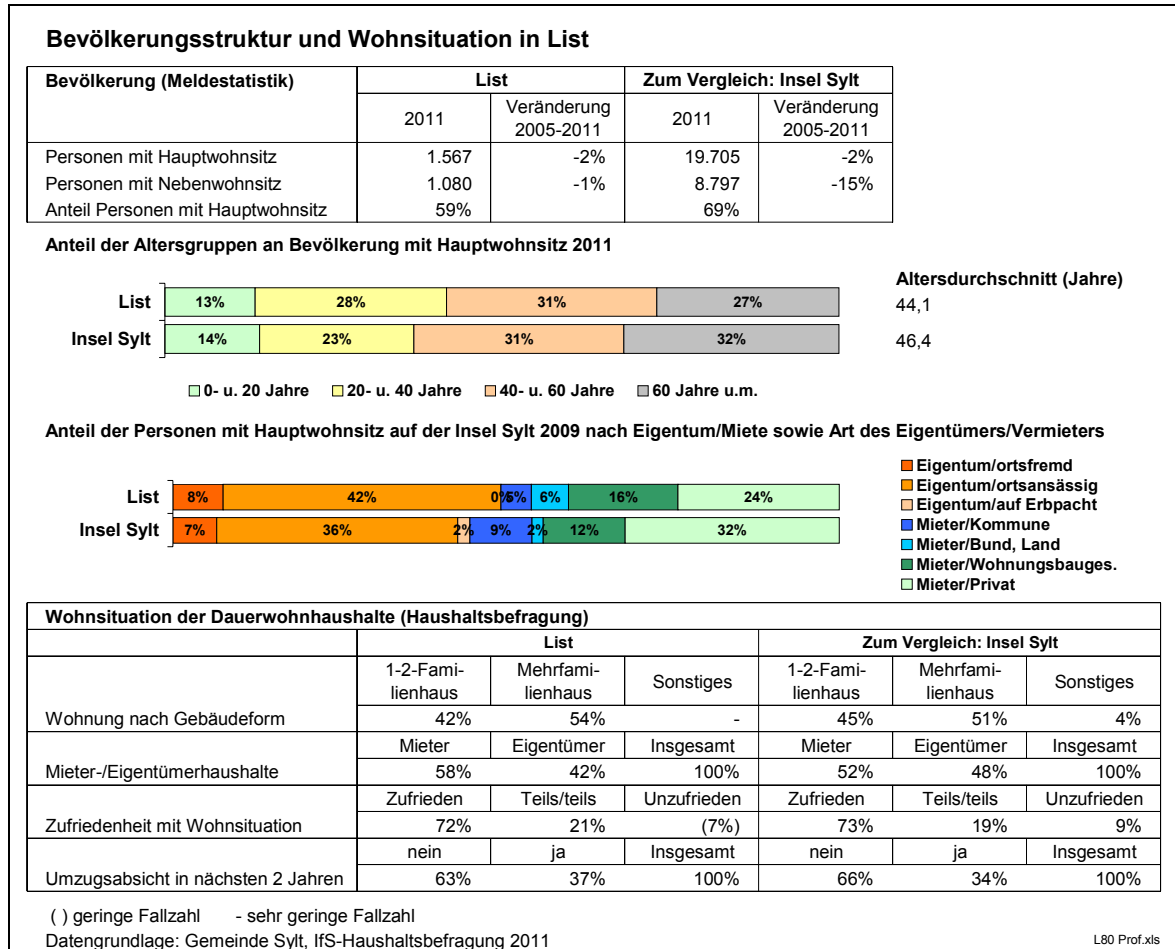
Ende 2011 waren in List 1.567 Personen mit Hauptwohnsitz und 1.080 Personen mit Nebenwohnsitz (in der Regel Zweitwohnsitze) gemeldet. List ist im Vergleich zur gesamten Insel Sylt demnach etwas stärker von Zweitwohnsitzen und etwas weniger von Dauerwohnbevölkerung geprägt (Anteil Nebenwohnsitze 41%, Insel Sylt 31%). Nach Erhebungen des Inselbauamts ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass die Hauptwohnsitze in List im Jahr 2009 einen leicht überdurchschnittlich hohen Anteil an ortsfremden Eigentümern, die über einen weiteren Wohnsitz verfügen und bei denen es sich in der Regel ebenfalls um Zweitwohnsitznutzer handelt, aufwiesen (8% gegenüber 7% auf der Insel insgesamt). Der leicht überdurchschnittliche Anteil an Zweitwohnsitzen, der aber nicht die Höhe anderer Gemeinden/Orte im nördlichen Inselteil erreicht (siehe unten), ist auf die hohe Attraktivität von List insbesondere für Freizeitwecke zurückzuführen.

In List ging die Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz (im Wesentlichen Dauerwohner) Mitte der 2000er Jahre bedingt durch den Bundeswehrabzug deutlich zurück, nahm aber 2010/2011 u. a. in Folge des Baus des Hotels und der Beschäftigtenwohnungen zu, sodass die Bevölkerungszahl von 2005 bis 2011 insgesamt um 2% und damit etwa wie im Inseldurchschnitt zurückging (Abbildung 11.1).

Die Bevölkerung (mit Hauptwohnsitz) von List ist etwas jünger als im Inseldurchschnitt (44,1 Jahre gegenüber 46,4 Jahre). Während junge Bevölkerung im Erwerbstätigenalter (20 bis unter 40 Jahre) in List stärker vertreten ist als im Inseldurchschnitt (mit 28% ge-

gegenüber 23%), hat List weniger ältere Bevölkerung (ab 60 Jahren 27% gegenüber 32%). Infolge seiner Altersstruktur bzw. der relativ jungen Bevölkerung hat List künftig einen gegenüber dem Inseldurchschnitt geringeren und insgesamt eher moderaten Rückgang der Bevölkerung aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu erwarten (Saldo Sterbefälle/Geburten 2010 bis 2025 -5% gegenüber Insel -8%; siehe Kapitel 12).

Abbildung 11.1



List ist in höherem Maße von Mieterhaushalten geprägt als die Insel Sylt insgesamt (58% gegenüber 52%) und von einem kleineren Anteil an Eigentümerhaushalten (42% gegenüber 48%). Der Anteil der Untermieter an den Mieterhaushalten liegt bei 19% und ist aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage damit etwa ebenso ungewöhnlich hoch wie auf der Insel Sylt insgesamt. Wohnungsbaugesellschaften sowie Bund/Land sind für die zur Miete wohnenden Lister Einwohner im Inselvergleich überdurchschnittlich häufig Vermieter; Privateigentümer sind aber trotzdem in List die wichtigste Vermietergruppe.

Die Lister Haushalte sind mit ihrer Wohnsituation etwa in gleichem Maße zufrieden wie die Haushalte auf Sylt insgesamt (72% gegenüber 73%). Die Umzugsabsicht der Haushalte in List liegt leicht über dem Inseldurchschnitt (37% gegenüber 34%). List weist ebenso wie die Insel Sylt insgesamt eine sehr angespannte Wohnungsmarktsituation auf, die mit erheblichen Problemen bei der Wohnungsversorgung der Dauerwohnbevölkerung verbunden ist.

Das Infrastrukturangebot in List veränderte sich zwischen 2005 und 2011 vergleichsweise stark: Es wurde eine Pflichtfeuerwehr eingerichtet und die Polizeistation, die Dänische Schule, die kommunale Grundschule sowie ein Kindergarten wurden geschlossen. Während Polizeistation und Schulen gänzlich entfielen, blieb ein örtlicher Kindergarten erhalten. Darüber hinaus verfügt die vergleichsweise weit vom Inselzentrum entfernte Gemeinde (unverändert) über weitere für den täglichen Bedarf wichtige Angebote (insbesondere Supermarkt und Arzt).

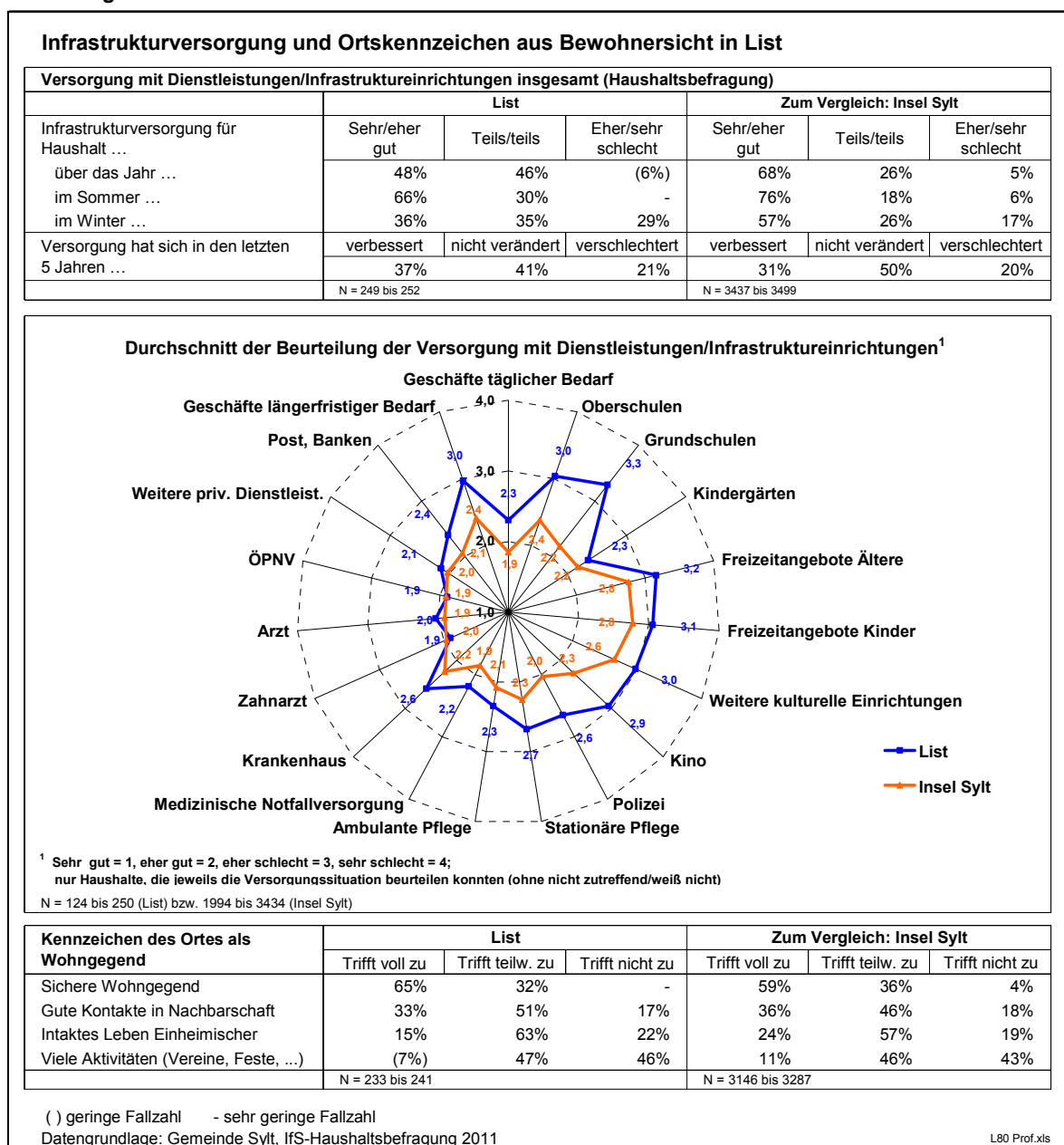
Die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen über das Jahr insgesamt sehen vergleichsweise wenige Lister Haushalte als eher gut/sehr gut an (48% gegenüber 68% Insel gesamt) und recht viele Haushalte bewerten sie als "teils/teils" (46% gegenüber 26%). Eine Verbesserung der Versorgung in den letzten fünf Jahren sehen 37% und eine Verschlechterung 21% der Haushalte (unverändert 41%). Dieses Bild unterscheidet sich nur geringfügig von dem für die Insel insgesamt. Anscheinend schlagen sich die Veränderungen bei einzelnen Angeboten, die jeweils nur für Teile der Haushalte wichtig sind, nur eingeschränkt in der Gesamtbewertung der Veränderung der Versorgungssituation aller Haushalte nieder.

Jedoch beurteilen die Lister die aktuelle Versorgung einzelner, konkreter Infrastrukturen häufig schlechter als die Sylter Einwohner insgesamt (Ausnahmen: Arzt, Zahnarzt, ÖPNV). Besonders schlecht wird die Versorgung bei Grundschulen beurteilt (bei Skala von 1 bis 4 ein Durchschnitt von 3,3 gegenüber 2,2 auf Insel), da die Lister Kinder nach den Schulschließungen nunmehr nach Wenningstedt pendeln müssen. Und auch beim polizeilichen Notfalldienst wird in der vergleichsweise weit von der neuen Zentralstation Westerland entfernten Gemeinde die Versorgung spürbar schlechter bewertet (2,6 gegenüber 2,0; Abbildung 11.2).

Hinsichtlich der Kennzeichen des Ortes als Wohngegend sieht die große Mehrheit List (auch ohne lokale Polizeistation) als sichere Wohngegend (trifft voll zu 65%; Insel 59%). Dass gute Kontakte in der Nachbarschaft bestehen, findet nur ein Drittel voll zutreffend und 51% stimmen dem teilweise zu. Noch weniger Befragte sehen in List ein intaktes Leben Einheimischer (15% voll, 63% teilweise zutreffend) oder viele lokale Aktivitäten in der Wohngegend (7% voll, 47% teilweise zutreffend). Die Anteile der positiven Bewertungen

zu guten Nachbarschaftskontakten, zum intakten Leben Einheimischer und zu lokalen Aktivitäten liegen dabei jeweils etwas unter dem Inseldurchschnitt (insbesondere beim intakten Leben Einheimischer). Diese unter dem Inseldurchschnitt liegenden Bewertungen zum Ortsleben und Nachbarschaften dürften in List zum einen auf den vergleichsweise hohen Anteil von nur temporär anwesender Bevölkerung (Zweitwohnsitze) sowie zum anderen durch den ausgeprägten Wechsel bei der dauerwohnenden Bevölkerung, die in den letzten Jahren nach zwei besonderen Standortentscheidungen (Schließung Marine-versorgungsschule, Ansiedlung Ressort-Hotel) merklich schrumpfte respektive wuchs, zurückzuführen sein.

Abbildung 11.2



11.2 Gemeinde Kampen

Die Gemeinde Kampen gehört aufgrund ihrer attraktiven, von der West- bis zur Ostküste der Insel reichenden Lage sowie der Vielzahl von großen Reetdachhäusern und der fast geschlossenen Dorfstruktur zu den beliebtesten und bekanntesten Urlaubsorten Deutschlands. Seit Jahrzehnten ist Kampen einer der wichtigsten Zielorte von Vermögenden und Exklusivität Suchenden, sowohl als Urlaubsort als auch als Wohnort oder Zweitwohnsitz. Die hohe Attraktivität für verschiedene, sehr zahlungskräftige Nachfrager schlägt sich in extrem hohen Bodenpreisen bzw. Bodenrichtwerten nieder, die 2010 bei 2.350 € pro m² im Ort bzw. 4.700 € pro m² bei Wattgrundstücken lagen.

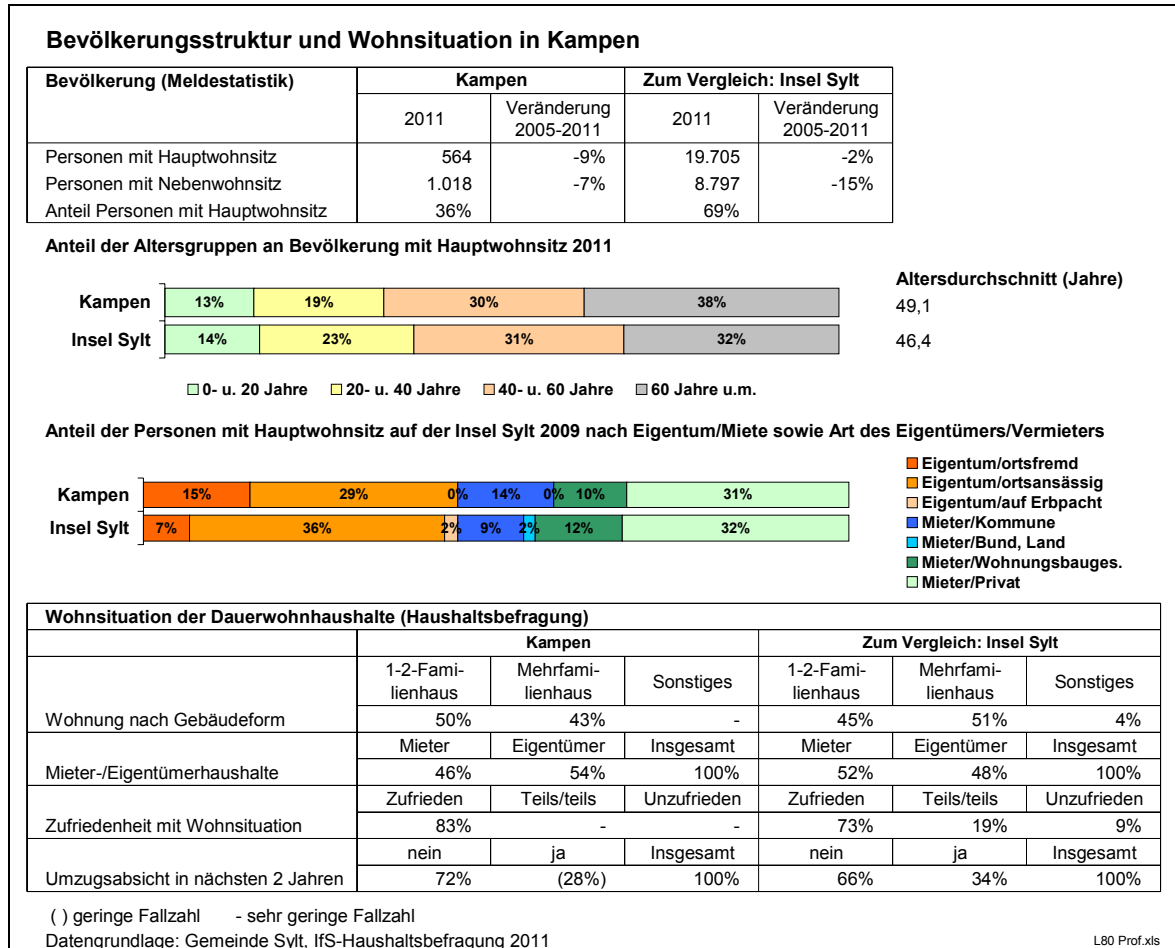
Insbesondere aufgrund der ausgeprägten Kampener Hotelbranche gibt es in Kampen in Relation zur ortsansässigen Bevölkerung sehr viele Arbeitsplätze (92 Beschäftigte am Arbeitsort pro 100 Einwohner gegenüber 52 auf der Insel). Zugleich ist der Anteil von Beschäftigten, die in die Gemeinde einpendeln (müssen) mit 83% der Beschäftigten mit Arbeitsort Kampen besonders hoch. Von den im Sommer 2010 in Kampen Beschäftigten pendelten 47% aus anderen Sylter Gemeinden, 12% vom nordfriesischen Festland und 24% von weiter entfernten Gebieten ein, 17% waren ortsansässig.

Der Kampener Wohnungsbestand, der zu knapp drei Vierteln (73%) aus Wohnungen in 1-2-Familienhäusern und gut einem Viertel (27%) aus Wohnungen in Mehrfamilienhäusern besteht, nahm von 2000 bis 2010 leicht überdurchschnittlich zu (14%, Insel 12%). Kennzeichnend für die Bautätigkeit in Kampen ist dabei ein besonders hoher Anteil von Ersatzneubauten. Die Zahl der genehmigten Abgänge (Abrisse) an Wohnungen in den Jahren 2001 bis 2010 entsprach 10% des Wohnungsbestands (von 2000) und war damit mehr als dreimal so hoch wie auf der Sylt insgesamt oder 18-mal so hoch wie im Landesdurchschnitt. Den maßgeblichen Wert eines bebauten Grundstücks in Kampen stellt in der Regel vor allem das Grundstück bzw. der Marktzutritt und weniger das Gebäude dar. Für Zielgruppen der sozialen Wohnungsversorgung gibt es in Kampen nur wenige gebundene Wohnungen (6), deren Bindungen zum Ende dieses Jahrzehnts entfallen. Des Weiteren verfügt die Gemeinde über einen für den Ort nicht unerheblichen Bestand an kommunalen Wohnungen (ca. 35 Wohnungen).

In Kampen waren Ende 2011 564 Personen mit Haupt- und 1.018 Personen mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitze) gemeldet. Kampen ist demnach wie keine andere Sylter Gemeinde bzw. kein anderer Sylter Ortsteil durch Zweitwohnsitze geprägt (Anteil Nebenwohnsitze 64%, Insel Sylt 31%). Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass nach Erhebungen des Inselbauamts bei den Hauptwohnsitzen in Kampen im Jahr 2009 ein überdurchschnittlich hoher Anteil an ortsfremden Eigentümern, die über einen weiteren Wohnsitz

verfügen und bei denen es sich in der Regel ebenfalls um Zweitwohnsitznutzer handelt, vertreten war (15% gegenüber 7% auf der Insel insgesamt; Abbildung 11.3).

Abbildung 11.3



Die Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz ging in Kampen von 2005 bis 2011 mit 9% deutlich stärker zurück als auf der Insel insgesamt (-2%), da es sowohl Wanderungsverluste als auch eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (Sterbefallüberschuss) gab. Nach besonders starken Verlusten bis zum Jahr 2008 blieb die Bevölkerungszahl von Kampen seit 2009 allerdings relativ stabil. Dies wird seitens der Kommune auf verschiedene Projekte zur Stabilisierung des Dauerwohnens am südlichen Ortsrand zurückgeführt (Vergabe von Bauland in Erbbaurecht an Vermieter sowie Einfamilienhauseigentümer und Kauf von 24 Bestandswohnungen durch die Gemeinde).

Die Kampener Bevölkerung (mit Hauptwohnsitz) ist deutlich älter als im Inseldurchschnitt (49,1 Jahre gegenüber 46,4 Jahre). Während ältere Bevölkerung ab 60 Jahren in Kampen stärker vertreten ist (mit 38% gegenüber 32% Insel Sylt), hat der Ortsteil weniger junge

Bevölkerung im Erwerbstätigenalter (20 bis unter 40 Jahre: 19% gegenüber 23%). Aufgrund seiner Altersstruktur bzw. der relativ alten Bevölkerung hat Kampen künftig einen gegenüber dem Inseldurchschnitt deutlich stärkeren Rückgang der Bevölkerung aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu erwarten (Saldo Sterbefälle/Geburten 2010 bis 2025 -14% gegenüber Insel -8%; siehe Kapitel 12).

Die Kampener mit Hauptwohnsitz wohnen zur Hälfte in 1-2-Familienhäusern (45% Insel Sylt) und zur Hälfte in Mehrfamilienhäusern/sonstigen Gebäuden. Die dauerhaft in Kampen wohnenden Bewohner bewohnen damit in Relation zum örtlichen Gesamtwohnungsbestand (siehe oben) unterdurchschnittlich häufig 1-2-Familienhäuser. Wohnungen in 1-2-Familienhäusern werden demnach in Kampen vor allem als Ferien- und Zweitwohnungen genutzt.

Insgesamt weist Kampen ebenso wie die Insel Sylt eine sehr angespannte Wohnungsmarktsituation auf, die mit erheblichen Problemen bei der Wohnungsversorgung der Dauerwohnbevölkerung verbunden ist. Die dauerwohnende Bevölkerung in Kampen ist jedoch in etwas höherem Maße als die der Insel Sylt insgesamt von Eigentümerhaushalten (54% gegenüber 48%) und in etwas geringerem Maße von Mieterhaushalten (46% gegenüber 52%) geprägt. In Kampen sind die Haushalte mit ihrer Wohnsituation daher häufiger zufrieden als alle Sylter Haushalte (83% gegenüber 73%); dementsprechend beabsichtigen auch weniger Haushalte umzuziehen (28% gegenüber 34%).

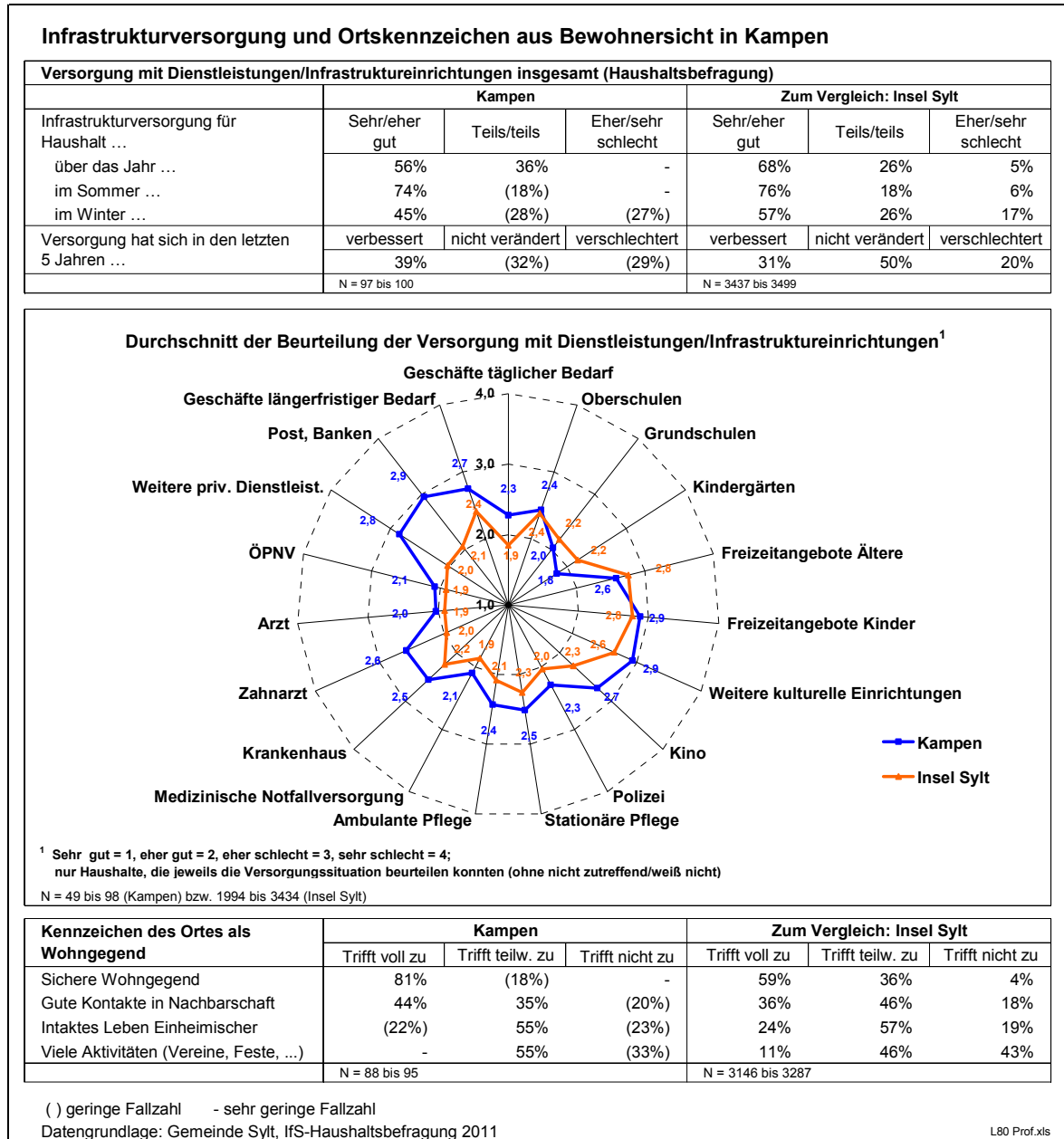
Das Angebot an Infrastruktureinrichtungen veränderte sich in Kampen zwischen 2005 und 2011 kaum. Jedoch konnte in Folge des Bevölkerungsrückgangs die drohende Einführung einer Pflichtfeuerwehr nur durch intensive Werbebemühungen vermieden werden und die Plätze des örtlichen Kindergartens werden wegen der wenigen Kampener Kinder zunehmend durch Kinder aus anderen Gemeinden belegt.

Dass über das Jahr insgesamt die Versorgung mit Infrastrukturangeboten eher gut/sehr gut ist, geben 56% der Kampener und damit ein geringerer Anteil als im Inseldurchschnitt (68%) an. Zugleich beobachten mehr Haushalte in den letzten fünf Jahren eine Verbesserung (39%) als eine Verschlechterung (29%) der Versorgung (Abbildung 11.4).

Bezogen auf einzelne Angebotsformen besteht in Kampen im Vergleich zur Insel insgesamt kein einheitliches Bild. Zum einen wird die Versorgung etwa ähnlich gut eingeschätzt beim Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), Arzt sowie Schulen, Kindergärten und

Freizeitangeboten. Zum anderen werden insbesondere Angebote von Post/Bank sowie weiteren privaten Dienstleistungen besonders schlecht bewertet.³⁶

Abbildung 11.4



Bei den Kennzeichen des Ortes als Wohngegend sieht eine sehr große Mehrheit Kampen als sichere Wohngegend (trifft voll zu 81%; Insel 59%). Dass gute Kontakte in der Nach-

³⁶ Während andere kleinere Orte auf Sylt durchaus Bankfilialen haben (z. B. Keitum, Morsum), steht im kaufkräftigen Kampen nur ein Bankautomat zur Verfügung.

barschaft bestehen, sagen 44% und 35% stimmen dem nur teilweise zu. Noch weniger Befragte sehen in Kampen ein intaktes Leben Einheimischer (22% voll, 55% teilweise zutreffend) oder viele lokale Aktivitäten in der Wohngegend (ca. 12% voll/sehr geringe Fallzahl, 55% teilweise zutreffend). Die Anteile der positiven Bewertungen zu guten Nachbarschaftskontakten, zum intakten Leben Einheimischer und zu lokalen Aktivitäten entsprechen etwa dem Bild des Inseldurchschnitts, wobei die Nachbarschaftskontakte in Kampen etwas besser bewertet werden. Vor dem Hintergrund der sehr hohen Anteile nur temporär anwesender Bevölkerung hätte in Kampen durchaus ein negativeres Bild zum Ortsleben erwartet werden können. Die Expertengespräche wiesen jedoch darauf hin, dass in Kampen gerade aufgrund der ausgeprägten Verdrängungssituation die "verbliebenen Ortsansässigen" ein Zusammengehörigkeitsgefühl besitzen, das sich beispielsweise in der Aufrechterhaltung der Freiwilligen Feuerwehr trotz hoher Bevölkerungsverluste ausdrückt.

11.3 Gemeinde Wenningstedt-Braderup

Die nördlich des Sylter Flugplatzes gelegene Gemeinde Wenningstedt-Braderup besteht aus dem an der West- bzw. Dünenküste gelegenen Ortsteil Wenningstedt und dem an der Ostküste gelegenen Ortsteil Braderup. Siedlungsschwerpunkt ist der Ortsteil Wenningstedt, in dem die weitaus meisten Bewohner der Gemeinde leben³⁷ und sich die meisten touristischen und fast alle Infrastrukturangebote der Gemeinde befinden. Der kleine Ortsteil Braderup hat nicht nur aufgrund seiner Größe, sondern auch aufgrund mehrerer bäuerlicher Betriebe einen deutlich dörflicheren Charakter als der Tourismusschwerpunkt Wenningstedt (Näheres zu den einzelnen Ortsteilen siehe unten).

Mit 48 Beschäftigten am Arbeitsort pro 100 Einwohner verfügt die Gemeinde Wenningstedt-Braderup über ein fast dem Inseldurchschnitt (52) entsprechendes Angebot an Arbeitsplätzen. Die weitaus meisten bzw. vier Fünftel der Beschäftigten am Arbeitsort Wenningstedt-Braderup waren im Sommer 2010 Einpendler aus anderen Gemeinden/Gebieten. Von den in Wenningstedt-Braderup Beschäftigten pendelten mehr als die Hälfte aus anderen Sylter Gemeinden ein (55%), 15% kamen vom nordfriesischen Festland sowie 11% aus weiter entfernten Gebieten (19% Ortsansässige).

³⁷ Da die gemeindliche Meldestatistik nicht nach Ortsteilen unterscheidet, liegen keine Werte zur Einwohnerzahl der Ortsteile Wenningstedt und Braderup vor. Aufgrund der Bewohnerbefragung und unter der Annahme eines gleichen Rücklaufs aus beiden Ortsteilen kann davon ausgegangen werden, dass mehr als neun Zehntel der dauerwohnenden Bevölkerung von Wenningstedt-Braderup in Wenningstedt und weniger als ein Zehntel in Braderup lebt.

Der Wenningstedt-Braderuper Wohnungsbestand besteht zu 32% aus Wohnungen in 1-2-Familienhäusern und 68% aus Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, wobei der für die Insel überdurchschnittliche Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf eine Vielzahl eher kleinerer Mehrfamilienhäuser zurückgeht. Der Wohnungsbestand in der Gemeinde Wenningstedt-Braderup nahm von 2000 bis 2010 mit 15% etwas stärker zu als auf der Insel insgesamt (12%). Für Zielgruppen der sozialen Wohnungsversorgung gibt es in Wenningstedt-Braderup mehr als 50 Wohnungen, die mit 7,8 Wohnungen pro 100 Dauerwohnhaushalten ein leicht überdurchschnittliches Angebot (Insel 6,7) darstellen und noch vergleichsweise lange gebunden bleiben (alle über 2025 hinaus). Eigene Wohnungen besitzt die Gemeinde nur sehr wenige, sie beabsichtigt aber über Neubauten in Zukunft ihren Bestand zu erweitern.

Ende 2011 waren in Wenningstedt-Braderup 1.410 Personen mit Hauptwohnsitz und 1.526 Personen mit Nebenwohnsitz gemeldet. Die Gemeinde Wenningstedt-Braderup ist aufgrund ihrer hohen Attraktivität für Freizeit und Erholung in besonderem Maße von Zweitwohnsitzen geprägt (Anteil Nebenwohnsitze 52%, Insel Sylt 31%). Des Weiteren ist in Wenningstedt-Braderup der Anteil der Personen mit Hauptwohnsitz, die zwar auf Sylt selbstgenutztes Eigentum haben (und als Zweitwohnsitz nutzen), darüber hinaus aber einen weiteren Wohnsitz außerhalb der Insel haben und somit begrenzt auf der Insel sind, nach Erhebungen des Inselbauamts doppelt so hoch wie auf Sylt insgesamt (14% gegenüber 7%; Abbildung 11.5).

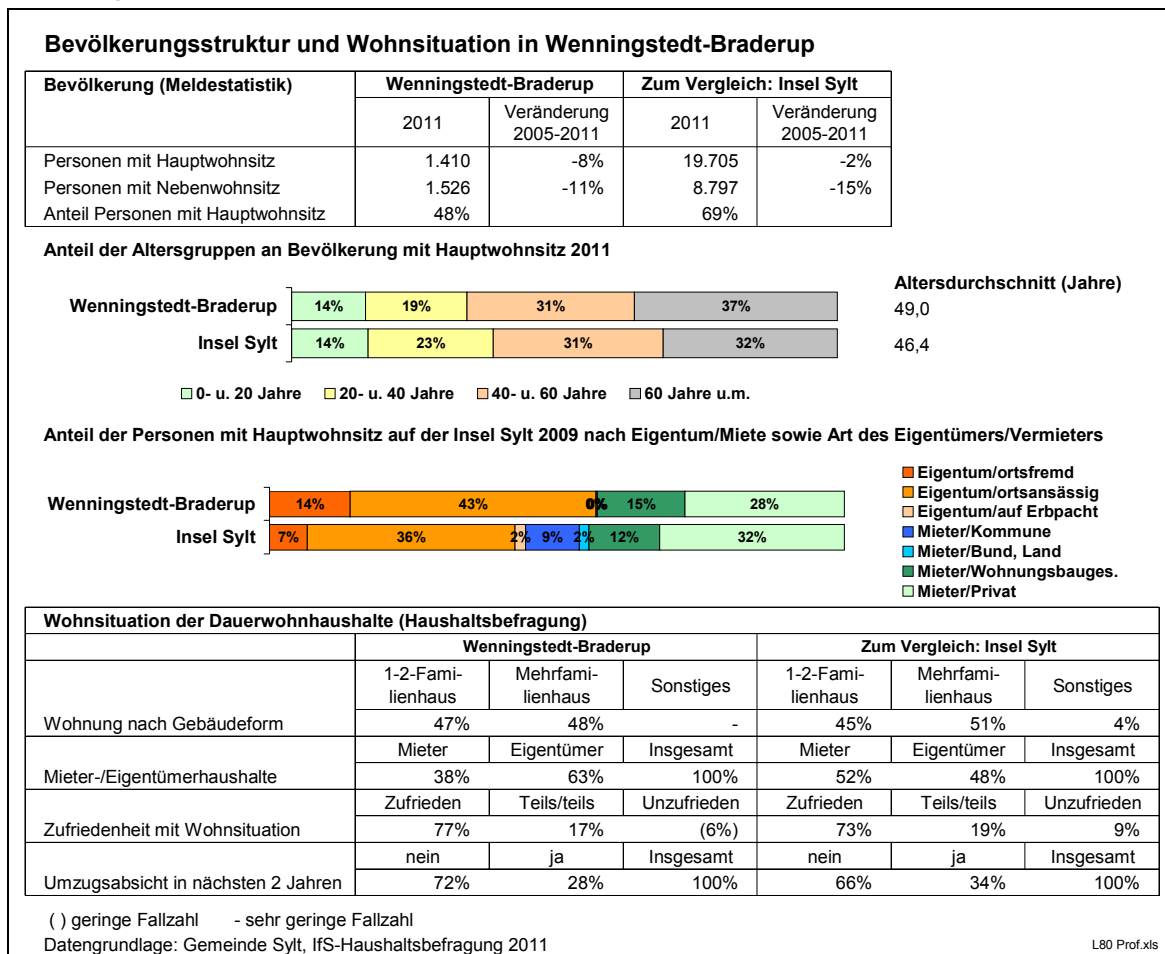
Von 2005 bis 2011 ging in Wenningstedt-Braderup die Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz (im Wesentlichen Dauerwohner) mit -8% deutlich stärker zurück als auf der Insel insgesamt (-2%), weil es zusätzlich zur negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Saldo Sterbefälle und Geburten) Wanderungsverluste hinzunehmen hatte. Die Bevölkerung von Wenningstedt-Braderup ist deutlich älter als im Inseldurchschnitt (49,0 Jahre gegenüber 46,4 Jahre). Während ältere Bevölkerung ab 60 Jahren stärker vertreten ist als auf der Insel insgesamt (37% gegenüber 32% Insel Sylt), hat Wenningstedt-Braderup weniger junge Bevölkerung im Erwerbstätigenalter (20 bis unter 40 Jahre: 19% gegenüber 23%). Aufgrund ihrer Altersstruktur bzw. der relativ alten Bevölkerung hat die Gemeinde künftig einen gegenüber dem Inseldurchschnitt deutlich stärkeren Rückgang der Bevölkerung aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu erwarten (Saldo Sterbefälle/Geburten 2010 bis 2025 -13% gegenüber Insel -8%; siehe Kapitel 12).

Die Wenningstedt-Braderuper mit Hauptwohnsitz wohnen knapp zur Hälfte in 1-2-Familienhäusern (47%; 45% Insel Sylt) und etwas mehr als zur Hälfte (53%) in Mehrfamilienhäusern/sonstigen Gebäuden; die dauerhaft in der Gemeinde wohnenden Bewohner wohnen damit in Relation zum örtlichen Gesamtwohnungsbestand (siehe oben) häufiger

in 1-2-Familienhäusern. Als Ferien- und Zweitwohnungen werden demnach vor allem Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genutzt.

Wenningstedt-Braderup weist insgesamt wie die gesamte Insel Sylt eine sehr angespannte Wohnungsmarktsituation auf, die mit erheblichen Problemen bei der Wohnungsversorgung der Dauerwohnbevölkerung verbunden ist. Der Anteil der Untermieter an den Mieterhaushalten ist mit 20% aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage ebenso ungewöhnlich hoch wie auf der Insel Sylt insgesamt.

Abbildung 11.5



Wenningstedt-Braderup ist jedoch in höherem Maße als die Insel Sylt insgesamt von Eigentümerhaushalten (63% gegenüber 48%) und in geringerem Maße von Mieterhaushalten (38% gegenüber 52%) geprägt. Die Mieter mit Hauptwohnsitz wohnen in Wenningstedt-Braderup fast ausschließlich bei Wohnungsbaugesellschaften und privaten Eigentümern zur Miete und nur zu marginalen Anteilen bei den öffentlichen Eigentümern Kommune oder Bund/Land (insgesamt 0,3% der Bevölkerung 2009).

Die Haushalte in Wenningstedt-Braderup sind auch aufgrund des hohen Anteils selbstnutzender Eigentümer mit ihrer Wohnsituation in etwas höherem Maße zufrieden als die Haushalte auf Sylt insgesamt (77% gegenüber 73%). Die Umzugsabsicht der Haushalte liegt unter dem Inseldurchschnitt (28% gegenüber 34%).

Das Infrastrukturangebot in Wenningstedt-Braderup unterlag zwischen 2005 und 2011 gewissen Veränderungen. Zum einen wurden die Polizeistation und ein größeres Geschäft für den täglichen Bedarf geschlossen, wobei weiterhin zwei Geschäfte im Ort verblieben. Zum anderen wurde im Jahr 2011 ein Neubau für den Kindergarten errichtet und eine zusätzliche Krippe geschaffen sowie der Einzugsbereich der Grundschule in Wenningstedt-Braderup vergrößert bzw. durch die Übernahme der Schüler der ehemaligen Lister Grundschule die Erfüllung der landesrechtlichen Mindestschülerzahl einer Grundschule gesichert.³⁸

Bei der Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen über das Jahr insgesamt sehen von den Haushalten in Wenningstedt-Braderup mit 73% überdurchschnittlich viele für sich eine eher gute/sehr gute Versorgung (68% Insel). Zugleich beobachten mehr Haushalte in den letzten fünf Jahren eine Verbesserung (32%) als eine Verschlechterung (23%) der Versorgung (Abbildung 11.6).

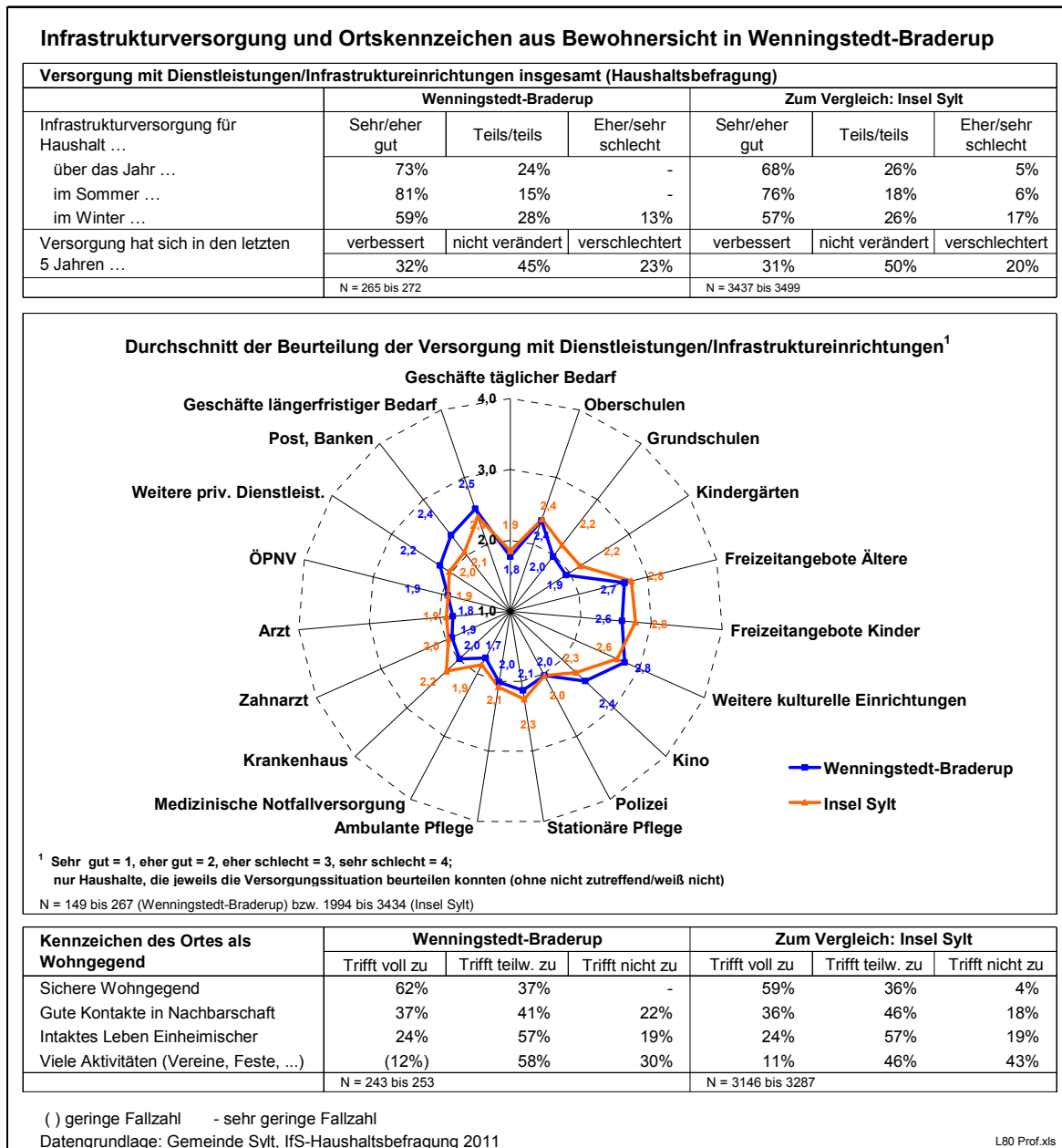
Ihre Versorgung bei einzelnen Infrastrukturangeboten beurteilen die Haushalte in Wenningstedt-Braderup weitgehend sehr ähnlich wie der Durchschnitt der Sylter Einwohner insgesamt. Anders als bei den weit von der zentralen Polizeistation Westerland entfernten Gemeinden List und Hörnum wird auch die Versorgung mit Polizei/polizeilichem Notfalldienst trotz Schließung der örtlichen Station nicht schlechter bewertet. Eine etwas schlechtere Versorgung als im Inseldurchschnitt wird in Wenningstedt-Braderup nur bei Post/Banken gesehen; dies kann darauf zurückgeführt werden, dass auf Sylt kleinere Orte durchaus Bankfilialen haben (z. B. Keitum, Morsum), während demgegenüber im größeren Wenningstedt-Braderup nur ein Bankautomat zur Verfügung steht.

Hinsichtlich der Kennzeichen des Ortes als Wohngegend sieht die große Mehrheit der Befragten Wenningstedt-Braderup (auch ohne lokale Polizeistation) als sichere Wohngegend (trifft voll zu 62%; Insel 59%) an. Dass gute Kontakte in der Nachbarschaft bestehen, sehen 37% und 41% stimmen dem teilweise zu. Ein intaktes Leben Einheimischer geben 24% als voll und 57% als teilweise zutreffend an. Der Aussage, dass es im Wohn-

³⁸ Die Mindestschülerzahl gemäß der Mindestgrößenverordnung des Landes Schleswig-Holstein (MindGrVO vom 11.07.2007) wurde in Wenningstedt im Schuljahr 2010/2011 mit 18% vergleichsweise knapp überschritten (andere Sylter Grundschulen 40-120%), sodass bei einem weiteren Rückgang der Kinderzahl im nördlichen Inselteil die Mindestschülerzahl in Zukunft wieder unterschritten werden könnte.

gebiet viele lokale Aktivitäten gibt, stimmen 12% voll und 58% teilweise zu. Die Anteile der positiven Bewertungen zu guten Nachbarschaftskontakten, zum intakten Leben Einheimischer und zu lokalen Aktivitäten entsprechen etwa dem Bild des Inseldurchschnitts, wobei die Aktivitäten geringfügig besser bewertet werden (weniger "nicht zutreffend"). Insgesamt zeigt sich in Wenningstedt-Braderup damit das für die Insel generell bestehende Problem, dass das Ortsleben bzw. das Zusammenleben Einheimischer aufgrund der Prägung der Gemeinde durch viele Zweitwohnsitze beeinträchtigt wird.

Abbildung 11.6



11.3.1 Ortsteil Wenningstedt

Der Ortsteil Wenningstedt umfasst den an der Westküste gelegenen Teil der Gemeinde Wenningstedt-Braderup. Er ist der Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde sowohl bezogen auf das Angebot an Wohnungen für Bewohner und Touristen als auch die Infrastruktur. Eine besonders hohe Attraktivität für Touristen und Zweitwohnungsbesitzer hat wegen der Nähe zur Küsten- und Dünenlandschaft der Bereich westlich der Westlandstraße, die den Ort in Nord-Süd-Richtung durchläuft. Dort ist das Bodenpreisniveau mit Richtwerten von 1.500 € pro m² bzw. 2.250 € pro m² in unmittelbarer Dünennähe besonders hoch. Östlich der Westerlandstraße und mit zunehmender Entfernung zur Küste ist das Preisniveau niedriger, aber mit einem Richtwert von 1.050 € pro m² nach wie vor recht hoch. Im östlichsten Siedlungsteil des Ortsteils an der Westerheide konzentriert sich in gewissem Umfang der weitestgehend durch Dauerwohner genutzte Mehrfamilienhausbestand. Darüber hinaus ist für den Ort ein Mix aus 1-2-Familienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern im Einfamilienhausbaustil mit 3-4 Wohneinheiten sowie kleineren Apartmenthäusern prägend.

Die Meldestatistik der Gemeinde Wenningstedt-Braderup unterscheidet nicht nach den Ortsteilen bzw. der Wohnlage der Einwohner, sodass für Wenningstedt keine Informationen zur Einwohnerzahl und -struktur vorliegen. Aufgrund der Bewohnerbefragung kann davon ausgegangen werden, dass mehr als neun Zehntel der dauerwohnenden Bevölkerung von Wenningstedt-Braderup, also schätzungsweise 1.250 bis 1.300 Bewohner in Wenningstedt leben.

Die Wenningstedter mit Hauptwohnsitz wohnen knapp zur Hälfte in 1-2-Familienhäusern (46%; 45% Insel Sylt) und etwas mehr als zur Hälfte in Mehrfamilienhäusern/sonstigen Gebäuden (54%; 55% Insel Sylt). Wenningstedt ist in höherem Maße als die Insel Sylt insgesamt von Eigentümerhaushalten (63% gegenüber 48%) und in geringerem Maße von Mieterhaushalten (37% gegenüber 52%) geprägt. Der Anteil der Untermieter an den Mieterhaushalten liegt bei 21% und ist aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage damit etwa ebenso ungewöhnlich hoch wie auf der Insel Sylt insgesamt (Tabelle 11.1).

Der Ortsteil Wenningstedt verzeichnet ebenso wie die Gemeinde Wenningstedt-Braderup und die gesamte Insel Sylt eine sehr angespannte Wohnungsmarktsituation, aufgrund der erhebliche Probleme bei der Wohnungsversorgung der Dauerwohnbevölkerung bestehen. Die Haushalte in Wenningstedt sind mit ihrer Wohnsituation in etwas höherem Maße zufrieden wie die auf Sylt insgesamt (76% gegenüber 73%). Die Umzugsabsicht der Haushalte liegt unter dem Inseldurchschnitt (29% gegenüber 34%).

Da das Infrastrukturanangebot der Gemeinde Wenningstedt-Braderup sich in Wenningstedt konzentriert, gelten die oben für die Gemeinde dargestellten Veränderungen von 2005 bis 2011 auch für den Ortsteil Wenningstedt: Die Polizeistation und ein größeres Geschäft für den täglichen Bedarf wurden geschlossen, wobei weiterhin zwei Geschäfte im Ort zur Verfügung stehen. Zum anderen wurde im Jahr 2011 ein Neubau für den Kindergarten errichtet und eine zusätzliche Krippe geschaffen sowie der Einzugsbereich der Grundschule erweitert, sodass die örtliche Grundschule die aktuelle landesrechtliche Mindestschülerzahl erreicht.

Tabelle 11.1

Wohnsituation der Dauerwohnhushalte in Wenningstedt (Haushaltsbefragung)						
	Wenningstedt			Zum Vergleich: Insel Sylt		
	1-2-Familienhaus	Mehrfamilienhaus	Sonstiges	1-2-Familienhaus	Mehrfamilienhaus	Sonstiges
Wohnung nach Gebäudeform	46%	49%	-	45%	51%	4%
Mieter-/Eigentümerhaushalte	Mieter	Eigentümer	Insgesamt	Mieter	Eigentümer	Insgesamt
	37%	63%	100%	52%	48%	100%
Zufriedenheit mit Wohnsituation	Zufrieden	Teils/teils	Unzufrieden	Zufrieden	Teils/teils	Unzufrieden
	76%	18%	-	73%	19%	9%
Umzugsabsicht in nächsten 2 Jahren	nein	ja	Insgesamt	nein	ja	Insgesamt
	71%	29%	100%	66%	34%	100%

() geringe Fallzahl - sehr geringe Fallzahl
 Datengrundlage: Gemeinde Sylt, IfS-Haushaltsbefragung 2011 L80 Prof.xls

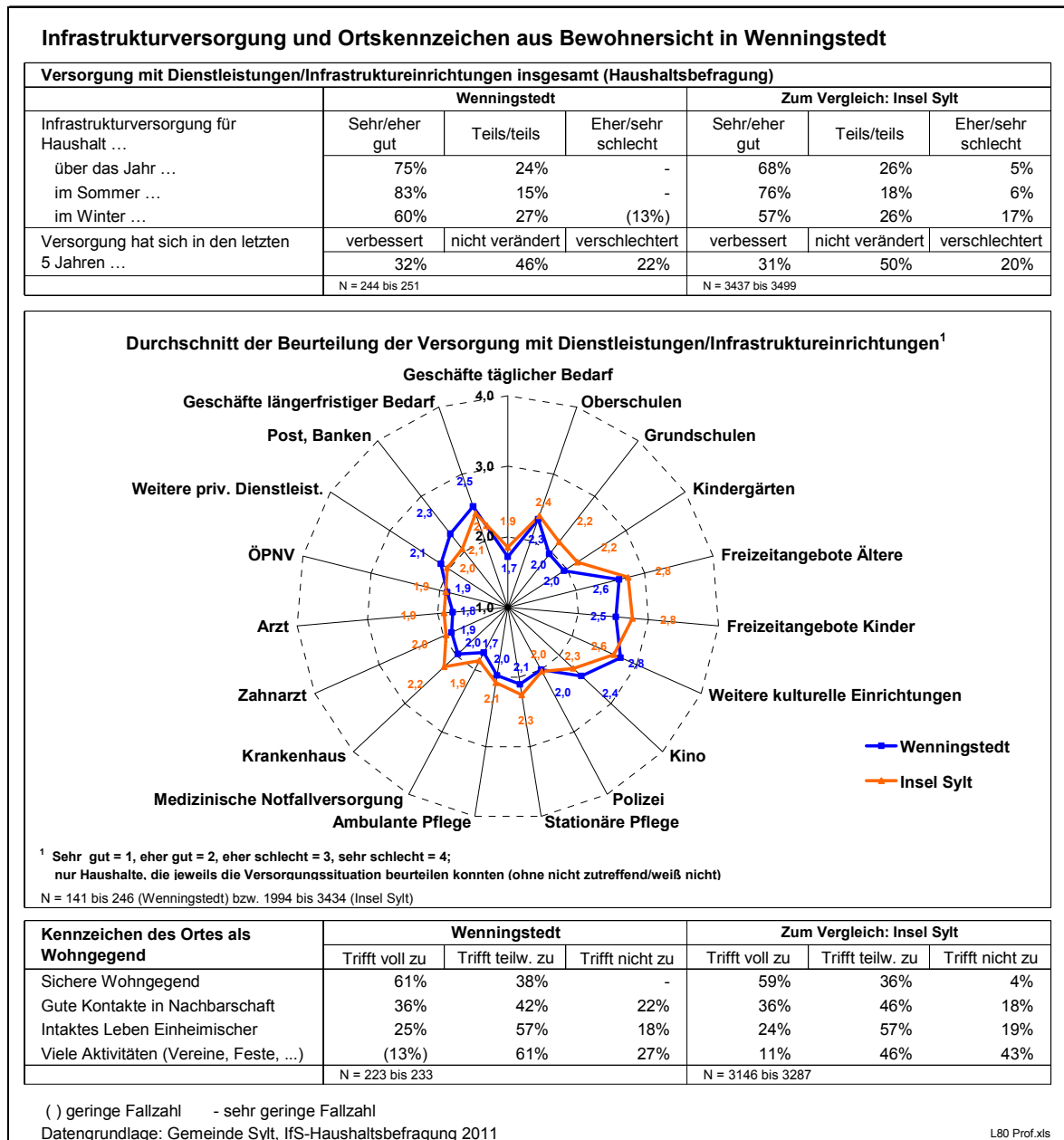
Die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen über das Jahr insgesamt wird von den Haushalten in Wenningstedt mit einem Anteil von 75% überdurchschnittlich häufig als eher gut/sehr gut bewertet (68% Insel). Zugleich beobachten mehr Haushalte in den letzten fünf Jahren eine Verbesserung (32%) als eine Verschlechterung (22%) der Versorgung (Abbildung 11.8).

Ihre Versorgung bei einzelnen Infrastrukturanangeboten beurteilen die Haushalte in Wenningstedt (wie in der Gemeinde insgesamt) weitgehend sehr ähnlich wie der Durchschnitt der Sylter Einwohner insgesamt. Die Versorgung mit Polizei/polizeilichem Notfalldienst wird trotz Schließung der örtlichen Station nicht schlechter bewertet. Eine etwas schlechtere Versorgung als im Inseldurchschnitt wird in Wenningstedt nur bei Post/Banken gesehen; dies kann darauf zurückgeführt werden, dass auf Sylt kleinere Orte durchaus Bankfilialen haben (z. B. Keitum, Morsum), während demgegenüber im größeren Wenningstedt nur ein Bankautomat zur Verfügung steht.

Die große Mehrheit der Wenningstedter Haushalte sieht den Ortsteil (auch ohne lokale Polizeistation) als sichere Wohngegend an (trifft voll zu 61%; Insel 59%). Dass gute Kontakte in der Nachbarschaft bestehen, sehen 36%, und 42% stimmen dem teilweise zu. Ein intaktes Leben Einheimischer geben 25% als voll und 57% als teilweise zutreffend an.

Dem Kennzeichen "viele lokale Aktivitäten" stimmen 13% voll (geringe Fallzahl) und 61% teilweise zu. Die Anteile der positiven Bewertungen zu guten Nachbarschaftskontakten, zum intakten Leben Einheimischer und zu lokalen Aktivitäten entsprechen etwa dem Bild des Inseldurchschnitts, wobei die Aktivitäten geringfügig besser bewertet werden (weniger "nicht zutreffend"). Insgesamt zeigt sich in Wenningstedt damit das für die Insel generelle Problem, dass ein Ortsleben bzw. das Zusammenleben Einheimischer aufgrund der Prägung der Orte durch viele temporäre Bewohner eingeschränkt ist.

Abbildung 11.7



11.3.2 Ortsteil Braderup

Der Ortsteil Braderup ist der an der Ostküste gelegene Siedlungsbereich der Gemeinde Wenningstedt-Braderup. Der deutlich kleinere der beiden Ortsteile von Wenningstedt-Braderup ist gekennzeichnet durch einen hohen Anteil attraktiver Friesen- und Bauernhäusern (zum Teil unter Reet) sowie durch noch vorhandene bäuerliche Betriebe. Die attraktive dörfliche Prägung sowie die Nähe zum Wattenmeer machen den Ort besonders attraktiv für Touristen und Zweitwohnungsbesitzer. Dies schlägt sich in einem hohen Bodenpreisniveau, insbesondere im östlichen Bereich, nieder (1.750 € pro m² bzw. 2.350 € pro m² in unmittelbarer Wattnähe; weiteres Dorfgebiet 1.050 € pro m²).

Die Meldestatistik der Gemeinde Wenningstedt-Braderup unterscheidet nicht nach den beiden Ortsteilen bzw. der Wohnlage der Einwohner, sodass für Braderup keine Informationen zur Einwohnerzahl und -struktur vorliegen. Aufgrund der Ergebnisse der Bewohnerbefragung kann davon ausgegangen werden, dass weniger als ein Zehntel der dauerwohnenden Bevölkerung von Wenningstedt-Braderup, also schätzungsweise zwischen 100 und 150 Einwohner in Braderup leben. Nach Experteneinschätzungen ist Braderup ein stark durch Zweitwohnsitze geprägter Ortsteil mit sehr angespannter Wohnungsmarktlage.

Aufgrund der kleinen Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz liegt aus der Befragung für Braderup nur eine geringe Fallzahl an Antworten vor, aufgrund derer die Werte jeweils nur eine eingeschränkte Aussagekraft haben bzw. bei einigen Fragen eine so hohe Unsicherheit besitzen, dass auf die Ausweisung von Werten verzichtet werden muss. Letzteres betrifft beispielsweise die Verteilung der Haushalte mit Hauptwohnsitz nach Bauform bzw. Mietern/Eigentümern.

Insgesamt sind die Haushalte in Braderup mit ihrer Wohnsituation in spürbar höherem Maße zufrieden als auf Sylt insgesamt (90% gegenüber 73%). Sie haben dementsprechend häufig keine Umzugsabsicht (81% gegenüber 66%; Tabelle 11.2).

Das Infrastrukturangebot in Braderup ist gering und beschränkt sich im Wesentlichen auf Gastronomie und einzelne Läden für den eher touristischen Bedarf. Die Antworten mit sehr geringen Fallzahlen weisen dementsprechend auf eine gegenüber dem Inseldurchschnitt seltenere sehr gute/gute Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen hin, die sich tendenziell in den letzten fünf Jahren weder spürbar verbessert noch verschlechtert hat. Ihre Versorgung bei einzelnen Angeboten beurteilen die Haushalte in Braderup (bei geringer Fallzahl) zumeist schlechter als die Haushalte auf Sylt im Durchschnitt. Insbesondere die Versorgung mit Geschäften für den täglichen und längerfristigen Bedarf sowie mit privaten Dienstleistungen wird schlechter bewertet (Abbildung 11.8).

Tabelle 11.2

Wohnsituation der Dauerwohnhaushalte in Braderup (Haushaltsbefragung)						
	Braderup			Zum Vergleich: Insel Sylt		
	1-2-Fami- lienhaus	Mehrfami- lienhaus	Sonstiges	1-2-Fami- lienhaus	Mehrfami- lienhaus	Sonstiges
Wohnung nach Gebäudeform	-	-	-	45%	51%	4%
Mieter-/Eigentümerhaushalte	Mieter	Eigentümer	Insgesamt	Mieter	Eigentümer	Insgesamt
	-	-	100%	52%	48%	100%
Zufriedenheit mit Wohnsituation	Zufrieden	Teils/teils	Unzufrieden	Zufrieden	Teils/teils	Unzufrieden
	(90%)	-	-	73%	19%	9%
Umzugsabsicht in nächsten 2 Jahren	nein	ja	Insgesamt	nein	ja	Insgesamt
	(81%)	-	100%	66%	34%	100%

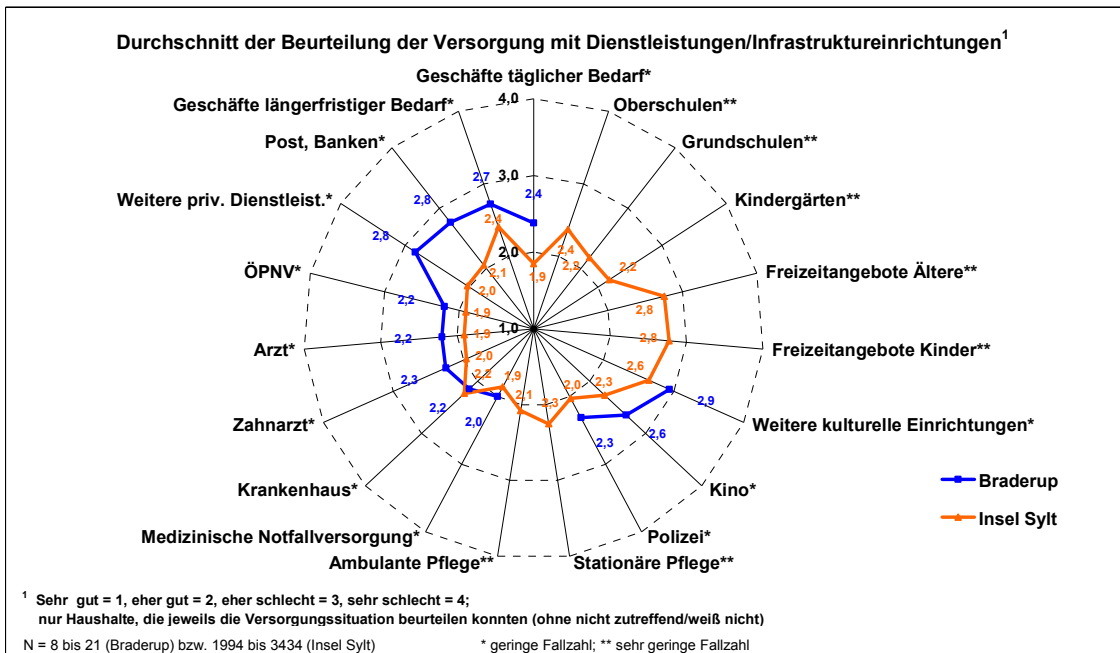
() geringe Fallzahl - sehr geringe Fallzahl
 Datengrundlage: Gemeinde Sylt, IfS-Haushaltsbefragung 2011

L80 Prof.xls

Abbildung 11.8

Infrastrukturversorgung und Ortskennzeichen aus Bewohnersicht in Braderup						
Versorgung mit Dienstleistungen/Infrastruktureinrichtungen insgesamt (Haushaltsbefragung)						
	Braderup			Zum Vergleich: Insel Sylt		
	Sehr/eher gut	Teils/teils	Eher/sehr schlecht	Sehr/eher gut	Teils/teils	Eher/sehr schlecht
Infrastrukturversorgung für Haushalt ...	-	-	-	68%	26%	5%
über das Jahr ...	-	-	-	76%	18%	6%
im Sommer ...	-	-	-	57%	26%	17%
im Winter ...	-	-	-	-	-	-
Versorgung hat sich in den letzten 5 Jahren ...	verbessert	nicht verändert	verschlechtert	verbessert	nicht verändert	verschlechtert
	-	-	-	31%	50%	20%

N = 21 bis 21 (Braderup) N = 3437 bis 3499 (Insel Sylt)



Kennzeichen des Ortes als Wohngegend	Braderup			Zum Vergleich: Insel Sylt		
	Trifft voll zu	Trifft teilw. zu	Trifft nicht zu	Trifft voll zu	Trifft teilw. zu	Trifft nicht zu
Sichere Wohngegend	(75%)	-	-	59%	36%	4%
Gute Kontakte in Nachbarschaft	-	-	-	36%	46%	18%
Intaktes Leben Einheimischer	-	-	-	24%	57%	19%
Viele Aktivitäten (Vereine, Feste, ...)	-	-	-	11%	46%	43%

N = 18 bis 20 (Braderup) N = 3146 bis 3287 (Insel Sylt)

() geringe Fallzahl - sehr geringe Fallzahl

Datengrundlage: Gemeinde Sylt, IfS-Haushaltsbefragung 2011

L80 Prof.xls

Hinsichtlich der Kennzeichen des Ortes als Wohngegend sieht die große Mehrheit Braderup als sichere Wohngegend (trifft voll zu 75%; Insel 59%). Die geringe Zahl an Antworten zum Ortsleben zeigt tendenziell, dass zwar in merklichem Umfang gute Kontakte in der Nachbarschaft bestehen, aber eher selten ein intaktes Leben Einheimischer oder viele lokale Aktivitäten gesehen werden. Dies spricht dafür, dass der Ortsteil durch die Kombination von kleinem Ort und vielen Zweitwohnsitzen bzw. durch die sehr kleine Zahl verbliebener Dauerwohner in besonderem Maße Schwierigkeiten hat, ein attraktives Ortsteilleben aufrechtzuerhalten.

11.4 Gemeinde Sylt

Die Gemeinde Sylt wurde zum 1.1.2009 aus dem Zusammenschluss der Stadt Westerland und der Gemeinden Rantum und Sylt-Ost gebildet. Die Gemeinde Sylt umfasst den gesamten zentralen und östlichen Inselteil. Der Siedlungsbereich verteilt sich auf die sieben Ortsteile Westerland, Tinnum, Munkmarsch, Keitum, Archsum, Morsum und Rantum, die sich hinsichtlich ihrer Lage, Größe, Bebauung, Bevölkerung sowie der Infrastrukturausstattung und der touristischen Nutzung deutlich unterscheiden.

Die im Folgenden dargestellte Gesamtentwicklung für die Gemeinde Sylt stellt insoweit einen Durchschnitt von zum Teil unterschiedlichen Entwicklungen bzw. Bewertungen dar, die im Anschluss an diese Gesamtübersicht jeweils für die einzelnen Orte aufgezeigt werden. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass in der Gemeinde Sylt das Gros der Bevölkerung der Insel Sylt lebt (77% der Bewohner mit Hauptwohnsitz auf der Insel Sylt). Infolgedessen weichen die Ergebnisse für die Gemeinde Sylt vielfach nur in geringem Umfang von den in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Ergebnissen für die Insel Sylt insgesamt ab.

Die Gemeinde Sylt verfügt gemessen an der Bevölkerung über eine leicht überdurchschnittliche Zahl von Arbeitsplätzen (57 Beschäftigte am Arbeitsort pro 100 Einwohner gegenüber 52 auf der Insel). Die meisten Beschäftigten bzw. 54% der Beschäftigten mit Arbeitsort Gemeinde Sylt wohnen in der Gemeinde Sylt. Von den in der Gemeinde Sylt Beschäftigten pendeln 8% aus anderen Inselgemeinden, 28% vom nordfriesischen Festland und 10% von weiter entfernten Gebieten ein (Einpendleranteil insgesamt 46%).

Der Wohnungsbestand in der Gemeinde Sylt besteht (wie auf der Insel insgesamt) überwiegend aus Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (58%); dieser wuchs von 2000 bis 2010 leicht unterdurchschnittlich (10%, Insel 12%).

Ende 2011 waren in der Gemeinde Sylt 15.246 Personen mit Hauptwohnsitz und 4.376 Personen mit Nebenwohnsitz gemeldet (Abbildung 11.9). Insgesamt ist die Gemeinde damit im Vergleich zur gesamten Insel Sylt etwas geringer von Zweitwohnsitzen und etwas mehr von Dauerwohnbevölkerung geprägt (Anteil Nebenwohnsitze 22%, Insel Sylt 31%). In den einzelnen Ortsteilen der Gemeinden gibt es hierbei starke Unterschiede (siehe unten).

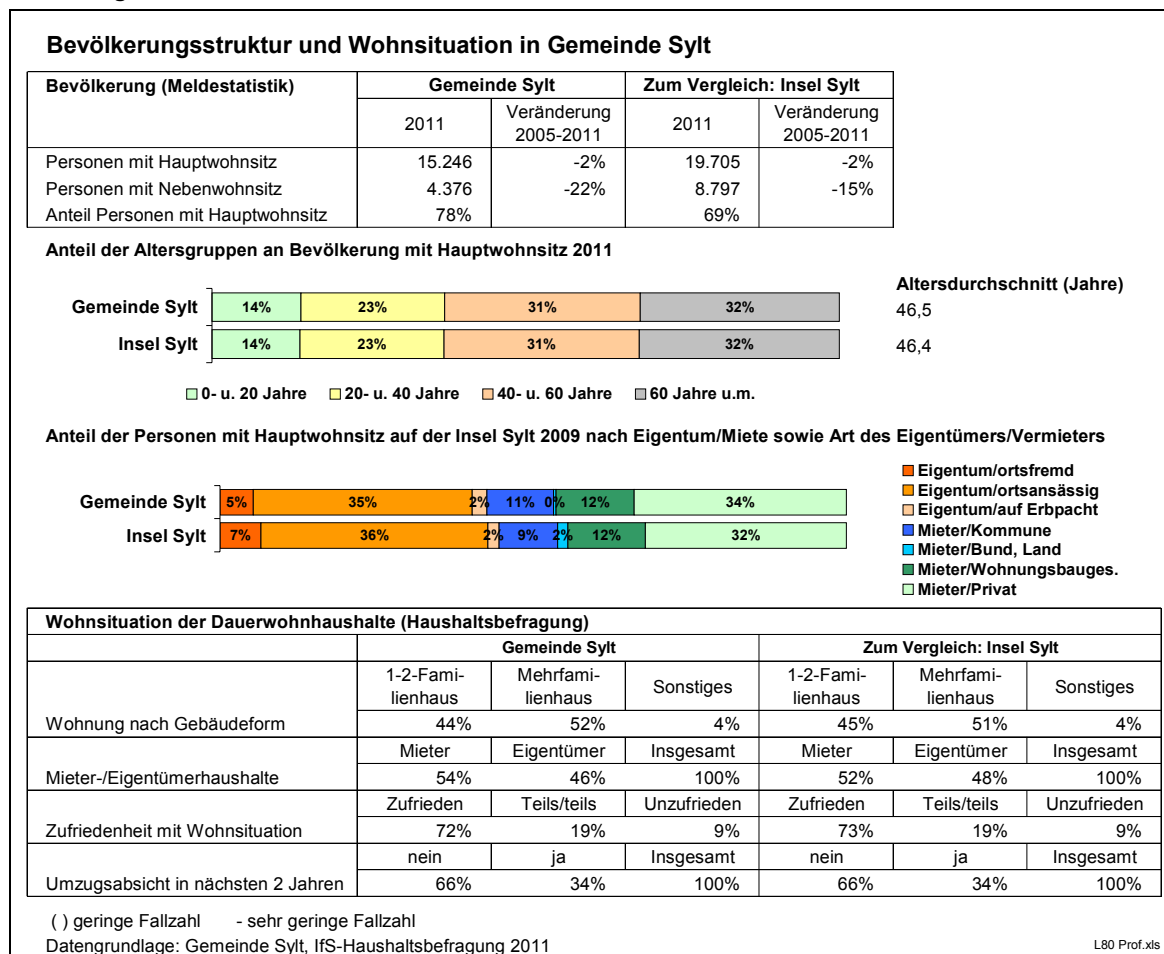
Die Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz (im Wesentlichen Dauerwohner) entwickelte sich in der Gemeinde Sylt in etwa wie der Inseldurchschnitt und ging von 2005 bis 2011 insgesamt um 2% zurück. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung entspricht etwa dem Inseldurchschnitt (46,5 Jahre gegenüber 46,4 Jahre) und die einzelnen Altersgruppen sind etwa mit gleichen Anteilen wie auf der Insel insgesamt vertreten: unter 20 Jahre 14%, 20 bis unter 40 Jahre 23%, 40 bis unter 60 Jahre 31%, 60 Jahre und älter 32%. Aufgrund der dem Inseldurchschnitt entsprechenden Altersstruktur ist auch künftig ein dem Inseldurchschnitt entsprechender Rückgang der Bevölkerung aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu erwarten (Saldo Sterbefälle/Geburten 2010 bis 2025 -8%; siehe Kapitel 12).

Die Gemeinde Sylt ist in leicht höherem Maße von Mieterhaushalten geprägt als die Insel Sylt insgesamt (54% gegenüber 52%) und von einem kleineren Anteil an Eigentümerhaushalten (46% gegenüber 48%). An den Mieterhaushalten haben die Untermieter aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage wie auf der Insel Sylt insgesamt einen ungewöhnlich hohen Anteil (22%). Die zur Miete wohnenden Einwohner der Gemeinde Sylt sind etwas häufiger als im Inseldurchschnitt Mieter bei der Kommune bzw. dem KLM (Abbildung 11.9).

Die Haushalte der Gemeinde Sylt sind mit ihrer Wohnsituation etwa in gleichem Maße zufrieden wie die Inselbewohner insgesamt (72% gegenüber 73%) und ihr Anteil mit Umzugsabsicht entspricht dem Inseldurchschnitt von 34%. In der Gemeinde Sylt ist die Wohnungsmarktsituation wie auf der gesamten Insel sehr angespannt, sodass bei der Versorgung der Dauerwohnbevölkerung mit Wohnraum erhebliche Probleme bestehen.

Das Infrastrukturangebot der Gemeinde Sylt ist in den einzelnen Ortsteilen sehr heterogen, wobei sich in Westerland und Tinnum auch zahlreiche Angebote für die Versorgung der gesamten Insel befinden und andere kleinere, dezentrale Ortsteile (deutlich) weniger Angebote aufweisen. Auch unterlagen die einzelnen Ortsteile unterschiedlichen Veränderungen der Angebote, sodass im Folgenden ein Überblick über die durchschnittliche Bewertung in der Gemeinde dargestellt wird, die Ergebnis einer heterogenen Bewertung in den einzelnen Ortsteilen ist (Näheres siehe Beschreibungen unten).

Abbildung 11.9

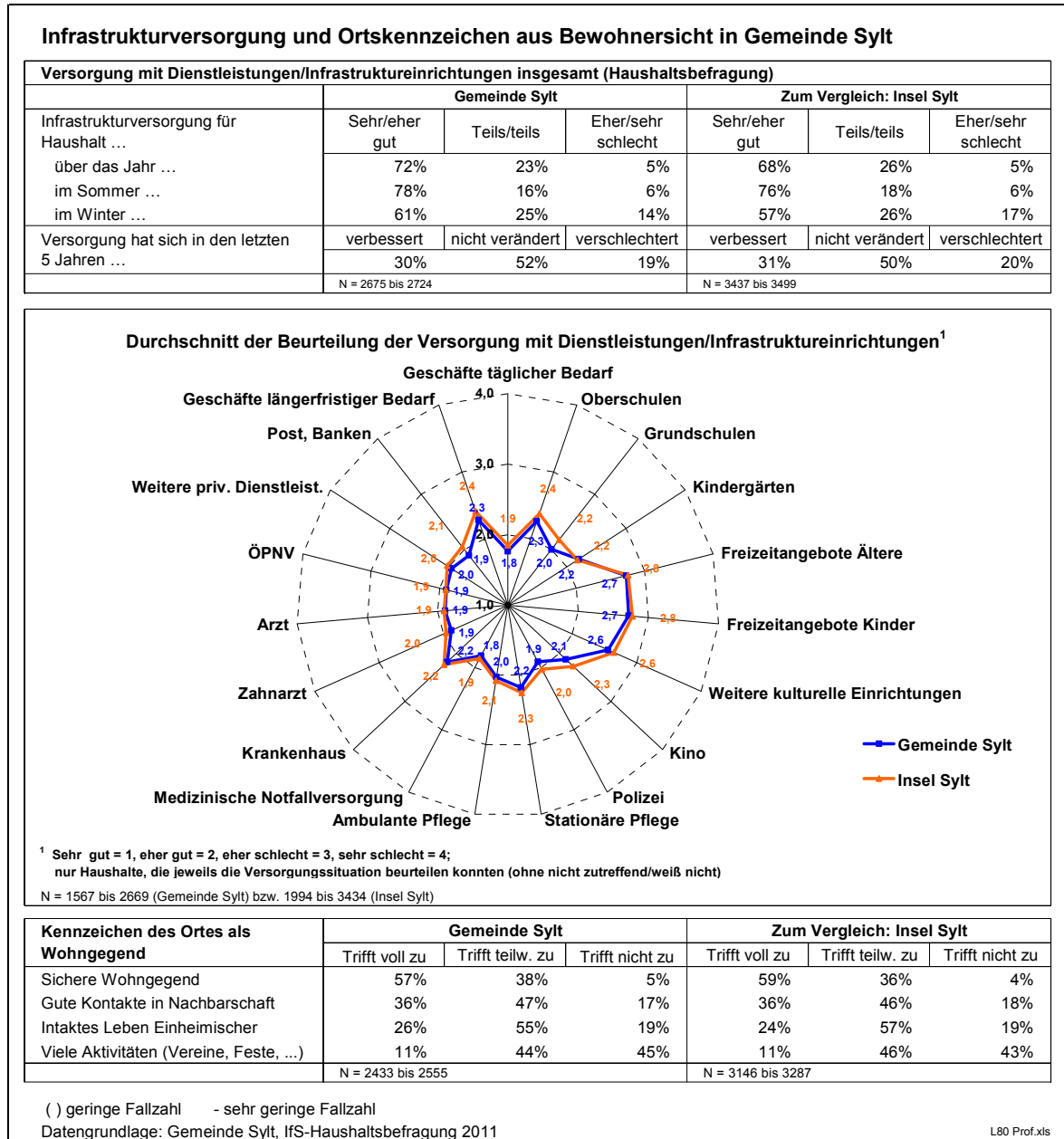


Mit einem Anteil von 72% sehen in der Gemeinde Sylt etwas mehr Haushalte für sich eine eher gute/sehr gute Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen über das Jahr insgesamt (gegenüber 68% Insel). Eine Verbesserung der Versorgung in den letzten fünf Jahren stellen 30% und eine Verschlechterung 19% der Haushalte fest (unverändert 52%). Dieses Bild unterscheidet sich nur geringfügig von dem Ergebnis für die Insel insgesamt. Auch bei den einzelnen Infrastrukturangeboten bestehen nur geringfügige Unterschiede zum Inseldurchschnitt (Abbildung 11.10).

Hinsichtlich der Kennzeichen des Ortes als Wohngegend sieht die Mehrheit die Gemeinde als sichere Wohngegend (trifft voll zu 57%; Insel 59%). Dass gute Kontakte in der Nachbarschaft bestehen, sehen 36%, und 47% stimmen dem nur teilweise zu. Noch weniger sehen in der Gemeinde Sylt ein intaktes Leben Einheimischer (26% voll, 55% teilweise zutreffend) oder viele lokale Aktivitäten (11% voll, 44% teilweise zutreffend). Die Anteile der positiven Bewertungen zu guten Nachbarschaftskontakten, zum intakten Leben Einheimischer und zu lokalen Aktivitäten liegen jeweils etwa im Bereich des Inseldurch-

schnitts, das oben dargestellte Bild eines auf der Insel insgesamt eingeschränkten Ortslebens (siehe oben Kapitel 10) gilt also auch für die Gemeinde Sylt.

Abbildung 11.10



11.4.1 Ortsteil Westerland

Die Ortsteil Westerland ging aus der bis Ende 2008 eigenständigen Stadt Westerland hervor. Westerland ist das Zentrum der Insel Sylt und hat eine wichtige Versorgungsfunktion

für alle Teile der Insel.³⁹ Der Ortsteil ist städtischer geprägt als alle anderen Orte/Ortsteile der Insel. Im zentralen zwischen Bahnhof und Westküste gelegenen Bereich dominiert neben der gewerblichen Nutzung das temporäre Wohnen in Form von Hotels sowie Apartmenthäuser für Ferien- und Zweitwohnungen. Nördlich und südlich schließen Gebiete mit verdichteter 1-2-Familienhausbebauung bzw. kleinen Mehrfamilienhäusern an, die sowohl dem temporären Wohnen wie auch dem Dauerwohnen dienen.

Umfangreiche Geschosswohnungsbestände der 1950er- bis 1970er-Jahre finden sich im Nordosten (Westheding, Hugo-Köcke-Weg) sowie Süden von Westerland (Theodor-Heuss-Straße, Hans-Böckler-/Königsberger-/Breslauer-/Stettiner Straße). Eigentümer sind v. a. die kommunale KLM,⁴⁰ aber auch die Genossenschaft Gewoba Nord sowie private Eigentümer (Eigentumswohnungen Theodor-Heuss-Straße). Die Mehrfamilienhausbestände, insbesondere die in den 1950er-Jahren errichteten Siedlungen, weisen zum Teil einen erheblichen Erneuerungsbedarf auf. Seit 2003 werden seitens des KLM sukzessive Bestände erneuert (teilweise realisiert/teilweise geplant), wobei sich erwiesen hat, dass die Bestände nicht immer modernisierungsfähig sind, sondern ein Abriss und Ersatzneubau die tragfähigere Erneuerungsstrategie darstellt. Auch wenn sich in den Mehrfamilienhausbeständen zum Teil verstärkt Haushalte mit geringen Einkommen finden, so haben nach einhelliger Experteneinschätzung die Gebiete - anders als häufig andere Siedlungen der 1950er bis 1970er-Jahre - nicht den Charakter von Problemgebieten. Dies ist auch dem Umstand geschuldet, dass infolge des knappen Wohnungsangebots in den Quartieren einkommensstärkere Gruppen vertreten sind, die in entspannteren Märkten eher in andere Bestände ziehen würden.

Die Lagequalitäten der Teile von Westerland unterscheiden sich aufgrund unterschiedlicher Kombinationen der Nähe zur Küste, zum Zentrumskern (Fußgängerzone) und zu gewerblichen Flächen (Bahn etc.) sowie der baulich unterschiedlich attraktiven Quartiere erheblich. Die Bodenrichtwerte bewegen sich in Zonen, in denen eine Wohnbebauung möglich ist, in einer breiten Spanne zwischen 600 € pro m² in Randbereichen und 4.800 € pro m² im Kern und liegen damit im Inselvergleich sowohl im unteren, mittleren als auch oberen Bereich.

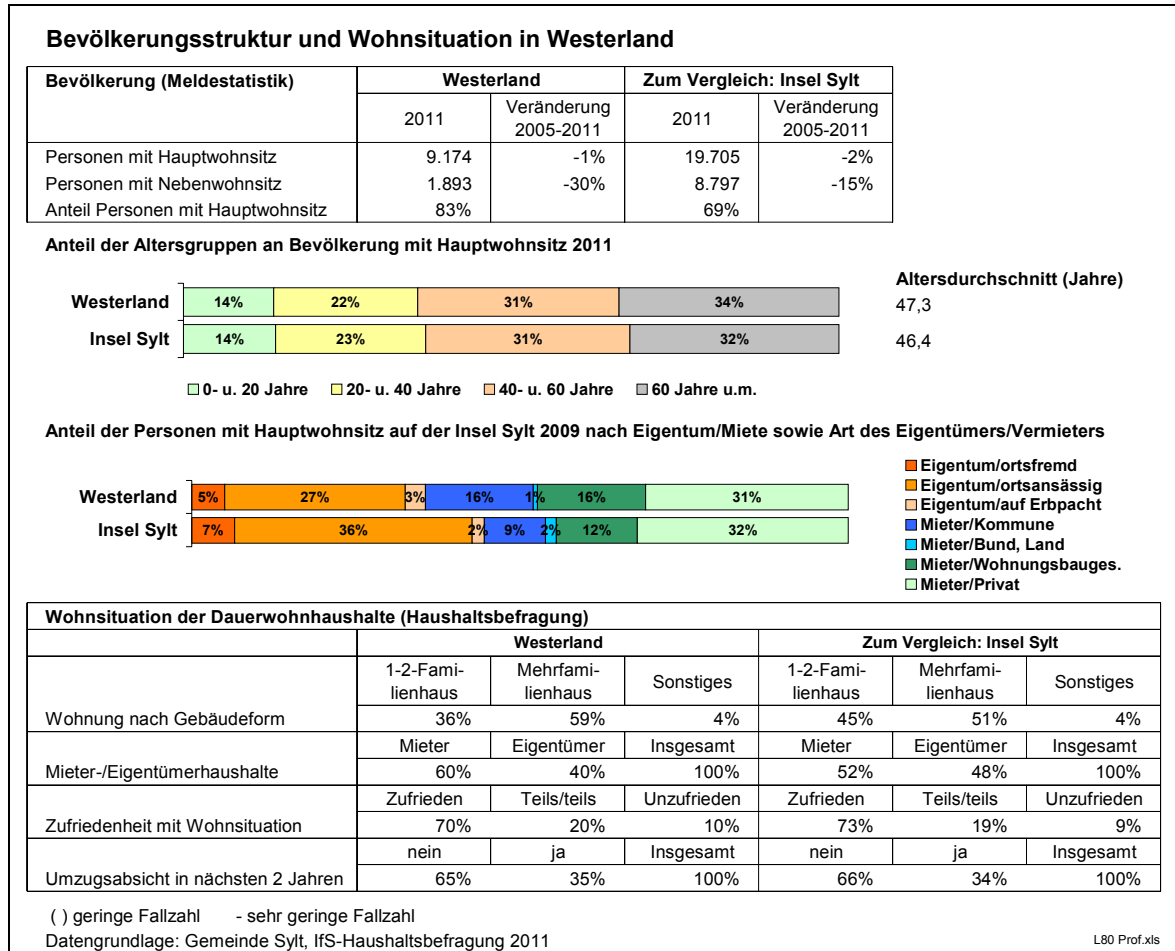
Ein Großteil der Inselbevölkerung mit Hauptwohnsitz bzw. fast die Hälfte der Inselbewohner (47%) leben in Westerland. Ende 2011 waren im Ortsteil Westerland 9.174 Personen mit Hauptwohnsitz und 1.893 Personen mit Nebenwohnsitz gemeldet. Insgesamt ist der

³⁹ Gemäß der Regional- und Landesplanung ist Westerland ein Unterzentrum mit Teilfunktion Mittelzentrum.

⁴⁰ Hierbei handelt es sich v. a. um Bestände, die durch die Stadt Westerland von der Neuen Heimat 1986 übernommen wurden.

Ortsteil damit im Vergleich zur gesamten Insel Sylt spürbar geringer von Zweitwohnsitzen und spürbar mehr von Dauerwohnbevölkerung geprägt (Anteil Nebenwohnsitze 17%, Insel Sylt 31%). Nach den Erhebungen des Inselbauamts ist der Anteil der ortsfremden Eigentümer bzw. Zweitwohnsitznutzer an der Hauptwohnsitzbevölkerung in Westerland unterdurchschnittlich (5% gegenüber 7% Insel gesamt; Abbildung 11.11).

Abbildung 11.11



Die Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz entwickelte sich in Westerland mit einem Rückgang um 1% von 2005 bis 2011 etwas günstiger als der Inseldurchschnitt (-2%). Das Durchschnittsalter der Bevölkerung liegt etwas über dem Inseldurchschnitt (47,3 Jahre gegenüber 46,4 Jahre). Die prägenden Altersgruppen weichen mit 14% bei der Gruppe unter 20 Jahre, 22% bei der Gruppe 20 bis unter 40 Jahre, 31% bei der Gruppe 40 bis unter 60 Jahre sowie 34% bei 60 Jahren und älter nicht oder nur geringfügig von der Altersstruktur auf der Insel insgesamt ab (maximal 2 Prozentpunkte). Aufgrund der dem Inseldurchschnitt ähnlichen Altersstruktur ist auch künftig ein dem Inseldurchschnitt ent-

sprechender Rückgang der Bevölkerung aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu erwarten (Saldo Sterbefälle/Geburten 2010 bis 2025 -8%; siehe Kapitel 12).

Die Westerländer mit Hauptwohnsitz wohnen mit einem Anteil von 36% relativ selten in 1-2-Familienhäusern (45% Insel Sylt) und häufig in Mehrfamilienhäusern/sonstigen Gebäuden (63% gegenüber 55% Insel Sylt). Der Ortsteil Westerland ist in höherem Maße von Mieterhaushalten geprägt als die Insel Sylt insgesamt (60% gegenüber 52%) und von einem kleineren Anteil an Eigentümerhaushalten (40% gegenüber 48%).

Die Wohnungsmarktsituation ist für den Ortsteil Westerland wie auch für die Insel Sylt insgesamt als sehr angespannt einzustufen. So ist auch der Anteil der Untermieter an den Mieterhaushalten aufgrund der Wohnungsmarktlage mit 20% etwa ebenso ungewöhnlich hoch wie auf der Insel Sylt insgesamt.

Die zur Miete wohnenden Einwohner des Ortsteils Westerland sind spürbar häufiger als der Inseldurchschnitt Mieter bei der Kommune bzw. dem KLM sowie auch häufiger Mieter bei einer Wohnungsbaugesellschaft. Die Haushalte in Westerland sind mit ihrer Wohnsituation in etwas geringerem Maße zufrieden als die Inselbewohner insgesamt (70% gegenüber 73%), der Anteil mit Umzugsabsicht liegt nur geringfügig über dem Inseldurchschnitt (35% gegenüber 34%).

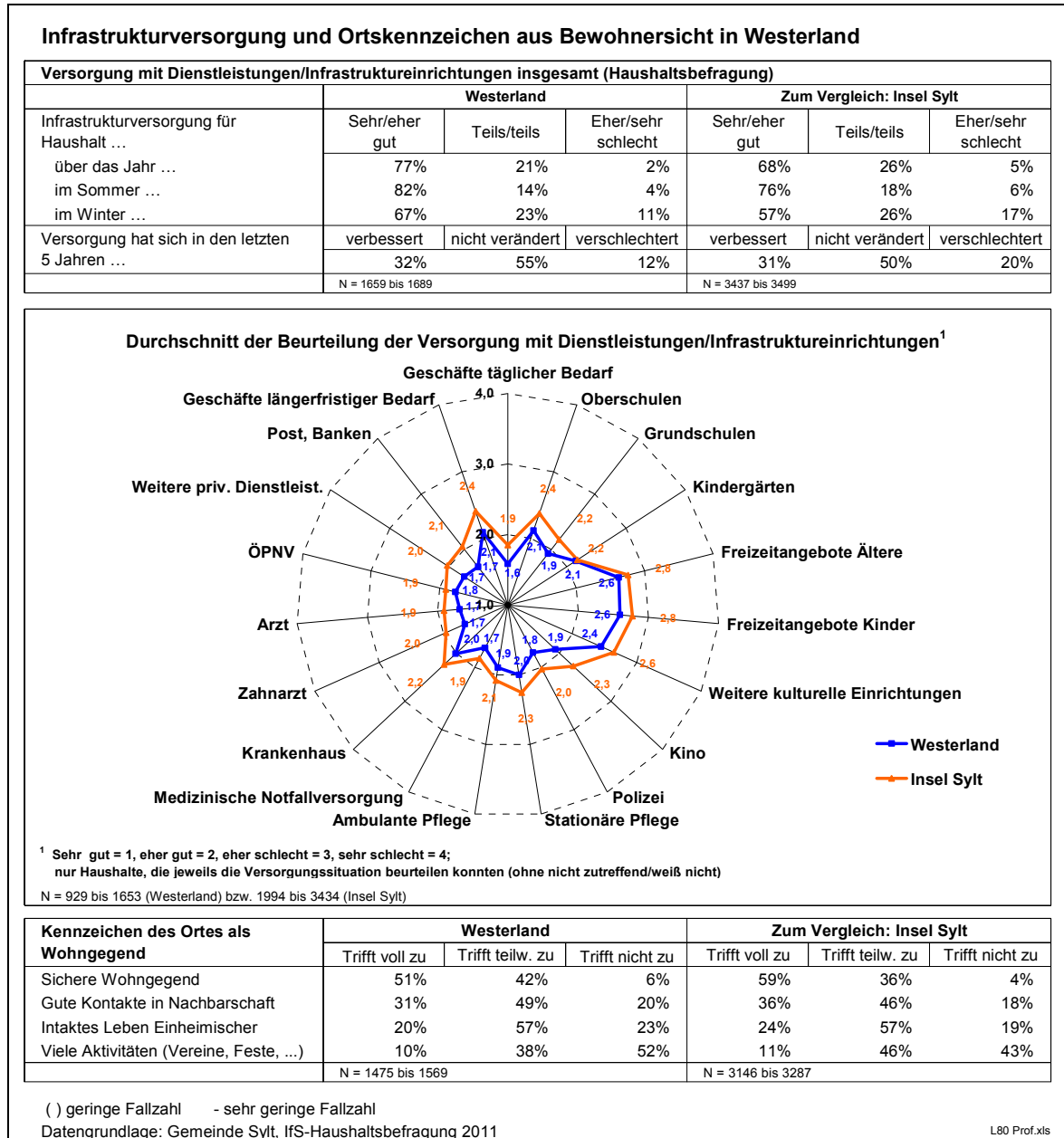
Das Infrastrukturangebot von Westerland ist mit Abstand das Beste der Insel. Die gesamte auf der Insel verfügbare Breite an Infrastrukturen ist in Westerland vorhanden: Auf der Insel nur einmalig vorhandene Angebote wie Oberschule (Gymnasium mit Regionalschulenteil), Nordseeklinik, stationäre Pflege für Ältere/Behinderte oder Polizeistation sind in Westerland lokalisiert, auch viele auf der Insel nur in einzelnen Orten verfügbare Angebote wie Grundschule, betreutes Wohnen, Ärzte oder Geschäfte des längerfristigen Bedarfs sind dort vielfach vertreten. Im Rahmen der Schließungen von Polizeistationen und Grundschulen auf der Insel erfolgte jeweils eine Bündelung zugunsten eines Angebots in der Inselmitte bzw. in Westerland.

Dementsprechend sehen von den Haushalten des Ortsteils Westerland mit 77% viele für sich eine eher gute/sehr gute Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen über das Jahr insgesamt (gegenüber 68% Insel). Für 32% der Haushalte hat sich die Versorgung in den letzten fünf Jahren verbessert, während sie sich für lediglich 12% verschlechtert hat. Damit hat sich die Versorgung bei den Westerländern für einen wesentlich geringeren Teil der Haushalte verschlechtert als auf der Insel insgesamt (20%).

Die Haushalte in Westerland beurteilen ihre Versorgung auch bei den einzelnen Angeboten fast durchgängig besser als die Haushalte auf der Insel insgesamt (Ausnahme: glei-

cher Durchschnitt bei Kindergärten). Besonders gut wird die Versorgungssituation bei Geschäften des längerfristigen Bedarfs, Post/Banken, privaten Dienstleistungen und Ärzten eingeschätzt (Abbildung 11.12).

Abbildung 11.12



Zwar sieht eine Mehrheit der Westerländer den Ortsteil als sichere Wohngegend an, dies aber seltener als im Inseldurchschnitt (trifft voll zu 51%; Insel 59%). Dass gute Kontakte in der Nachbarschaft bestehen, sehen 31%, und 49% stimmen dem nur teilweise zu. Noch weniger Bewohner stellen im Ortsteil Westerland ein intaktes Leben Einheimischer (20%

voll, 57% teilweise zutreffend) oder viele lokale Aktivitäten (10% voll, 38% teilweise zutreffend) fest. Die Anteile der positiven Bewertungen zu guten Nachbarschaftskontakten, zum intakten Leben Einheimischer und zu lokalen Aktivitäten liegen etwas unter dem Inseldurchschnitt (insbesondere Nachbarschaften und Aktivitäten). Dass dies in einem Ortsteil der Fall ist, der durch vergleichsweise wenige Zweitwohnsitze geprägt ist, lässt darauf schließen, dass auch die in Westerland bestehende Mischung aus umfangreichem touristischen Wohnen und einer städtischen Prägung des Dauerwohnens (höhere Anonymität etc.) einer engen Gemeinschaft der Ortsansässigen Grenzen setzt.

11.4.2 Ortsteil Tinum

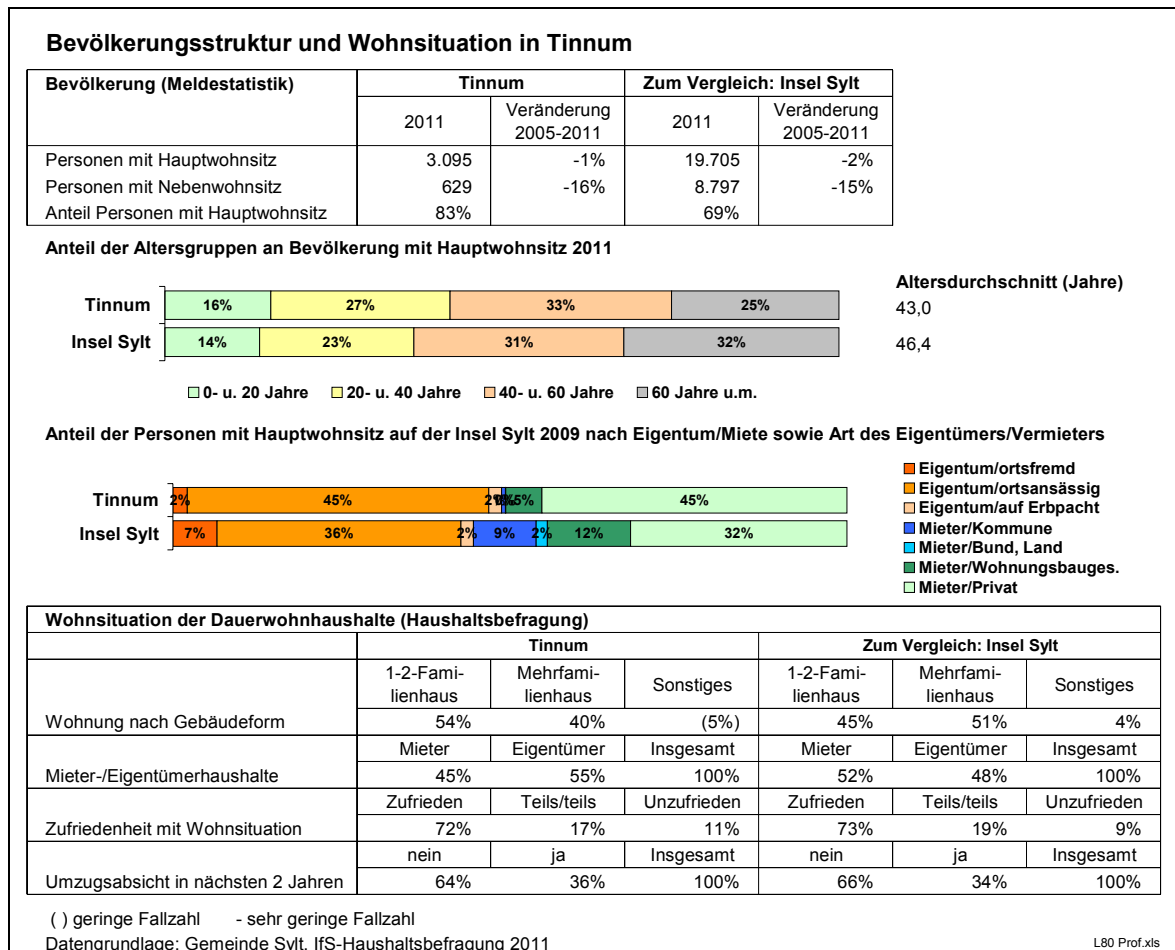
Der Ortsteil Tinum grenzt unmittelbar östlich an den Ortsteil Westerland. Die Siedlungsbereiche von Tinum und Westerland gehen ineinander über. Prägend für die Wohnbebauung sind eine Einfamilienhausbebauung sowie kleinere im Ortsteil verteilte Mehrfamilienhausbestände (z. B. zweigeschossige Zeilenbauten). Tinum ist durch an der Bahn und nördlich der Bahn gelegene Gewerbeflächen für einen Sylter Ort vergleichsweise stark gewerblich geprägt. Auch durch seine Lage im Inselinneren und durch den fehlenden direkten Zugang zum Meer ist Tinum vergleichsweise wenig touristisch attraktiv und geprägt. Dementsprechend ist das Bodenpreisniveau mit einem Bodenrichtwert von 600 € pro m² für die Insel eher moderat.

In Tinum waren Ende 2011 3.095 Personen mit Hauptwohnsitz und 629 Personen mit Nebenwohnsitz gemeldet. Insgesamt ist der Ortsteil damit im Vergleich zur gesamten Insel Sylt spürbar geringer von Zweitwohnsitzen und spürbar mehr von Dauerwohnbevölkerung geprägt (Anteil Nebenwohnsitze 17%, Insel Sylt 31%). Des Weiteren ist in Tinum der Anteil der Personen mit Hauptwohnsitz, die zwar auf Sylt selbstgenutztes Eigentum als Zweitwohnsitz nutzen, darüber hinaus aber einen weiteren Wohnsitz außerhalb der Insel haben und somit begrenzt auf der Insel sind, sehr niedrig (2% gegenüber 7%). Dies spricht für eine in Tinum bisher vergleichsweise geringe Verdrängung des Dauerwohnens durch Zweitwohnsitze.

Die Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz (im Wesentlichen Dauerwohner) entwickelte sich in Tinum mit einem Rückgang um 1% von 2005 bis 2011 etwas günstiger als der Inseldurchschnitt (-2%). Die Bevölkerung (mit Hauptwohnsitz) von Tinum ist deutlich jünger als im Inseldurchschnitt (43,0 Jahre gegenüber 46,4 Jahre). Während junge Bevölkerung im Erwerbstätigenalter (20 bis unter 40 Jahre) stärker vertreten ist als im Inseldurchschnitt (mit 27% gegenüber 23%), hat Tinum deutlich weniger ältere Bevölkerung (ab 60 Jahre 25% gegenüber 32%; Abbildung 11.13).

Infolge der relativ jungen Bevölkerung hat Tinum künftig einen gegenüber dem Inseldurchschnitt geringeren und insgesamt eher moderaten Rückgang der Bevölkerung aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu erwarten (Saldo Sterbefälle/Geburten 2010 bis 2025 -5% gegenüber Insel -8%; siehe Kapitel 12).

Abbildung 11.13



Die Wohnungsversorgung der Dauerwohnbevölkerung ist auch im Ortsteil Tinum mit Problemen verbunden, da die Wohnungsmarktsituation wie auf der Insel Sylt insgesamt sehr angespannt ist. In Tinum ist der Anteil der Untermieter an den Mieterhaushalten mit 24% dabei etwas höher als der aufgrund der Wohnungsmarktlage bereits hohe Wert der Insel Sylt insgesamt (21%). Die zur Miete wohnenden Tinner sind selten Mieter bei der Kommune und Wohnungsbaugesellschaften und häufig Mieter bei privaten Eigentümern.

Die dauerwohnenden Tinner Haushalte wohnen überwiegend in 1-2-Familienhäusern (54%; 45% Insel Sylt). Dementsprechend ist der Ortsteil in höherem Maße als die Insel Sylt von Eigentümerhaushalten (55% gegenüber 48%) und in geringerem Maße von Mie-

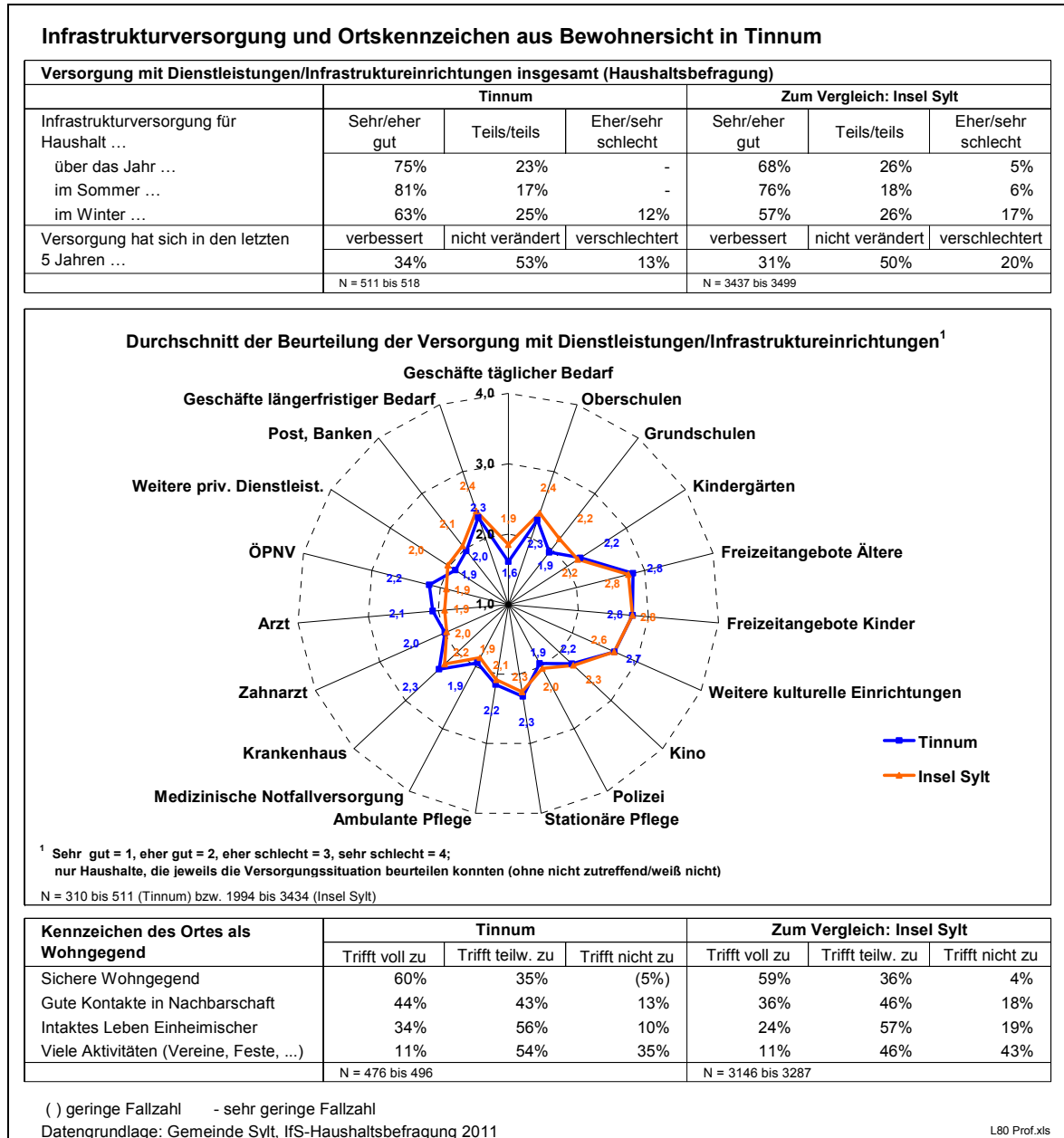
terhaushalten (45% gegenüber 52%) geprägt. Die Haushalte in Tinnum sind mit ihrer Wohnsituation in etwa gleichem Maße zufrieden wie die Inselbewohner insgesamt (72% gegenüber 73%); der Anteil mit Umzugsabsicht liegt nur etwas über dem Inseldurchschnitt (36% gegenüber 34%).

Tinnum verfügt u. a. mit einer Grundschule, einem Kindergarten, Altenbegegnungsstätten sowie drei großflächigen Anbietern von Gütern des täglichen Bedarfs (Discounter, Verbrauchermarkt) über ein umfangreiches eigenes Infrastrukturangebot. Darüber hinaus ist das umfangreiche Angebot in Westerland (siehe oben) recht nah. Dementsprechend sehen von den Haushalten des Ortsteils Tinnum mit 75% viele für sich eine eher gute/sehr gute Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen über das Jahr insgesamt (gegenüber 68% Insel). Ähnlich wie in Westerland sehen die Tinnumer Haushalte in den letzten fünf Jahren mit 34% deutlich häufiger eine Verbesserung der Versorgung als eine Verschlechterung (13% der Haushalte; Abbildung 11.14).

Ihre Versorgungssituation bezogen auf einzelne Infrastrukturangebote beurteilen die Haushalte in Tinnum häufig ähnlich wie der Durchschnitt der Haushalte auf Sylt. Dass die Situation bei Ärzten und ÖPNV geringfügig schlechter bewertet wird, dürfte darauf zurückzuführen sein, dass in Tinnum kein eigener Arzt (Allgemeinmediziner) und kein Bahnanschluss besteht, man also auf das Westerbänder Angebot zurückgreifen muss. Zugleich schlägt sich die gute Ausstattung bei Grundschulen und Geschäften für den täglichen Bedarf mit überdurchschnittlich positiven Bewertungen in diesen Bereichen nieder.

Bei den Kennzeichen des Ortes als Wohngegend sieht eine dem Inseldurchschnitt entsprechende Mehrheit den Ortsteil als sichere Wohngegend (trifft voll zu 60%; Insel 59%). Dass gute Kontakte in der Nachbarschaft bestehen, sehen 44%, und 43% stimmen dem nur teilweise zu. Noch weniger sehen im Ortsteil Tinnum ein intaktes Leben Einheimischer (34% voll, 56% teilweise zutreffend) oder viele lokale Aktivitäten (11% voll, 54% teilweise zutreffend). Die Anteile der positiven Bewertungen zu guten Nachbarschaftskontakten, zum intakten Leben Einheimischer und zu lokalen Aktivitäten liegen dabei jedoch über dem Inseldurchschnitt, vor allem bei den Nachbarschaftskontakten und dem intakten Leben Einheimischer. Die geringe Prägung des Ortes durch temporäres Wohnen (Tourismus und Zweitwohnsitze) ist verbunden mit einer spürbar besseren Bewertung des Ortslebens. Nichtsdestotrotz sind die Haushalte, die den positiven Aspekten zum Ortsleben voll zustimmen, in der Minderheit bzw. zumeist sehen auch in Tinnum die Haushalte, dass die Kennzeichen nur teilweise zutreffen.

Abbildung 11.14



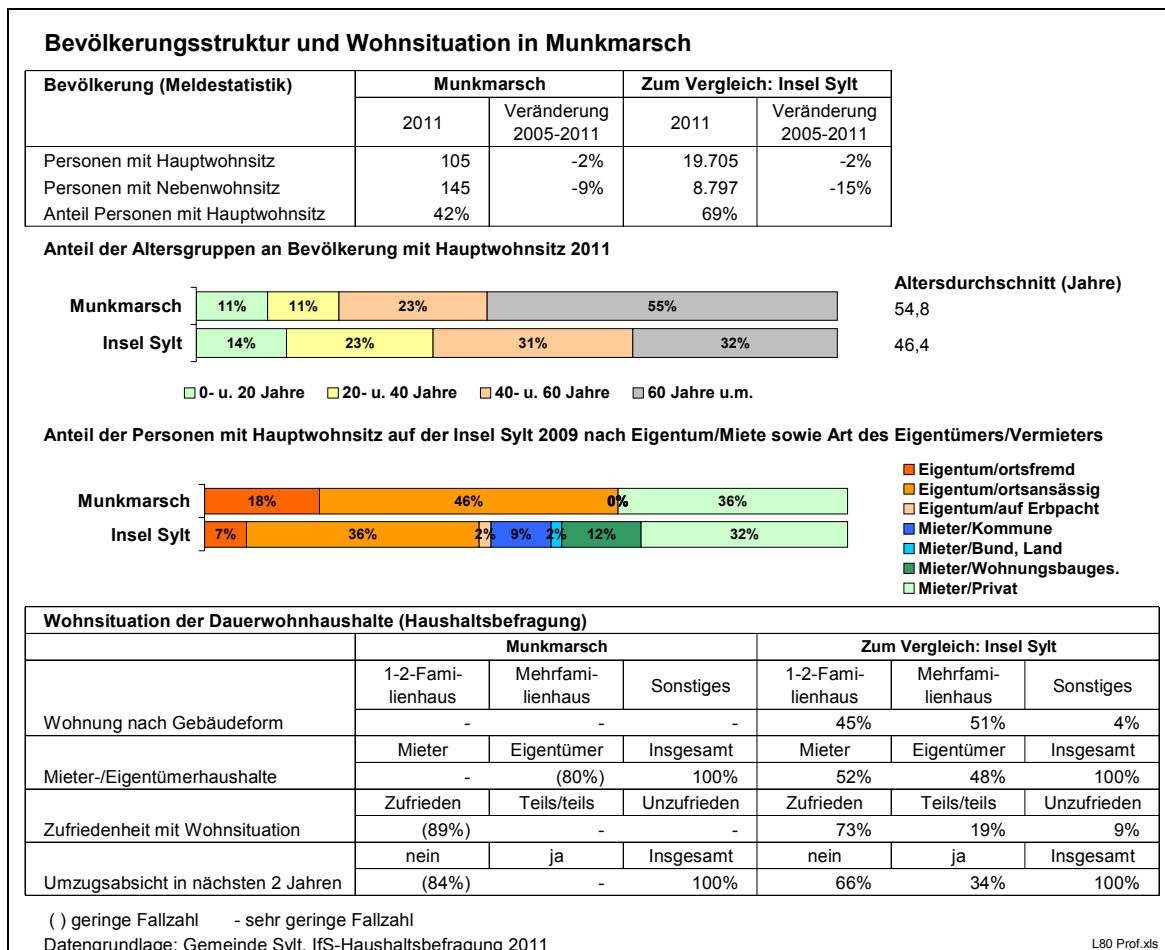
11.4.3 Ortsteil Munkmarsch

Der Ortsteil Munkmarsch ist der kleinste Ortsteil der Gemeinde Sylt und befindet sich im Nordosten der Gemeinde bzw. an der Wattseite der Insel Sylt. Munkmarsch ist vom Inselzentrum Westerland vergleichsweise weit entfernt (rd. 7 km). Der vor allem durch 1-2-Familienhäuser geprägte Ortsteil verfügt über einen eigenen kleinen (Sport-)Hafen. Bodenrichtwerte von 950 bzw. 1.500 € pro m² weisen auf eine durchaus hohe Attraktivität

des kleinen und eher peripheren Ortsteils hin, was auf die Nähe des Siedlungsbereichs zum Wasser zurückzuführen sein dürfte (in größeren Orten sind bei Grundstücken entsprechender Lage zum Meer die Bodenrichtwerte eher höher).

In Munkmarsch waren zum 31.12.2011 105 Personen mit Hauptwohnsitz und 145 Personen mit Nebenwohnsitz gemeldet. Munkmarsch ist damit im Vergleich zur gesamten Insel Sylt besonders stark von Zweitwohnsitzen geprägt (Anteil Nebenwohnsitze 58%, Insel Sylt 31%). Darüber hinaus ist in Munkmarsch der Anteil der Personen mit Hauptwohnsitz, die zwar selbstgenutztes Eigentum haben (und als Zweitwohnsitz nutzen), weiterhin aber einen weiteren Wohnsitz außerhalb der Insel haben und somit begrenzt auf der Insel sind, nach Erhebungen des Inselbauamts mehr als doppelt so hoch wie auf Sylt insgesamt (18% gegenüber 7%; Abbildung 11.15).

Abbildung 11.15



Von 2005 bis 2011 ging in Munkmarsch die Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz wie im Inseldurchschnitt um 2% zurück. Die Bevölkerung (mit Hauptwohnsitz) von Munk-

marsch weist mit einem Durchschnitt von 54,8 Jahren den höchsten Altersdurchschnitt aller Gemeinden und Ortsteile auf. Während ältere Bevölkerung ab 60 Jahren in Munkmarsch viel stärker vertreten ist (mit 55% gegenüber 32% Insel Sylt), hat der Ortsteil viel weniger junge Bevölkerung im Erwerbstätigenalter (20 bis unter 40 Jahre: 11% gegenüber 23%). Aufgrund der relativ alten Bevölkerung hat der Ortsteil künftig einen gegenüber dem Inseldurchschnitt deutlich stärkeren Rückgang der Bevölkerung aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu erwarten (Saldo Sterbefälle/Geburten 2010 bis 2025 -20% gegenüber Insel -8%; siehe Kapitel 12).

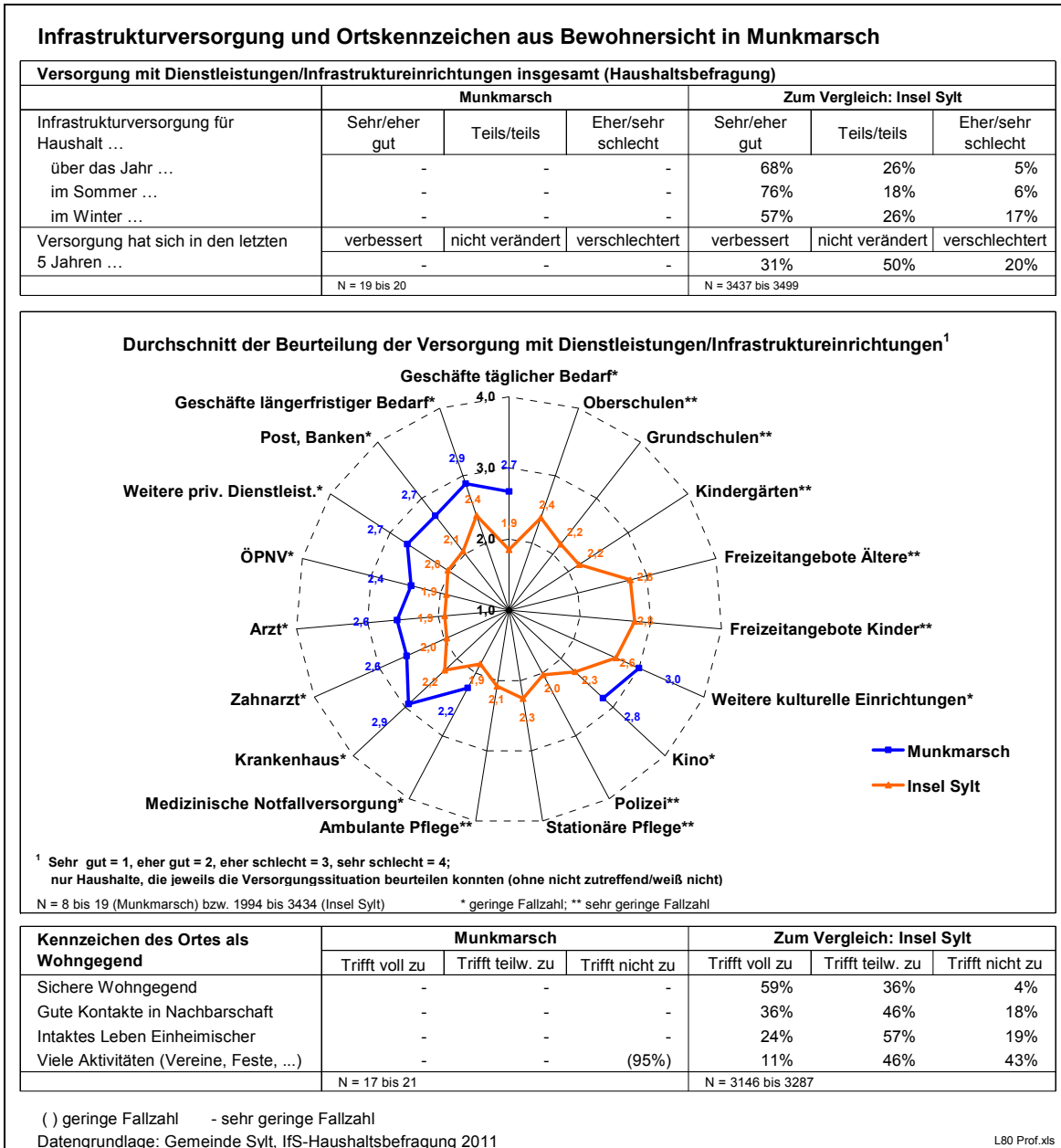
Wegen der kleinen Bevölkerungszahl liegt aus der Befragung für Munkmarsch nur eine geringe Fallzahl an Antworten vor, aufgrund derer die Werte jeweils nur eine eingeschränkte Aussagekraft haben bzw. bei einigen Fragen eine so hohe Unsicherheit besitzen, dass auf die Ausweisung von Werten verzichtet werden muss (z. B. bei der Verteilung der Haushalte mit Hauptwohnsitz nach Bauform).

Die dauerwohnenden Munkmarscher Haushalte wohnen überwiegend und deutlich häufiger als die Haushalte auf Sylt insgesamt im Eigentum (80% gegenüber 48%). Der hohe Eigentümeranteil schlägt sich in vergleichsweise vielen Haushalten, die mit ihrer Wohnsituation zufrieden sind (89% gegenüber 73%) sowie keine Umzugsabsicht haben (84% gegenüber 66%) nieder.

Das Infrastrukturangebot des kleinen Ortsteils ist sehr gering bzw. beschränkt sich auf die Gastronomie im Hafengebiet. Die Antworten mit sehr geringen Fallzahlen weisen dementsprechend auf eine gegenüber dem Inseldurchschnitt seltenere sehr gute/gute Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen hin. Des Weiteren sind bei einzelnen Infrastruktureinrichtungen die durchschnittlichen Bewertungen (mit ausreichenden Fallzahlen) regelmäßig spürbar schlechter als im Inseldurchschnitt (Abbildung 11.16).

Ein sehr hoher Anteil von 95%, sah es als nicht zutreffend an, dass es im Ort viele Aktivitäten (Vereine, Feste etc.) geben würde (Inseldurchschnitt 43%). Auch die anderen Antworten zum Ortsleben (mit sehr geringer Fallzahl) weisen auf im Inselvergleich eher weniger gute Nachbarschaftskontakte und ein selteneres intaktes Leben Einheimischer hin. Offensichtlich bestehen in Munkmarsch - ähnlich wie in Braderup - durch die Kombination von kleinem Ort und vielen Zweitwohnsitzen bzw. wenigen Dauerwohnern in besonderem Maße Schwierigkeiten, ein attraktives Ortsteilleben aufrechtzuerhalten.

Abbildung 11.16



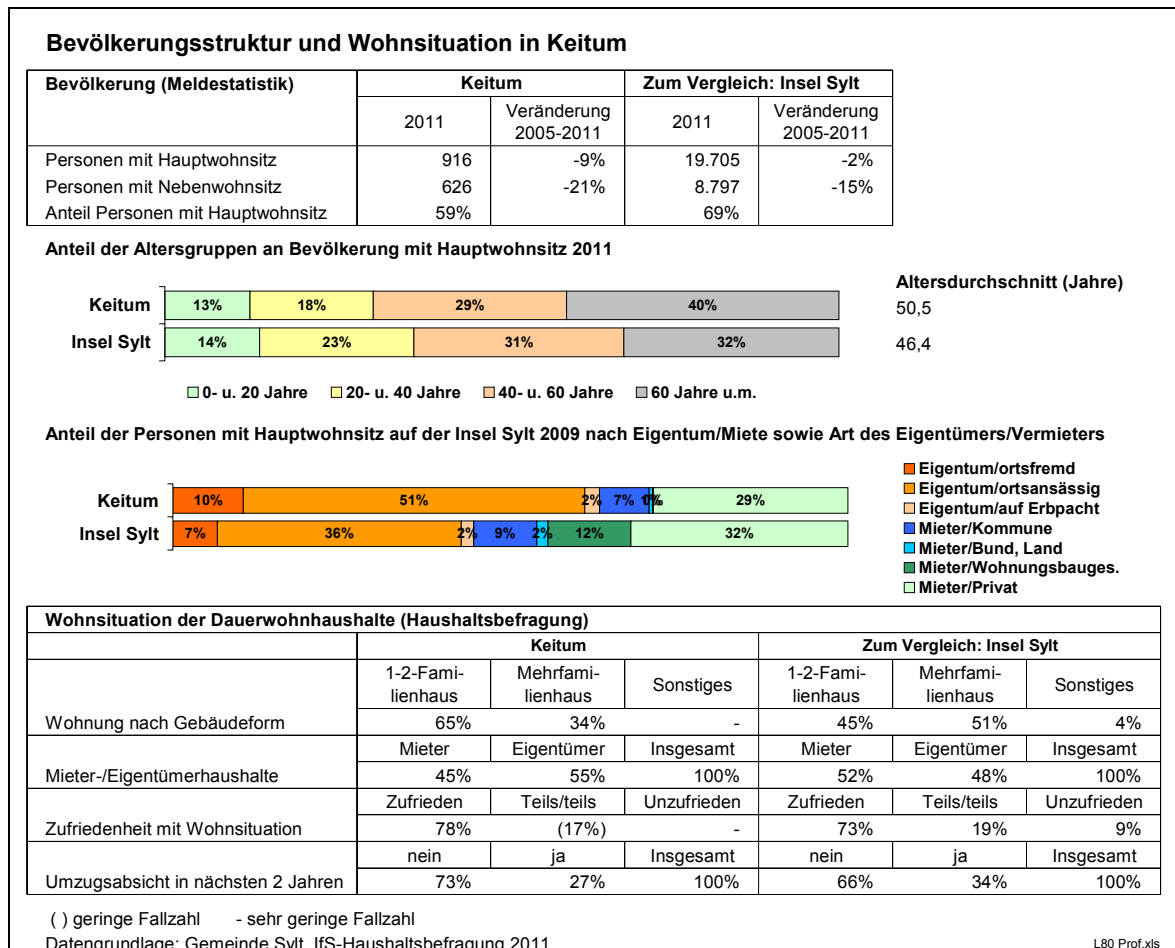
11.4.4 Ortsteil Keitum

Der Ortsteil Keitum der Gemeinde Sylt befindet sich im östlichen Teil der Insel Sylt. Er verfügt über einen eigenen Regionalbahnanschluss und ist damit hervorragend sowohl an das Festland als auch das Inselzentrum Westerland angebunden. Prägend für den Ortsteil sind eine Vielzahl attraktiver Reetdach- und Bauernhäuser sowie ein ausgeprägter

historischer Dorfkern. Die Attraktivität des Ortes schlägt sich in hohen Bodenrichtwerten nieder (nur Kampen und Braderup weisen höhere auf).

Gemäß kommunaler Meldestatistik waren zum 31.12.2011 in Keitum 916 Personen mit Hauptwohnsitz und 626 Personen mit Nebenwohnsitz gemeldet. Keitum ist damit im Vergleich zur gesamten Insel Sylt etwas stärker von Zweitwohnsitzen und etwas weniger von Dauerwohnbevölkerung geprägt (Anteil Nebenwohnsitze 41%, Insel Sylt 31%). Der Anteil der ortsfremden Eigentümer (Zweitwohnsitznutzer) an den Hauptwohnsitzen ist nach den Erhebungen des Inselbauamts überdurchschnittlich (10% gegenüber 7% Insel gesamt; Abbildung 11.17).

Abbildung 11.17



Der überdurchschnittliche Anteil an Zweitwohnsitzen ist auf die hohe Attraktivität des Ortes insbesondere für Freizeitwecke zurückzuführen. Der Trend zu Zweitwohnsitzen in Keitum erreichte den Expertengesprächen zu Folge bereits in den 1980er-Jahren ein so

Niveau, dass sich ortsansässige Haushaltsgründer nur schwerlich Immobilien in Keitum leisten konnten.

In Keitum ging von 2005 bis 2011 die Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz (im Wesentlichen Dauerwohner) um 9% deutlich stärker zurück als auf der Insel insgesamt (-2%), weil Wanderungsverluste und eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung zusammentreffen. Die Bevölkerung (mit Hauptwohnsitz) von Keitum ist deutlich älter als im Inseldurchschnitt (50,5 Jahre gegenüber 46,4 Jahre). Während ältere Bevölkerung ab 60 Jahren in Keitum stärker vertreten ist (mit 40% gegenüber 32% Insel Sylt), hat der Ortsteil weniger junge Bevölkerung im Erwerbstätigenalter (20 bis unter 40 Jahre: 18% gegenüber 23%). Aufgrund seiner Altersstruktur bzw. der relativ alten Bevölkerung hat Keitum künftig einen gegenüber dem Inseldurchschnitt deutlich stärkeren Rückgang der Bevölkerung aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu erwarten (Saldo Sterbefälle/Geburten 2010 bis 2025 -15% gegenüber Insel -8%; siehe Kapitel 12).

Insgesamt weist Keitum ebenso wie die Insel Sylt eine sehr angespannte Wohnungsmarktsituation auf, sodass erhebliche Probleme bei der Wohnungsversorgung der Dauerwohnbevölkerung bestehen. Der Anteil der Untermieter an den Mieterhaushalten ist dabei mit 23% noch etwas höher als auf der Insel Sylt insgesamt (21%).

Die dauerwohnenden Keitumer Haushalte wohnen überwiegend in 1-2-Familienhäusern (65%; 45% Insel Sylt). Dementsprechend ist der Ortsteil in höherem Maße als die Insel Sylt geprägt von Eigentümerhaushalten (55% gegenüber 48%) und in geringerem Maße von Mieterhaushalten (45% gegenüber 52%). Die zur Miete wohnenden Keitumer haben fast ausschließlich die Kommune oder private Eigentümer zum Vermieter, während Wohnungsbaugesellschaften sowie Bund/Land anders als auf der Insel insgesamt nur eine marginale Bedeutung als Vermieter haben. In Keitum sind die Haushalte mit ihrer Wohnsituation etwas häufiger zufrieden als alle Sylter Haushalte (78% gegenüber 73%); dementsprechend beabsichtigen auch weniger Haushalte umzuziehen (27% gegenüber 34%).

Bei den Infrastruktureinrichtungen verzeichnete Keitum von 2005 bis 2011 mit der Schließung der Polizeistation und der kommunalen Grundschule (2008) zwei wichtige Veränderungen. Aufgrund der Schulschließung besteht jedoch nunmehr Raum für die Erweiterung des Kindergartenangebots und mit der Dänischen Schule besteht zumindest ein Privatschulangebot im Ort. Weiterhin verfügt Keitum über zahlreiche Geschäfte im Dorfkern und hat als einziger Ort außerhalb Westerlands zwei Hausärzte.

Dass sie über das Jahr insgesamt über eine eher gute/sehr gute Versorgung mit Infrastrukturangeboten verfügen, geben etwa drei Viertel der Keitumer bzw. mehr als im Inseldurchschnitt (68%) an. Dabei sehen etwas mehr Haushalte in den letzten fünf Jahren eine

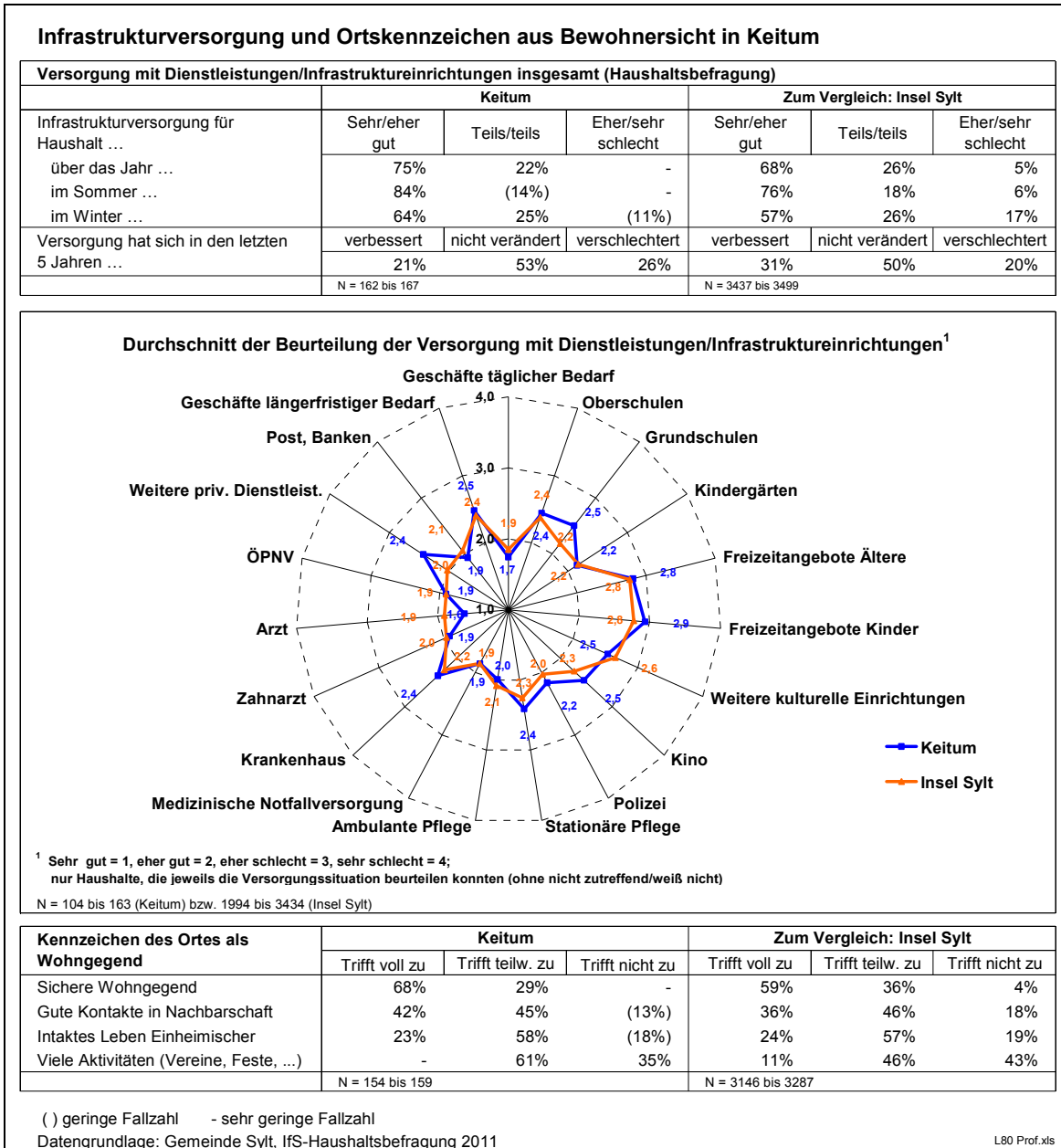
Verschlechterung (26%) als eine Verbesserung (21%) der Versorgung. Dies könnte mit den beobachteten Schließungen von Grundschule und der Polizeistation im Zusammenhang stehen, wirkt sich jedoch kaum auf die überwiegend positive Gesamtbeurteilung (siehe oben) und nur geringfügig auf die Beurteilung einzelner Infrastrukturangebote aus (siehe folgend).

In der Regel beurteilen die Keitumer bei einzelnen Infrastrukturangeboten ihre Versorgung, die sowohl durch lokale Angebote als auch einen einfachen Zugang zum Zentrum gewährleistet wird, in etwa wie die Sylter Einwohner insgesamt. Abweichend davon wird zum einen die ärztliche Versorgung als besonders gut beurteilt. Zum anderen wird die Versorgung mit weiteren privaten Dienstleistungen (über Banken/Post hinaus) sowie bei Grundschulen etwas schlechter eingeschätzt. Dass die Versorgung mit Grundschulen in Keitum - anders als in List und Hörnum - trotz Schulschließung nur etwas schlechter beurteilt wird, erklärt sich durch die weiterhin im Ort vorhandene private Dänische Schule sowie die Nähe zu den kommunalen Grundschulen in Tinnum und Westerland.

Die große Mehrheit der Keitumer Haushalte sieht den Ort (auch ohne lokale Polizeistation) als sichere Wohngegend (trifft voll zu 68%; Insel 59%). Dass gute Kontakte in der Nachbarschaft bestehen, meinen 42%, und 45% stimmen dem teilweise zu. 23% sehen in Keitum ein intaktes Leben Einheimischer als voll und 58% als teilweise zutreffend an, während eine große Mehrheit lokale Aktivitäten nur als teilweise zutreffend ansieht (61%; voll zutreffend unter 5%/sehr geringe Fallzahl; Abbildung 11.18).

Im Vergleich zum Inseldurchschnitt zeigt sich damit hinsichtlich der Nachbarschaftskontakte ein etwas positiveres Bild, beim intakten Leben Einheimischer ein durchschnittliches und bei den lokalen Aktivitäten ein etwas negativeres Bild. Dies kann darauf zurückgeführt werden, dass es in Keitum gemäß den Expertengesprächen Straßenzüge bzw. kleinteilige Gebiete gibt, in denen sich Zweitwohnsitze konzentrieren (v. a. im Ortskern) und solche, in denen überwiegend dauerhaft dort Wohnende leben. Kleinräumig bestehen gute Nachbarschaftskontakte, aber das Dorf- bzw. Ortsleben insgesamt unterliegt aufgrund vieler nur temporär anwesender Bewohner spürbaren Restriktionen.

Abbildung 11.18



11.4.5 Ortsteil Archsum

Der Ortsteil Archsum liegt im östlichen Teil im Inselinneren, der Siedlungsbereich des Ortes ist für Sylter Orte vergleichsweise weit vom Meer entfernt. Aufgrund der vor allem durch 1-2-Familienhäuser sowie einige Friesenhäuser geprägten Bebauung ist der Ort eher ländlich geprägt. Er verfügt jedoch nicht über einen gewachsenen Dorfkern, sondern die Bebauung ist entlang verschiedener Erschließungsstraßen gestreut, sodass der dörfli-

che Charakter des Ortes (im Vergleich zu anderen Inseldörfern) eher weniger attraktiv ist. Nichtsdestotrotz erreichen die Bodenrichtwerte in einzelnen Lagen (ruhig/zu Marschflächen hin) mit 950 bis 1.275 € pro m² mittleres Sylter Niveau. In größeren Teilen des Ortes sind die Bodenrichtwerte mit 500 bzw. 700 € pro m² für die Insel Sylt relativ niedrig.

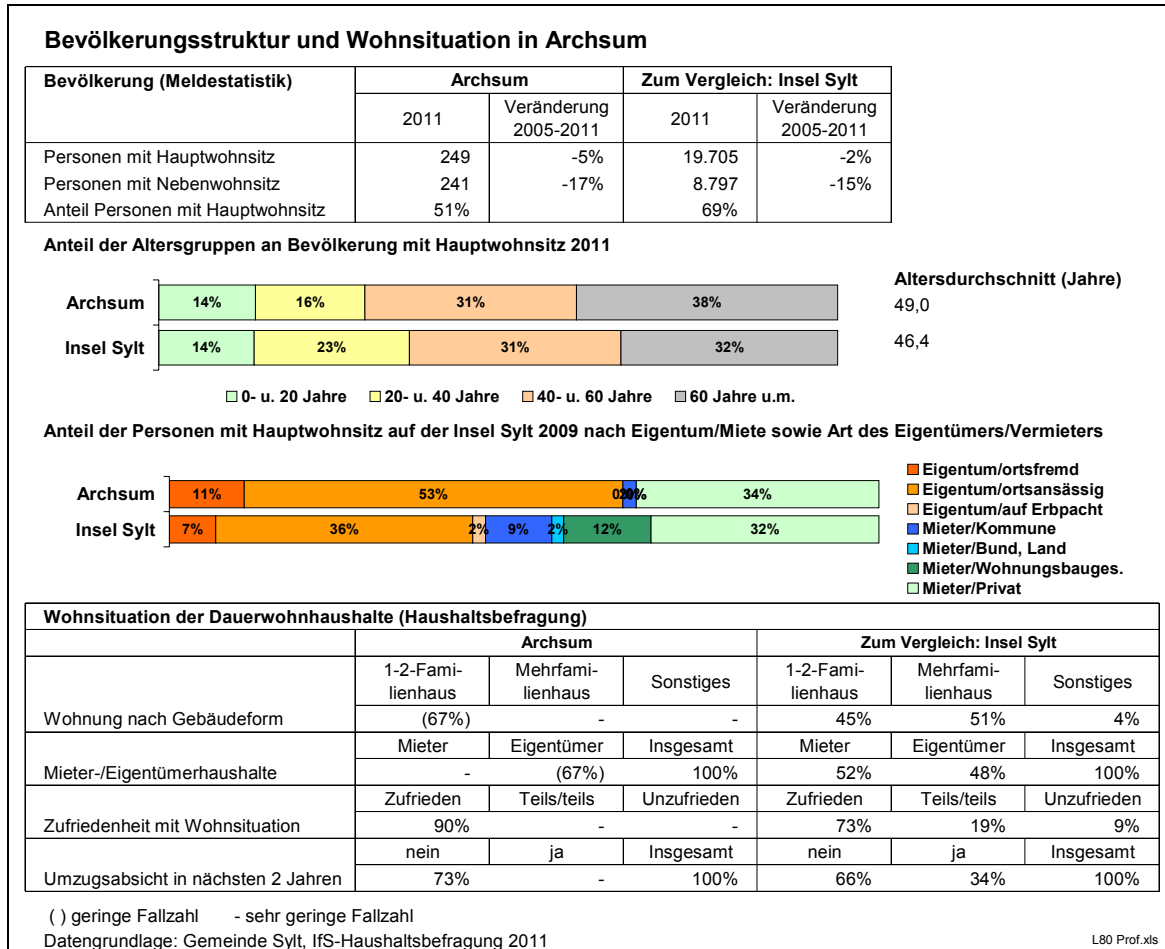
Mit Hauptwohnsitz waren in Archsum Ende 2011 249 Personen gemeldet; 241 Personen hatten einen Nebenwohnsitz. Damit ist der Ortsteil im Vergleich zur Insel Sylt stärker von Zweitwohnsitzen geprägt (Anteil Nebenwohnsitze 49%, Insel Sylt 31%). Des Weiteren ist in Archsum der Anteil der Personen mit Hauptwohnsitz, die auf Sylt selbstgenutztes Eigentum als Zweitwohnsitz nutzen, darüber hinaus aber einen weiteren Wohnsitz außerhalb der Insel haben und somit begrenzt auf der Insel sind, überdurchschnittlich (11% gegenüber 7%). Archsum ist somit trotz des fehlenden direkten Meereszugangs durchaus attraktiv für nur zeitweise auf der Insel Wohnende.

Die Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz ging in Archsum mit 5% von 2005 bis 2011 etwas stärker als im Inseldurchschnitt zurück (-2%). Die Bevölkerung (mit Hauptwohnsitz) von Archsum ist etwas älter als im Inseldurchschnitt (49,0 Jahre gegenüber 46,4 Jahre). Während junge Bevölkerung im Erwerbstätigenalter (20 bis unter 40 Jahre) geringer vertreten ist als im Inseldurchschnitt (mit 16% gegenüber 23%), hat Archsum spürbar mehr ältere Bevölkerung (ab 60 Jahre 38% gegenüber 32%). Infolge der relativ alten Bevölkerung hat Archsum künftig einen gegenüber dem Inseldurchschnitt stärkeren Rückgang der Bevölkerung aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu erwarten (Saldo Sterbefälle/Geburten 2010 bis 2025 -15% gegenüber Insel -8%; siehe Kapitel 12).

Die Wohnungsmarktsituation ist in Archsum wie auf der Insel Sylt insgesamt sehr angespannt, sodass die Wohnungsversorgung der Dauerwohnbevölkerung problematisch ist. Die dauerwohnenden Archsumer Haushalte wohnen überwiegend in 1-2-Familienhäusern (67%; 45% Insel Sylt). Dementsprechend ist der Ortsteil in höherem Maße als die Insel Sylt von Eigentümerhaushalten geprägt (67% gegenüber 48%). Die (vergleichsweise wenigen) Mieterhaushalte wohnen fast ausschließlich bei privaten Eigentümern, öffentliche Eigentümer und Wohnungsbaugesellschaften spielen als Vermieter in Archsum eine geringe Rolle.

Mit ihrer Wohnsituation sind die Archsumer Haushalte häufiger zufrieden als die Haushalte der Insel insgesamt (90% gegenüber 73%) und der Anteil der Haushalte, die keine Umzugsabsicht hegen, ist dementsprechend hoch (73% gegenüber 66%; Abbildung 11.19).

Abbildung 11.19

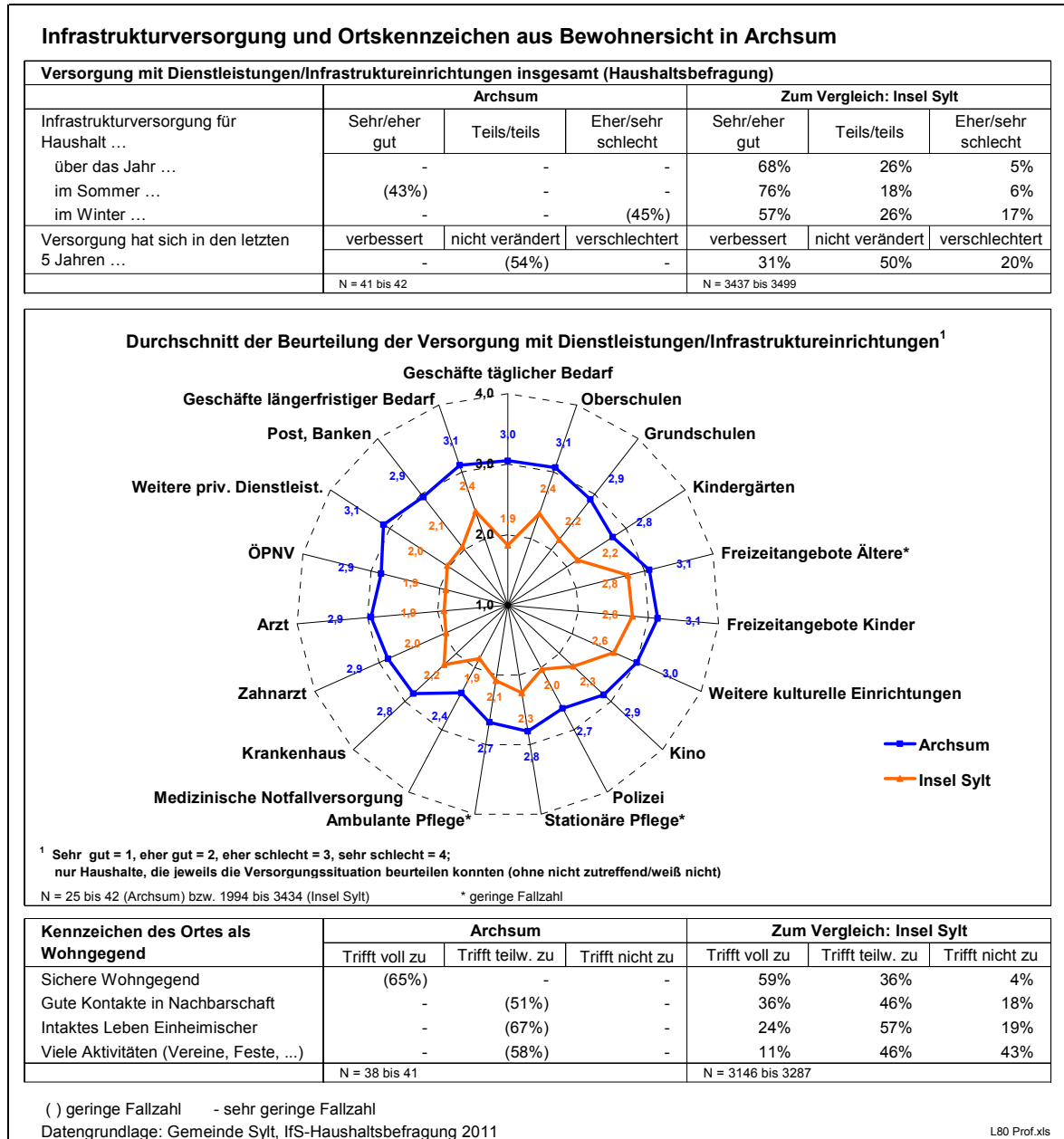


Der (relativ kleine) Ortsteil Archsum verfügt über nur wenige Infrastrukturangebote (u. a. Lebensmittelladen nur mit Kleinsortiment/begrenzten Öffnungszeiten). Der örtliche Kindergarten wurde vor wenigen Jahren geschlossen. Aufgrund des geringen Infrastrukturangebots und der gestreuten Lagen sind gemäß der Expertengespräche die Archsumer im Besonderen auf das Auto angewiesen (Familien besitzen typischerweise zwei Autos).

Wegen der wenigen Einwohner des Ortes liegt nur eine (sehr) geringe Fallzahl an Antworten zur Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen vor, die eingeschränkte Aussagekraft besitzen (keine Ausweisung einzelner Werte). Die Antworten der Archsumer Haushalte weisen jedoch darauf hin, dass für sie (deutlich) seltener die Versorgung gut ist bzw. sie sie häufiger als schlecht betrachten. Auch bei den Durchschnittsnoten zur Beurteilung der Versorgung in einzelnen Bereichen zeigt sich, dass die Archsumer Haushalte ihre Versorgung regelmäßig schlechter beurteilen als alle Haushalte der Insel Sylt. Die Unterschiede sind insbesondere bei Geschäften des täglichen Bedarfs,

weiteren privaten Dienstleistungen und beim Arzt (Allgemeinmediziner) groß (Abbildung 11.20).

Abbildung 11.20



Was die Kennzeichen des Ortes als Wohngegend betrifft, zeigt sich anhand der Antworten der Befragung, die aufgrund geringer/sehr geringer Fallzahl einer gewissen Unsicherheit unterliegen, kein vom Inseldurchschnitt spürbar abweichendes Gesamtbild: Die Archsumer sehen mehrheitlich den Ortsteil als sichere Wohngegend (voll zutreffend 65%, Insel 59%). Dass gute Kontakte in der Nachbarschaft bestehen, finden die meisten nur teilwei-

se zutreffend (51%, Insel 46%). Noch mehr nur als teilweise zutreffend sehen die Archsumer ein intaktes Leben Einheimischer (67%, Insel 57%) oder viele lokale Aktivitäten (58%, Insel 46%). Insgesamt zeigen sich in Archsum die allgemein auf der Insel bestehenden Restriktionen des Ortsteillebens aufgrund vieler nur temporär anwesender Bewohner.

11.4.6 Ortsteil Morsum

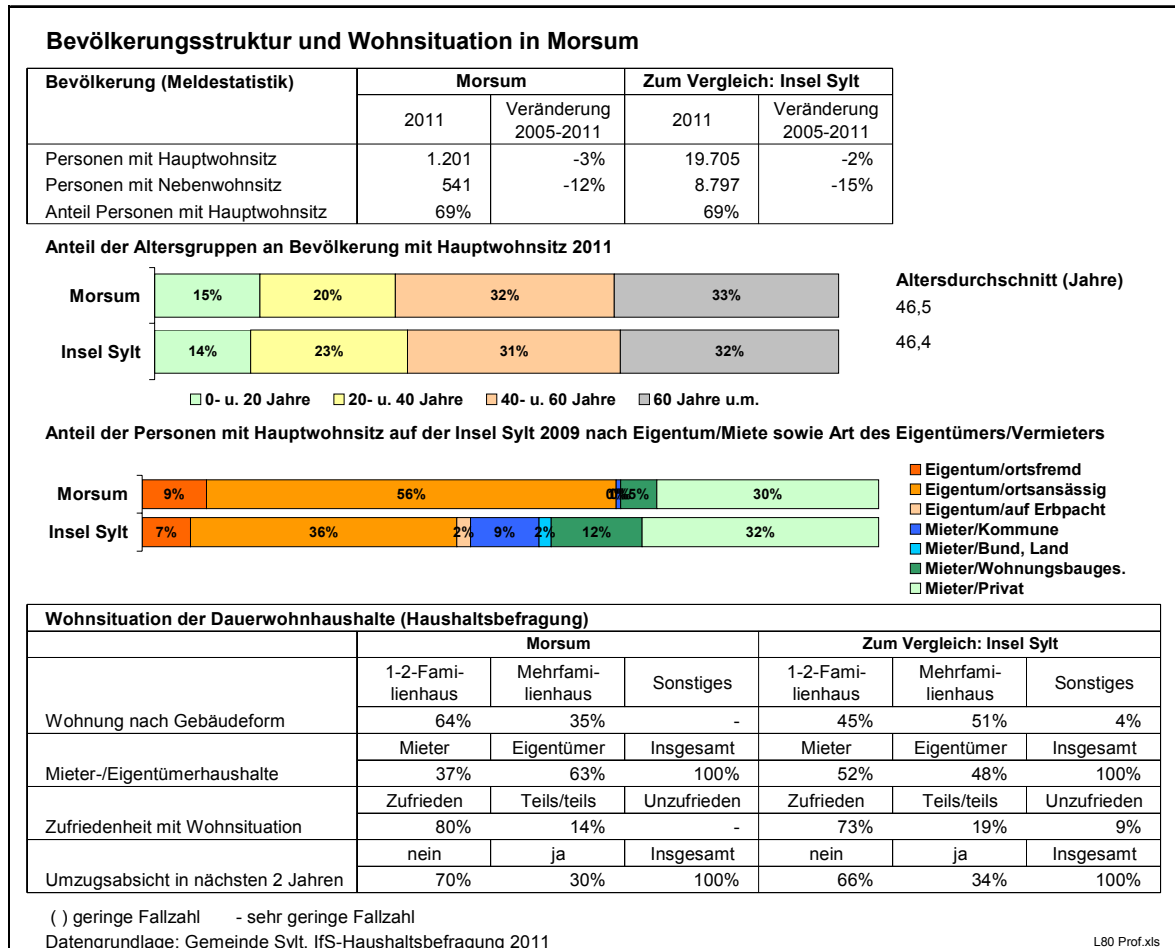
Der Ortsteil Morsum ist der östlichste Ort und der erste vom Festland per Bahn zu erreichende Ort der Insel Sylt. Der Siedlungsbereich des Ortsteils teilt sich auf in das westliche Großmorsum und das östliche Kleinmorsum sowie das südliche Osterende. Die Hauptsiedlungsbereiche Groß- und Kleinmorsum sind wiederum selber durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Bahntrasse geteilt bzw. durchschnitten. Ansätze eines Dorfzentrums bildet der in Großmorsum liegende Bahnhofpunkt, in dessen Nähe sich die wenigen Geschäfte/Gaststätten des Ortes befinden. Die aus der umfassenden Gliederung des Ortes, der Lage zur Bahn und zum Meer/Watt im Norden des Ortes resultierenden unterschiedlichen Lagequalitäten spiegeln sich in einem breiten Spektrum an Bodenrichtwerten in Morsum nieder: von 450 € pro m² in Bahnnähe bis 1.500 € pro m² für Wattgrundstücke. Das Gros der Flächen liegt mit Bodenrichtwerten zwischen 650 bis 850 € pro m² auf einem für Sylt noch moderaten Niveau.

In Morsum waren zum 31.12.2011 1.201 Personen mit Haupt- und 541 Personen mit Nebenwohnsitz gemeldet. Der Ortsteil ist damit ebenso wie die Insel Sylt insgesamt durch Zweitwohnsitze geprägt (Anteil Nebenwohnsitze 31%, Insel Sylt 31%). Auch ist in Morsum der Anteil der Personen mit Hauptwohnsitz, die auf Sylt selbstgenutztes Eigentum als Zweitwohnsitz nutzen, zugleich aber einen weiteren Wohnsitz außerhalb der Insel haben bzw. begrenzt auf der Insel sind, leicht überdurchschnittlich (9% gegenüber 7%; Abbildung 11.21).

Die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz (im Wesentlichen Dauerwohner) nahm in Morsum 2005 bis 2011 geringfügig stärker ab als auf der Insel insgesamt (-3% gegenüber -2%). Die Bevölkerung (mit Hauptwohnsitz) von Morsum ist im Durchschnitt etwa gleich alt wie im Inseldurchschnitt (46,5 Jahre gegenüber 46,4 Jahre). Die Anteile der Altersgruppen 0 bis 20 Jahre (15%), 20 bis unter 40 Jahre (20%), 40 bis unter 60 Jahre (32%) sowie ab 60 Jahre (33%) liegen ebenfalls nah am Inseldurchschnitt (Abweichung 1-3 Prozentpunkte). Aufgrund der dem Inseldurchschnitt etwa entsprechenden Bevölkerungsstruktur hat Morsum künftig auch einen dem Inseldurchschnitt entsprechenden Rückgang der Bevölkerung aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu erwarten (Saldo Sterbefälle/Geburten 2010 bis 2025 -8%; siehe Kapitel 12).

Die dauerwohnenden Morsumer Haushalte wohnen überwiegend in 1-2-Familienhäusern (64%; 45% Insel Sylt) und sind - anders als der Inseldurchschnitt - überwiegend Eigentümerhaushalte (63% gegenüber 48%). Die (vergleichsweise wenigen) Mieterhaushalte wohnen in Morsum zumeist bei privaten Eigentümern; Wohnungsbaugesellschaften spielen als Vermieter in Morsum noch eine gewisse und öffentliche Eigentümer eine geringe Rolle. Die Prägung des Ortsteils durch Eigentümerhaushalte bzw. in 1-2-Familienhäusern wohnende Haushalte ist mit einem überdurchschnittlichen Anteil von mit der Wohnsituation zufriedenen Haushalten (80% gegenüber 73%) und einem unterdurchschnittlichen Anteil der Haushalte mit Umzugsabsicht verbunden (30% gegenüber 34%; Abbildung 11.19).

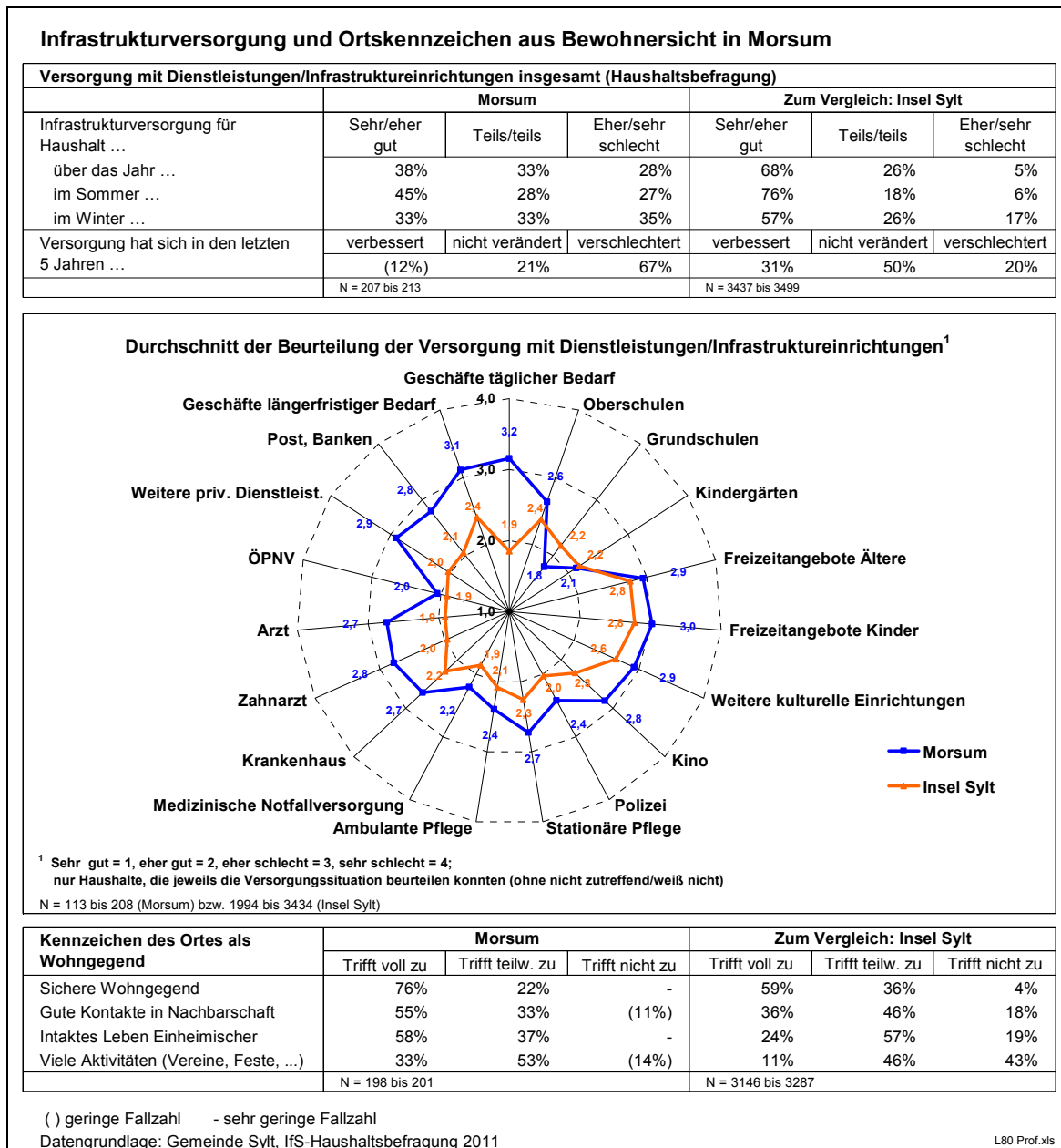
Abbildung 11.21



Morsum verfügt mit dem Bahnanschluss, einer Grundschule und einem (in den letzten fünf Jahren neu eingerichteten) Kindergarten durchaus über ein gewisses Infrastrukturangebot. Jedoch schloss 2009/2010 der einzige Vollsortimenter für Waren des täglichen Bedarfs. Gerade die Schließung des für alle Haushalte wichtigen Geschäfts schlägt sich

in Morsum in einer vergleichsweise negativen Bewertung der Versorgung nieder. Nur 38% sehen sich gut mit Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen über das Jahr insgesamt versorgt (Insel 68%) und 28% sehen eine insgesamt schlechte Versorgung (Insel 5%; Abbildung 11.22).

Abbildung 11.22



Was einzelne Infrastrukturanbieter betrifft, ist das Bild differenzierter. Bei Grundschule und Kindergarten ist die Bewertung der Morsumer Haushalte besser als im Inseldurchschnitt und beim ÖPNV etwa gleich. In anderen Bereichen ist die Durchschnittsbewertung

für Morsum schlechter (höhere Durchschnittsnote), hierbei insbesondere bei Geschäften des täglichen Bedarfs (3,2 gegenüber 1,9). Vorhandene Infrastrukturen werden positiv wahrgenommen, während sich die Schließung des letzten Lebensmittelladens stark auf das allgemeine Versorgungsgefühl auswirkt.

Die Morsumer sehen in besonderem Maße ihre Wohngegend als sicher an (voll zutreffend 76%, Insel 59%). Auch werden häufige gute Kontakte in der Nachbarschaft als zutreffend angesehen (55%, Insel 46%). Weiterhin ist die Zustimmung zum intakten Leben Einheimischer (58%, Insel 24%) oder vielen lokale Aktivitäten (33%, Insel 11%) hoch (jeweils höchsten Anteile aller Gemeinden/Ortsteile). Dies spricht dafür, dass in Morsum auch bei nicht unbedeutenden Teilen von Zweitwohnsitzen ein durchaus ausgeprägtes Ortsteilleben aufrecht erhalten wird.

11.4.7 Ortsteil Rantum

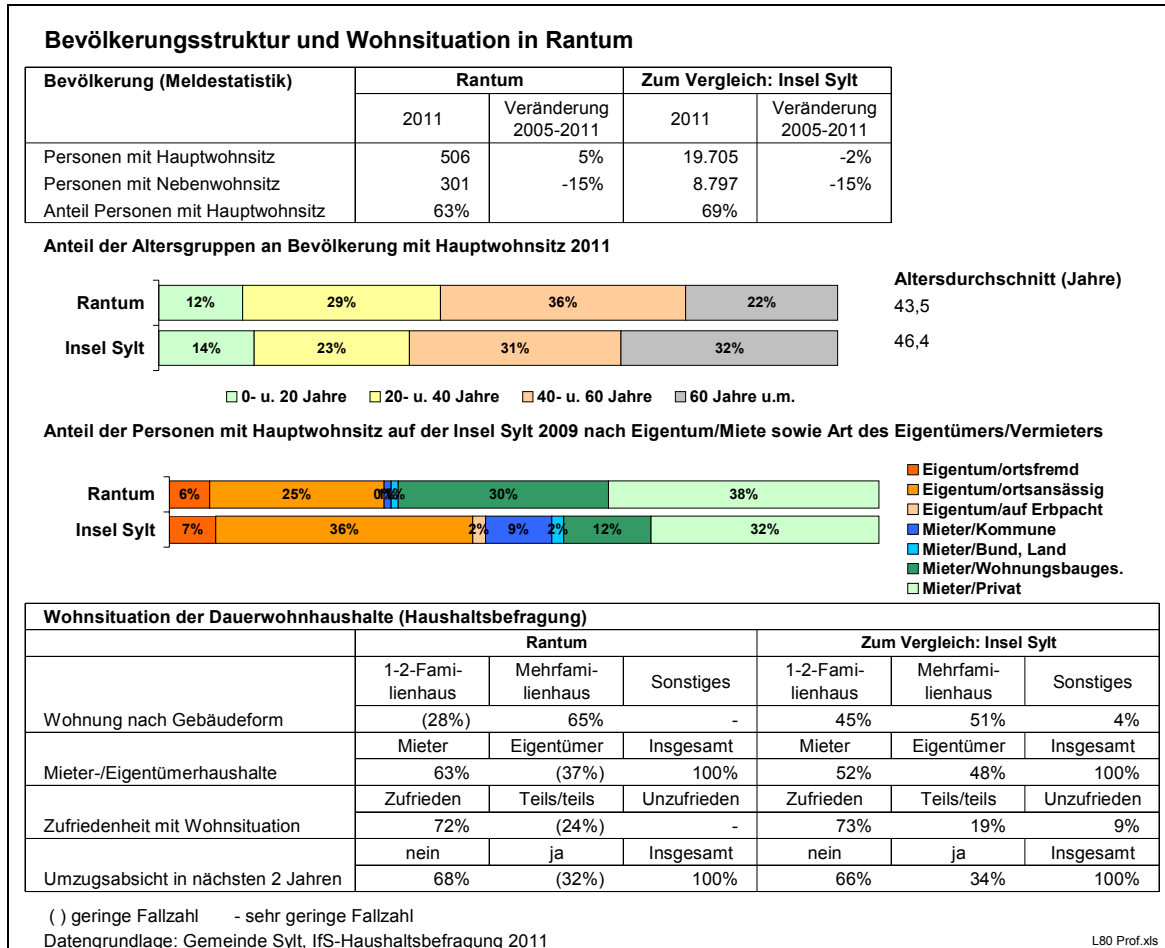
Der Ortsteil Rantum liegt südlich von Westerland an einer der schmalsten Stellen der Insel und somit sowohl an der West- als auch an der Ostküste. Zum Ortsteil gehört zum einen der historische Dorfkern, der aufgrund seiner touristischen Attraktivität im besonderen durch Ferienwohnungen und Zweitwohnungen geprägt ist, sowie zum anderen die nördlichen Ortserweiterungen Dikwai und Am Sandwall, in der sich die Geschosswohnungsbestände des Ortes konzentrieren. Die unterschiedliche touristische Attraktivität der beiden Siedlungsbereiche drückt sich in einem erheblichen Bodenpreisgefälle aus. Während im nördlichen Teil die Bodenrichtwerte bei (für Sylt niedrigen) 550 bis 650 € pro m² liegen, betragen sie im historischen Dorfkern zwischen 1.050 und 2.250 € pro m². In Rantum ist die touristische Attraktivität einzelner Siedlungsbereiche des Ortsteiles demnach besonders unterschiedlich bzw. die Siedlungsteile unterscheiden sich besonders stark hinsichtlich der dort temporär respektive dauerhaft wohnenden Bevölkerung.⁴¹ Die im Folgenden dargestellten Ergebnisse liegen nur für den gesamten Ortsteil Rantum vor und beziehen sich auf den Durchschnitt der Siedlungsbereiche.

In Rantum waren Ende 2011 506 Personen mit Hauptwohnsitz und 301 Personen mit Nebenwohnsitz gemeldet. Damit ist der Ortsteil insgesamt im Vergleich zur gesamten Insel Sylt stärker durch Zweitwohnsitze und weniger von Dauerwohnbevölkerung geprägt (Anteil Nebenwohnsitze 37%, Insel Sylt 31%). Des Weiteren entspricht in Rantum der Anteil der Personen mit Hauptwohnsitz, die auf Sylt selbstgenutztes Eigentum als Zweitwohnsitz nutzen, zugleich aber einen weiteren Wohnsitz außerhalb der Insel haben und

⁴¹ In Expertengesprächen wurde geschätzt, dass 90% der dauerhaft in Rantum wohnenden Bevölkerung in dem kleineren nördlichen Teil und nur 10% im Dorf leben.

somit begrenzt auf der Insel sind, etwa dem Inseldurchschnitt (6% gegenüber 7%; Abbildung 11.23).

Abbildung 11.23



Die Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz nahm in Rantum von 2005 bis 2011 um 5% zu, während sie im Inseldurchschnitt zurückging.⁴² Die Bevölkerung (mit Hauptwohnsitz) von Rantum ist spürbar jünger als im Inseldurchschnitt (43,5 Jahre gegenüber 46,4 Jahre). Während junge Bevölkerung im Erwerbstätigenalter (20 bis unter 40 Jahre) stärker vertreten ist als im Inseldurchschnitt (mit 29% gegenüber 23%), hat Rantum deutlich weniger ältere Bevölkerung (ab 60 Jahre 22% gegenüber 32%). Aufgrund der relativ jungen Bevölkerung hat Rantum künftig einen gegenüber dem Inseldurchschnitt recht geringen Rückgang der Bevölkerung aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu erwarten.

⁴² Die Zunahme geht insbesondere zurück auf ein Bevölkerungswachstum im Jahr 2006, in dem in Rantum Wohnungen/Doppelhäuser für die Zielgruppe der Dauerwohner errichtet wurden.

ten (Saldo Sterbefälle/Geburten 2010 bis 2025 -2% gegenüber Insel -8%; siehe Kapitel 12).

Die Rantumer mit Hauptwohnsitz wohnen zu knapp zwei Dritteln in Mehrfamilienhäusern (65%; 51% Insel Sylt) und vergleichsweise selten in 1-2-Familienhäusern (28%; 45% Insel Sylt). Kennzeichnend für Rantum sind viele Mieterhaushalte (63% gegenüber 52%) und relativ wenige Eigentümerhaushalte (37% gegenüber 48%). Die Mieter wohnen dabei besonders häufig bei Wohnungsbaugesellschaften (Gewoba Nord), aber auch Privateigentümer sind wichtige Vermieter in Rantum; der Anteil öffentlicher Eigentümer ist gering. Der Anteil der Untermieter an den Mieterhaushalten ist mit 21% aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage ebenso ungewöhnlich hoch wie auf der Insel Sylt insgesamt. Die Haushalte in Rantum sind mit ihrer Wohnsituation in etwa gleichem Maße zufrieden wie die auf Sylt insgesamt (72% gegenüber 73%). Auch die Umzugsabsicht der Haushalte liegt etwa im Bereich des Inseldurchschnitts (32% gegenüber 34%).

Der Ortsteil Rantum verfügt zwar über keine öffentlichen Infrastruktureinrichtungen, ist aber der kleinste Sylter Ort mit einem Vollsortiment-Geschäft für den täglichen Bedarf. Von der Grundschulschließung 2006/2007 in Hörnum (siehe unten) war Rantum mittelbar betroffen, da der Ort zum Einzugsbereich der Schule gehörte und die Rantumer Schüler nunmehr ausschließlich in Westerland zur Schule gehen.

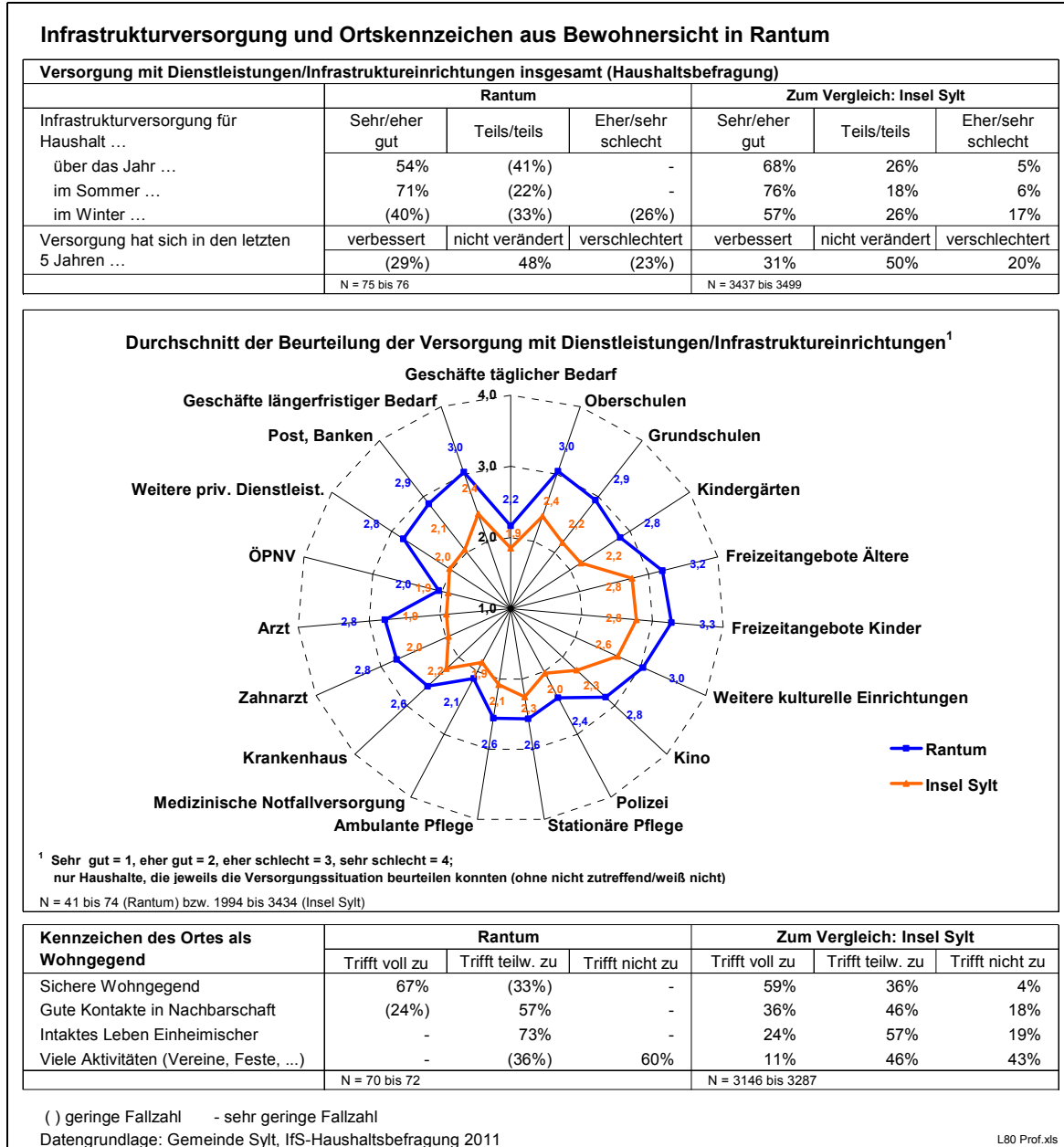
Die Haushalte in Rantum beurteilen ihre Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen über das Jahr insgesamt mit einem Anteil von 54% unterdurchschnittlich häufig als eher gut/sehr gut (68% Insel). Wie die Haushalte auf der Insel insgesamt sehen die Rantumer in den letzten fünf Jahren häufiger eine Verbesserung (29%) als eine Verschlechterung (23%) der Versorgung (unverändert 48%; Abbildung 11.24).

Ihre Versorgung bei einzelnen Infrastrukturangeboten beurteilen die Haushalte in Rantum regelmäßig schlechter als der Durchschnitt der Sylter Einwohner insgesamt. Vergleichsweise gute Bewertungen bzw. geringe Abweichungen der Durchschnittsnote Rantums verzeichnen die Bereiche "Geschäfte des täglichen Bedarfs" (wegen des vorhandenen Anbieters) sowie der Öffentliche Personennahverkehr, sodass zumindest die Erreichbarkeit der in Westerland verfügbaren Angebote nicht als schlecht angesehen wird.

Mehr als zwei Drittel der Rantumer Haushalte sehen ihren Ortsteil als sichere Wohngegend an (trifft voll zu 67%; Insel 59%). Jedoch sehen noch weniger als im Inseldurchschnitt gute Kontakte in der Nachbarschaft (24% gegenüber 36%). Auch sieht eine große Mehrheit von 73% es nur als teilweise zutreffend an, dass ein intaktes Leben Einheimischer besteht (Insel 57%). Viele lokale Aktivitäten sehen besonders viele Rantumer nicht als ein für ihren Ort zutreffendes Kennzeichen an (60%; Insel: 43%). Insgesamt wird das

Ortsteilleben in Rantum durch die Dauerwohner negativer bewertet als im Inseldurchschnitt.

Abbildung 11.24



11.5 Gemeinde Hörnum

Die Gemeinde Hörnum liegt an der Südspitze der Insel Sylt und ist die am weitesten vom Inselzentrum entfernte Gemeinde der Insel (ca. 18 km nach Westerland-Zentrum). Von

dem von der West- bis zur Ostküste reichenden Siedlungsbereich ist der westliche Bereich vor allem durch Wohnen für Tourismus und Erholung geprägt, während der östliche Siedlungsbereich insbesondere durch den Hafen geprägt ist. Der Schwerpunkt des Dauerwohnens ist die nicht unmittelbar an den Küsten gelegene Ortsmitte. Die Bodenrichtwerte in den Hörnummer Wohngebieten (ohne Sondergebiete Erholung) sind mit überwiegend 525 € pro m² für Sylter Verhältnisse vergleichsweise moderat, sind jedoch in den letzten Jahren stark gestiegen (2007 bis 2010 +145%).

Hörnum war schon vergleichsweise früh von Strukturmaßnahmen der Bundeswehr betroffen, die 1994 die dortige Pidder-Lüing-Kaserne schloss. Das Gelände konnte jedoch in der ersten Hälfte der 2000er Jahre für touristische Zwecke bzw. eine neue wirtschaftliche Basis umgenutzt werden (Golfplatz und Hotel). Nichtsdestotrotz ist die Zahl der Arbeitsplätze in Hörnum für eine Sylter Gemeinde recht gering (30 Beschäftigte am Arbeitsort pro 100 Einwohner gegenüber 52 auf der Insel). Die meisten der Beschäftigten mit Arbeitsort Hörnum waren im Sommer 2010 Einpendler aus anderen Gemeinden/Gebieten (52%), darunter kamen 23 Prozentpunkte aus anderen Inselgemeinden, 7 Prozentpunkte vom nordfriesischen Festland und 22 Prozentpunkte von weiter entfernten Gebieten.

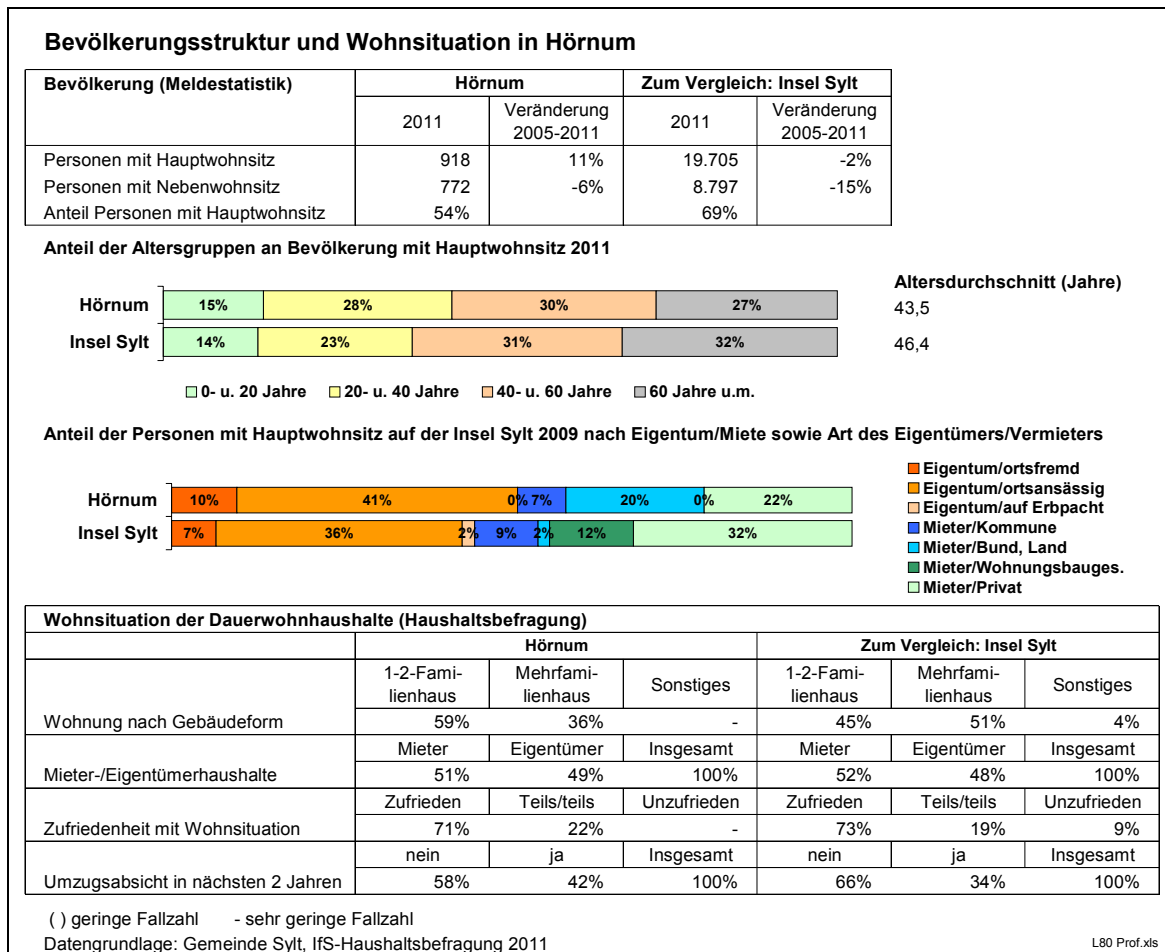
Der Hörnummer Wohnungsbestand, der zu etwas mehr als der Hälfte aus Wohnungen in 1-2-Familienhäusern (53%) sowie etwas weniger als der Hälfte aus Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (47%) besteht, nahm von 2000 bis 2010 überdurchschnittlich zu (16%, Insel 12%). Dies ist u. a. auf eine neue Wohnsiedlung für Dauerwohnen sowie Personalunterkünfte für zwei neue Hotels zurückzuführen. Mit nur 0,7 gebundenen Wohnungen pro 100 dauerwohnende Haushalte befinden sich in Hörnum im Vergleich der Sylter Gemeinden die wenigsten Sozialmietwohnungen, deren Bindungen darüber hinaus gänzlich bis 2025 entfallen. Jedoch verfügt die Gemeinde Hörnum über eine gewisse Zahl eigener Wohnungen (rd. 20).

Ende 2011 waren in Hörnum 918 Personen mit Hauptwohnsitz und 722 Personen mit Nebenwohnsitz gemeldet. Hörnum ist damit im Vergleich zur gesamten Insel Sylt etwas stärker von Zweitwohnsitzen und etwas weniger von Dauerwohnbevölkerung geprägt (Anteil Nebenwohnsitze 46%, Insel Sylt 31%). Auch der Anteil der ortsfremden Eigentümer (Zweitwohnsitznutzer) an den Hauptwohnsitzen ist nach den Erhebungen des Inselbauamts überdurchschnittlich (10% gegenüber 7% Insel insgesamt). Der überdurchschnittliche Anteil an Zweitwohnsitzen, der aber nicht die Höhe anderer Gemeinden/Orte im nördlichen Inselteil erreicht (siehe oben), ist auf die hohe Attraktivität des Ortes insbesondere für Freizeitwecke zurückzuführen (Abbildung 11.25).

Die Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz (im Wesentlichen Dauerwohner) war in Hörnum in der zweiten Hälfte der 1990er-Jahre rückläufig und in der ersten Hälfte der 2000er-

Jahre stabil. Seit 2007 steigt sie wieder an, sodass Hörnum - anders als die anderen Inselteile - eine von 2005 bis 2011 insgesamt wachsende Bevölkerung von 11% verbuchte (Inseldurchschnitt -2%). Die jüngste Bevölkerungszunahme ist dabei auf die oben genannte Schaffung von Wohnraum für Hotelpersonal und Dauerwohnbevölkerung zurückzuführen, ist also Sonderentwicklungen geschuldet.

Abbildung 11.25



Die Bevölkerung (mit Hauptwohnsitz) von Hörnum ist etwas jünger als im Inseldurchschnitt (43,5 Jahre gegenüber 46,4 Jahre). Während junge Bevölkerung im Erwerbstätigenalter (20 bis unter 40 Jahre) in Hörnum stärker vertreten ist als im Inseldurchschnitt (mit 28% gegenüber 23%), hat Hörnum weniger ältere Bevölkerung (ab 60 Jahren 27% gegenüber 32%). Infolge seiner Altersstruktur bzw. der relativ jungen Bevölkerung hat Hörnum künftig einen gegenüber dem Inseldurchschnitt geringeren und insgesamt eher moderaten Rückgang von Bevölkerung aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu erwarten (Saldo Sterbefälle/Geburten 2010 bis 2025 -5% gegenüber Insel -8%; siehe Kapitel 12).

In der Gemeinde Hörnum ist - wie auf der Insel Sylt insgesamt - der Wohnungsmarkt sehr angespannt. Infolgedessen bestehen bei der Wohnungsversorgung der Dauerwohnbevölkerung mit Wohnraum erhebliche Probleme. Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage ist der Anteil der Untermieter an den Mieterhaushalten mit 22% etwa so hoch wie auf der Insel insgesamt.

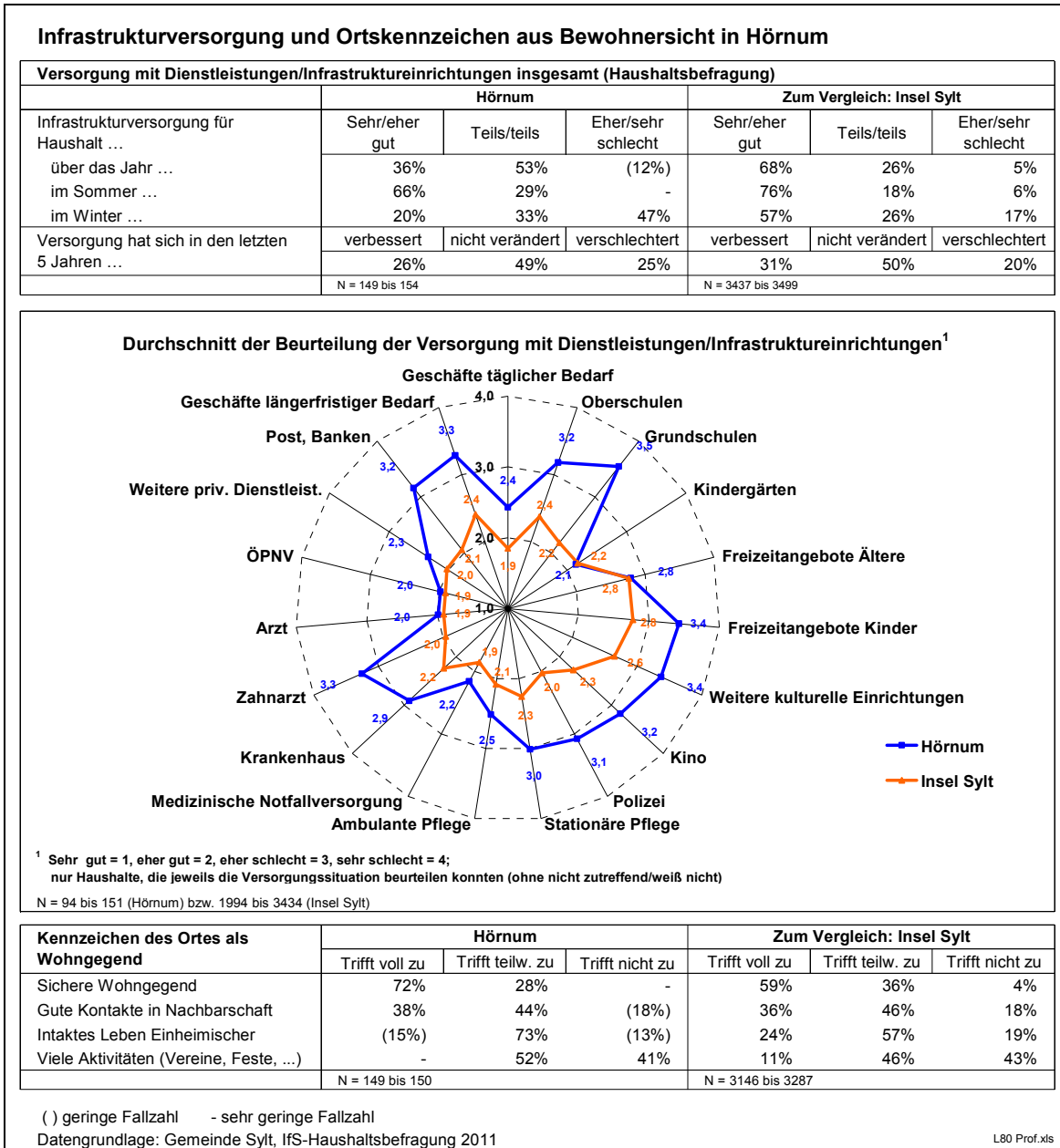
Mieter- sowie Eigentümerhaushalte bilden jeweils rund die Hälfte der Haushalte (51% bzw. 49%), sodass in Hörnum in etwa gleichem Maße wie die Insel Sylt insgesamt durch diese Gruppen geprägt ist (Insel: 52% Mieter- und 48% Eigentümerhaushalte). Die zur Miete wohnenden Hörnumer Einwohner sind weitaus häufiger Mieter beim Bund/Land als die Sylter Einwohner insgesamt und wesentlich seltener bei Wohnungsbaugesellschaften (weitere wichtige örtliche Vermietergruppen: Privateigentümer und Kommune).

Die Hörnumer Haushalte sind mit ihrer Wohnsituation fast in gleichem Maße zufrieden wie die auf Sylt insgesamt (71% gegenüber 73%). Die Umzugsabsicht der Haushalte in Hörnum liegt jedoch merklich über dem Inseldurchschnitt (42% gegenüber 34%) bzw. auch ein merklicher Teil der mit der jetzigen Wohnung zufriedenen Haushalte hegt Umzugsabsichten.

Das Infrastrukturangebot in Hörnum veränderte sich zwischen 2005 und 2011 erheblich: Die Polizeistation und die Grundschule wurden geschlossen, sodass die nächste Grundschule sich in Westerland befindet. Die vergleichsweise weit vom Inselzentrum entfernte Gemeinde verfügt jedoch (unverändert) über wichtige Angebote für den täglichen Bedarf (insbesondere Supermarkt und Arzt) sowie für Kinder und Jugendliche (Kindergarten, Jugendzentrum).

Ihre Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen über das Jahr insgesamt beurteilen von den Hörnumer Haushalten mit 36% vergleichsweise wenige als eher gut/sehr gut (68% Insel Sylt) und die Mehrheit gab "teils/teils" an (53% gegenüber 26%). Der Anteil der Haushalte, die eine Verbesserung respektive Verschlechterung der Versorgung in den letzten fünf Jahren feststellten, hält sich in etwa in Waage (26% bzw. 25%); die meisten nahmen keine Veränderung (49%) wahr. Dieses Bild unterscheidet sich nur geringfügig von dem für die Insel insgesamt. Offenbar schlagen sich die Veränderungen bei einzelnen Angeboten, die jeweils nur für Teile der Haushalte wichtig sind, nur eingeschränkt in der Gesamtbewertung der Veränderung der Versorgungssituation aller Haushalte nieder (Abbildung 11.26).

Abbildung 11.26



Jedoch beurteilen die Hörnummer die aktuelle Versorgung einzelner, konkreter Infrastrukturen häufig (deutlich) schlechter als die Sylter Einwohner insgesamt (Ausnahmen: Arzt, ÖPNV, Kindergarten und Freizeitangebote für Ältere). Besonders schlecht in Relation zum Inseldurchschnitt wird die Versorgung bei Grundschulen (Durchschnitt von 3,5 gegenüber 2,2 auf Insel), Zahnarzt (3,3 gegenüber 2,0), Post/Banken (3,2 gegenüber 2,1) und Polizei

(3,1 gegenüber 2,0) beurteilt. Dies dürfte auf die große Entfernung zu den (nunmehr) nur im Inselzentrum verfügbaren Angeboten zurückzuführen sein.⁴³

Hinsichtlich der Kennzeichen des Ortes als Wohngegend sieht die große Mehrheit Hörnum (auch ohne lokale Polizeistation) als sichere Wohngegend (trifft voll zu 72%; Insel 59%). Dass gute Kontakte in der Nachbarschaft bestehen, sehen etwa 38%, und 44% stimmen dem nur teilweise zu. Noch weniger Einwohner stellen in Hörnum ein intaktes Leben Einheimischer (15% voll, 73% teilweise zutreffend) oder viele lokale Aktivitäten (ca. 7% voll/sehr geringe Fallzahl, 52% teilweise zutreffend) fest.

Im Vergleich zum Inseldurchschnitt zeigt sich damit hinsichtlich der Nachbarschaftskontakte ein etwa ähnliches Bild, jedoch beim intakten Leben Einheimischer und bei den lokalen Aktivitäten ein geringfügig negativeres Bild. Dies dürfte zum einen auf den vergleichsweise hohen Anteil von nur temporär anwesender Bevölkerung (Zweitwohnsitze) sowie ggf. auch durch die Veränderungen bei der dauerwohnenden Bevölkerung, die jüngst relativ stark wuchs, zurückzuführen sein.

11.6 Zusammenfassung

Wie die Analysen zu den einzelnen Gemeinden und Ortsteilen zeigen, unterscheidet 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. Bezogen auf den Wohnungsmarkt bzw. das Ortsleben der Dauerwohner lassen sich vier Gruppen von Gemeinden bzw. Ortsteilen eingrenzen, die ähnliche prägende Kennzeichen und Entwicklungstendenzen aufweisen (Tabelle 11.3):

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

⁴³ Die Beurteilung zum Bereich Post/Banken dürfte durch das Postangebot geprägt sein, da Hörnum über keine Postfiliale (Fortfall vor 2005), aber eine Bankfiliale verfügt.

te aufgrund ihrer fehlenden städtebaulichen Attraktivität, der Nähe zur Bahnlinie sowie zu Hauptverkehrsstraßen oder Gewerbegebieten 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.

Tabelle 11.3

Gruppen von Gemeinden/Ortsteilen		
Gruppe	Gemeinde/ Ortsteil	prägende Kennzeichen
Zentrumsorte	- Westerland - Tinnum	- städtische Prägung/größerer Geschosswohnungsbau (mit Erneuerungsbedarf)/verdichteter Einfamilienhausbau/Gewerbe - moderate Bevölkerungsentwicklung in den letzten sechs Jahren - relativ hoher Anteil an Hauptwohnsitzbevölkerung - zukünftig eher geringe natürliche Bevölkerungsverluste - (sehr) gute Infrastrukturausstattung - Arbeitsschwerpunkt nicht touristischer Branchen - Teilgebiete mit relativ moderatem Preisniveau (Mieten/Grundstücke)
Tourismus- und Zweitwohnsitzschwerpunkte	- Kampen - Wenningstedt - Braderup - Keitum - Munkmarsch	- sehr hohe touristische Attraktivität - viele Zweitwohnungsbesitzer/Nebenwohnsitze - relativ hohe Bevölkerungsverluste in den letzten sechs Jahren - hoher Anteil Älterer an Hauptwohnsitzbevölkerung - künftig zu erwartende überdurchschnittliche natürliche Bevölkerungsrückgänge - (sehr) hohes Preisniveau - gute Infrastrukturausstattung, aber Gefährdung wichtiger Angebote (z. B. Schule/Feuerwehr)
Östliche/ ländliche Orte	- Morsum - Archsum	- ländliche Prägung, jedoch ohne Dorfkerne/eher zergliedert - relativ hoher Anteil an Hauptwohnsitzbevölkerung - moderate Bevölkerungsentwicklung in den letzten sechs Jahren, aber zukünftig nur in Morsum relativ günstige natürliche Bevölkerungsentwicklung (hoher Anteil Älterer in Archsum) - relativ schlechte Infrastrukturausstattung (außer Bahn); Problem v. a. Schließung Nahversorger - relativ moderates Bodenpreisniveau (außer Wattlagen)
Nördliche und südliche Spitze	- List - Hörnum - Rantum	- Problem und Potenzial: Schließung Bundeswehrstandorte - starke Schwankungen bei Bevölkerungsentwicklung (maßnahmenbedingt) - künftig tlw. wachsend/tlw. schrumpfend - Nebenwohnsitze auf mittlerem Niveau, aber überdurchschnittliche Entwicklung bei Nebenwohnsitzen/Zweitwohnsitzen - tlw. besonders ausgeprägte Bodenpreissteigerungen - Tendenz zu Zweitwohnsitzschwerpunkten - eher periphere Lage/relativ schlechte Infrastrukturausstattung im Bereich Bildung

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. Dorfkern 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 Bevölke-

rungsentwicklung 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 wohnortnahes Schulangebot mehr besteht.

Wichtige Ergebnisse zu den einzelnen Gemeinden und Ortsteilen

- Die einzelnen Gemeinden und Ortsteile der Insel unterscheiden sich hinsichtlich der Lage, naturräumlichen Qualitäten, touristischen Attraktivität, historischen Entwicklung sowie singulären Besonderheiten (Standortschließungen).
- Bezogen auf den Wohnungsmarkt bzw. das Ortsleben der Dauerwohner lassen sich vier Gruppen von Gemeinden bzw. Ortsteilen eingrenzen, die ähnliche prägende Kennzeichen und Entwicklungstendenzen aufweisen:
 - Gruppe 1: die Zentrumsorte Westerland und Tinum mit städtischer Prägung, moderater Bevölkerungsentwicklung, einem hohen Anteil an Hauptwohnsitzbevölkerung, (sehr) guter Infrastrukturausstattung, tlw. relativ moderatem Preisniveau.
 - Gruppe 2: die Tourismus- und Zweitwohnsitzschwerpunkte Kampen, Wenningstedt, Braderup, Keitum, Munkmarsch mit sehr hoher touristischer Attraktivität, vielen Zweitwohnungsbesitzern/Nebenwohnsitzen, hohen Bevölkerungsverlusten, (sehr) hohem Preisniveau, guter, aber tlw. gefährdeten Infrastrukturangeboten.
 - Gruppe 3: die östlichen/ländlichen Orte Morsum und Archsum mit ländlicher Prägung (aber ohne Dorfkern), einem relativ hohen Anteil an Hauptwohnsitzbevölkerung, moderater Bevölkerungsentwicklung, relativ schlechter Infrastrukturausstattung, relativ moderatem Bodenpreisniveau.

- Gruppe 4: die nördliche und südliche Spitze mit List, Hörnum und (mit gewissen Abweichungen) Rantum mit eher peripherer Lage, ehem. Bundeswehrstandorten, maßnahmenbedingten Schwankungen der Bevölkerungszahl, Nebenwohnsitzen auf mittlerem Niveau, aber der Tendenz zu Zweitwohnsitzschwerpunkten, tlw. besonders ausgeprägten Bodenpreissteigerungen.

12. Künftige Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte

Dieses Kapitel widmet sich der künftigen Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahl auf der Insel Sylt.⁴⁴ Zunächst werden Erläuterungen zum methodischen Vorgehen bei den Berechnungen gegeben. Anschließend wird auf die künftige Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte auf der Insel Sylt im regionalen Vergleich eingegangen. In zwei weiteren Teilen werden die künftigen Entwicklungen in den einzelnen Gemeinden und Ortsteilen auf Sylt dargestellt.

12.1 Methodische Erläuterungen

Die Berechnungen zur künftigen Entwicklung der Zahl der Bevölkerung und der Haushalte auf der Insel Sylt sollten (gemäß Ausschreibung) auf den Ergebnissen der vom IfS erarbeiteten Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 aufbauen und in Anlehnung an die dort vom IfS angewandten Methoden zur Regionalisierung der Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnungen des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord) vorgenommen werden.⁴⁵ Im Rahmen der Wohnungsmarktprognose waren die Ergebnisse des Statistikamts Nord für den Kreis Nordfriesland bereits auf die drei Gebiete Husum, Umland Husum und übriges Kreisgebiet heruntergebrochen worden. Daher galt es für die vorliegende Studie, in einem ersten Schritt die Ergebnisse für das übrige Kreisgebiet mit entsprechender Methodik auf die Insel Sylt, das benachbarte Festland und die verbleibenden Gebiete herunterzubrechen. Zusätzlich war eine Aktualisierung des Ausgangsjahrs 2009 der Wohnungsmarktprognose auf das Jahr 2010 notwendig.

In einem zweiten Schritt galt es, die Ergebnisse für die Insel Sylt weiter zu differenzieren, um Aussagen zur künftigen Entwicklung der Bevölkerung, ihrer Altersstruktur und der Zahl der Haushalte für einzelne Gemeinden und Ortsteile auf Sylt treffen zu können. Hierfür waren modifizierte methodische Schritte gegenüber der Regionalisierung der Ergebnisse von der Kreisebene auf die Ebene der Insel Sylt notwendig. Zum einen musste auf Datengrundlagen zurückgegriffen werden, die Berechnungen unterhalb der Gemeindeebene zu einzelnen Ortsteilen ermöglichten. Aus diesem Grund wurde dieser Schritt nicht auf Grundlage der Daten des Statistikamts Nord, sondern auf Grundlage der Ergebnisse der Meldestatistik der Insel Sylt zu der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz durchgeführt. Da die

⁴⁴ Grundlage der Untersuchung der künftigen Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte sind die Personen mit Hauptwohnsitz, die im Wesentlichen die Dauerwohnbevölkerung der Insel Sylt repräsentieren.

⁴⁵ IfS (2011), S. 80-87.

Ergebnisse der Bevölkerungsstatistik des Statistikamts Nord und der insularen Meldestatistik nicht völlig übereinstimmen, waren weitere Schritte notwendig, mit denen die Ausgangsdaten für die Berechnungen auf eine stimmige Grundlage gestellt wurden.

Zum anderen war eine Modifikation der Methodik notwendig, weil sich die Berechnungen für die Differenzierung der Inselergebnisse auf die Gemeinden und Ortsteile auf Gebiets-einheiten bezogen, für die Prognosemethoden der Trendfortschreibung, die für größere Gebiete üblich und anerkannt sind, aufgrund ihrer geringen Einwohnerzahl nicht mehr greifen. Dies hat insbesondere Konsequenzen für die Komponenten "Zu- und Fortzüge" im Rahmen der Berechnungen zur künftigen Bevölkerungszahl. Je kleiner Gebietseinheiten sind, desto stärker sind die Zu- und Fortzüge von Besonderheiten geprägt, die mit singulären Entwicklungen wirtschaftlicher Art (Standortschließungen, Betriebsansiedlungen) oder auf der Angebotsseite (Neubauprojekte, Bestandsinvestitionen etc.) zusammenhängen, bei denen wenig wahrscheinlich bzw. teilweise sicher ist, dass sie sich nicht in gleicher Weise künftig wiederholen. Aus diesem Grund lassen sich für kleine Gebiets-einheiten keine ausreichend gesicherten Trends für Zu- und Fortzüge aus den zurückliegenden Jahren ableiten, die für eine realitätsnahe Fortschreibung von Entwicklungen in die Zukunft geeignet sind. Aus diesem Grund wurden die für die Insel Sylt insgesamt ermittelten altersspezifischen Zu- und Fortzugsquoten für die einzelnen Gemeinden und Ortsteile verwendet, um die künftigen Zu- und Fortzüge in diese Gebiete zu ermitteln. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass sich aufgrund des Vorgehens für die einzelnen Gemeinden und Ortsteile zwar ähnliche, jedoch keine identischen Ergebnisse bezogen auf den Wanderungssaldo ergeben.

Der Grund für dieses Ergebnis sind die erheblichen Unterschiede zwischen den Gemeinden und Ortsteilen hinsichtlich der Altersstruktur der Bevölkerung. Gemeinden und Ortsteile mit einem relativ hohen Anteil an junger Bevölkerung, die auf Sylt von höheren Zuzügen als Fortzügen geprägt ist, weisen einen etwas höheren positiven Wanderungssaldo auf als Gemeinden und Ortsteile, bei denen diese Altersgruppe unterdurchschnittlich vertreten ist und die überdurchschnittliche Anteile anderer Altersgruppen verzeichnen, die von einem geringeren positiven bzw. leicht negativen Wanderungssaldo geprägt sind. Diese Ergebnisse zeichnen insofern ein realistisches Bild der einzelnen Gemeinden und Ortsteile, als ein überdurchschnittlicher Anteil jüngerer Bevölkerung, der Ergebnis von Entwicklungen in der Vergangenheit ist, die Attraktivität der Gemeinde oder des Ortsteils für diese Altersgruppe widerspiegelt.

Was die natürliche Bevölkerungsentwicklung angeht, die sich aus den Komponenten bzw. dem Saldo aus Geburten und Sterbefällen zusammensetzt, wurde folgendermaßen vorgegangen: Als Grundlage für die Fertilitätskennziffern, die die altersspezifischen Geburtenwahrscheinlichkeiten für die weibliche Bevölkerung beschreiben, wurden die Werte für

den Kreis Nordfriesland gemäß Statistikamt Nord herangezogen. Anschließend wurden diese anhand der inselspezifischen Fertilität, die auf Grundlage der Geburten der Jahre 2005 bis 2010 auf der Insel Sylt ermittelt wurde, den örtlichen Verhältnissen angepasst. Als Sterbekennziffer, die für jede Altersgruppe geschlechtsspezifisch die Wahrscheinlichkeit von Sterbefällen beschreibt, wurde der landesweite Wert gemäß Statistikamt Nord verwendet. Gemeinden und Ortsteile, die beispielsweise einen relativ hohen Anteil älterer Bevölkerung und einen relativ niedrigen Anteil jüngerer Bevölkerung aufweisen, sind künftig von einer höheren Zahl an Sterbefällen und einer niedrigeren Zahl an Geburten als Gemeinden und Ortsteile, in denen die Altersstruktur umgekehrt ist, betroffen. Sie haben daher künftig eine ungünstigere natürliche Entwicklung als andere Gemeinden und Ortsteile bzw. teilweise einen stark negativen natürlichen Saldo (Bilanz aus Sterbefällen und Geburten). Da die künftige natürliche Entwicklung auf Grundlage der aktuellen Altersstruktur der Bevölkerung und relativ stabilen Trends unterliegender Komponenten (Sterbe- und Fertilitätskennziffern) ermittelt wird, weist sie eine hohe Zuverlässigkeit auf.

Ausgehend von der Altersstruktur der einzelnen Gemeinden und Ortsteile wurde mit Hilfe der ermittelten altersspezifischen Zu- und Fortwanderungsquoten sowie Fertilitäts- und Sterbekennziffern eine Fortschreibung der Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2025 durchgeführt. Dieses Vorgehen ermöglicht, Aussagen zur Veränderung der einzelnen Altersgruppen sowie der Altersstruktur im Jahr 2025 für die einzelnen Gemeinden und Ortsteile zu treffen.

Aufbauend auf der altersspezifischen Entwicklung der Bevölkerung wurde auf Grundlage der Ergebnisse der Haushaltsbefragung und mit Hilfe altersspezifischer Haushaltbildungsquoten, die von den Ergebnissen der Haushaltsvorausberechnung des Statistikamts Nord für den Kreis Nordfriesland abgeleitet wurden, die Zahl der Haushalte im Jahr 2010 und die Entwicklung bis 2025 berechnet. Mit diesem Vorgehen ließ sich die Veränderung der Zahl der Haushalte bis 2025 ermitteln, die eine wichtige Komponente für die Berechnung der auf Sylt benötigten Wohnungen im Folgekapitel darstellt. Um die Ergebnisse für die einzelnen Gemeinden und Ortsteile einer Plausibilitätsprüfung zu unterziehen und diese zu verifizieren, wurde die Summe der Einzelergebnisse mit dem Ergebnis der separat durchgeführten Berechnung für die Insel Sylt insgesamt abgeglichen und aufeinander abgestimmt.

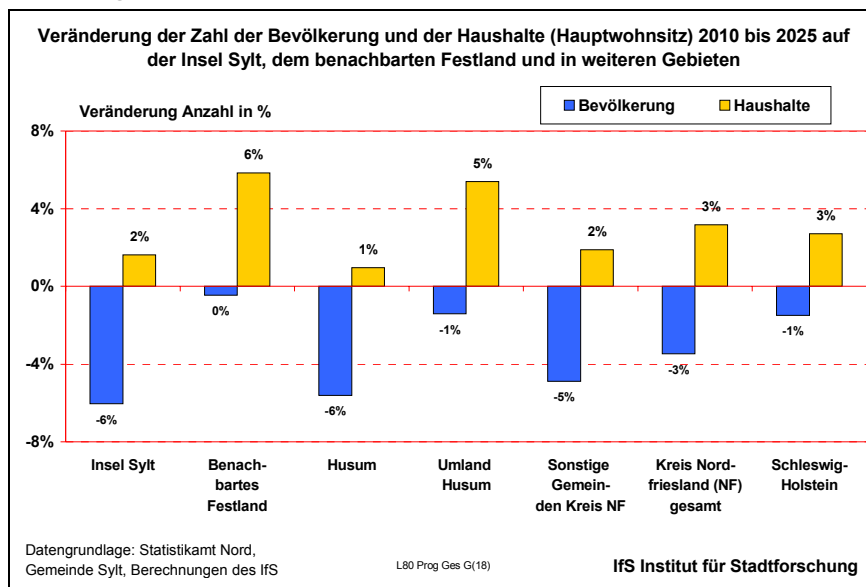
12.2 Künftige Entwicklungen auf der Insel Sylt im regionalen Vergleich

Im Folgenden wird die künftige Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahl (mit Hauptwohnsitz) für die Insel Sylt, das benachbarte Festland, weiterer Teilgebiete des Kreises Nordfriesland, den gesamten Kreis und Schleswig-Holstein auf Grundlage der

aktualisierten (Ausgangsjahr 2010) und regional weiter differenzierten Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 dargestellt.

Wie Abbildung 12.1 zeigt, wird die Bevölkerungszahl der Insel Sylt bis 2025 um 6% und damit etwas stärker als im gesamten Kreis Nordfriesland (-3%) und deutlich stärker als im gesamten Land Schleswig-Holstein (-1%) zurückgehen. Der Bevölkerungsrückgang auf der Insel Sylt ist weitaus größer als auf dem benachbarten Festland, das nur ein Minus knapp unter null aufweist. Die Insel Sylt und das benachbarte Festland weisen große Parallelen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung von Husum (-6%) und seinem Umland (-1%) auf, wo das Zentrum im Vergleich zum Umland ebenfalls eine ungünstigere Entwicklung aufweist.

Abbildung 12.1

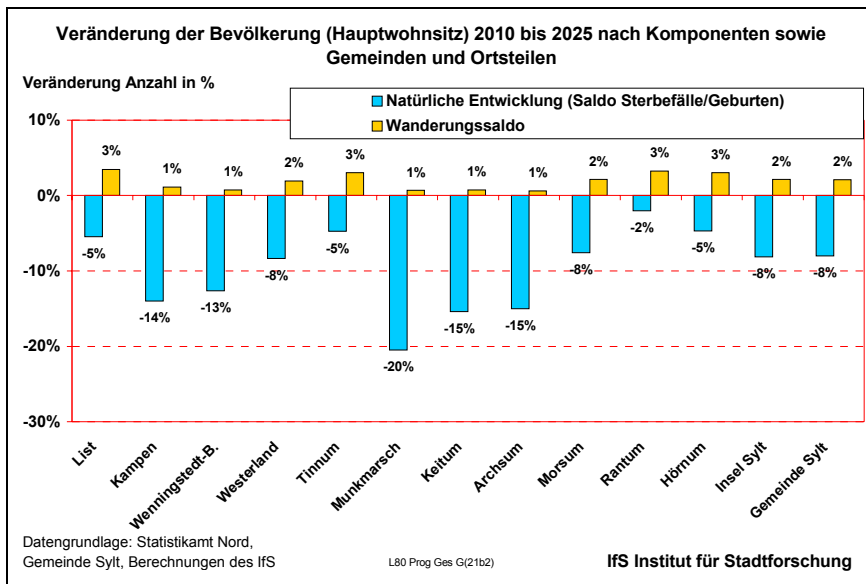


Die prozentuale Veränderung der Zahl der Haushalte weist aufgrund der künftigen Haushaltsverkleinerung höhere Werte als die der Bevölkerung auf. Auf der Insel Sylt wird daher die Zahl der Haushalte trotz sinkender Bevölkerungszahl bis 2025 um rund 2% zunehmen. Dies bedeutet, dass die quantitative Nachfrage nach Wohnraum sich leicht vergrößern wird. Auf dem benachbarten Festland wird die Zahl der Haushalte aufgrund des Zuwachses an Bevölkerung um 6% und daher weitaus stärker zunehmen als auf Sylt. Die Entwicklungen in Husum (1%) und seinem Umland (5%) zeigen auch bei den Haushalten Parallelen zur Entwicklung auf Sylt und dem benachbarten Festland. In den sonstigen Gemeinden des Kreises Nordfriesland wird die Zahl der Haushalte bis 2025 um 2% und im gesamten Kreis um 3% steigen. Das Land verzeichnet einen Anstieg um 3%.

12.3 Künftige Entwicklung der Bevölkerung in den Gemeinden und Ortsteilen

In Abbildung 12.2 ist die Bevölkerungsentwicklung bis 2025 für die Insel Sylt und die einzelnen Gemeinden und Ortsteile unterschieden nach den zwei Komponenten Wanderungssaldo und natürliche Entwicklung (Saldo aus Sterbefällen und Geburten) dargestellt. Es wird deutlich, dass die Insel Sylt künftig insbesondere aufgrund des Geburtendefizits bis 2025 erheblich an Bevölkerung verlieren wird (-8%). Die Insel Sylt wird bis 2025 durch einen positiven Wanderungssaldo an Bevölkerung gewinnen (2%). Dieser wird den negativen natürlichen Saldo jedoch nur zum Teil ausgleichen, sodass insgesamt ein Bevölkerungsverlust zu Buche steht (-6%).

Abbildung 12.2



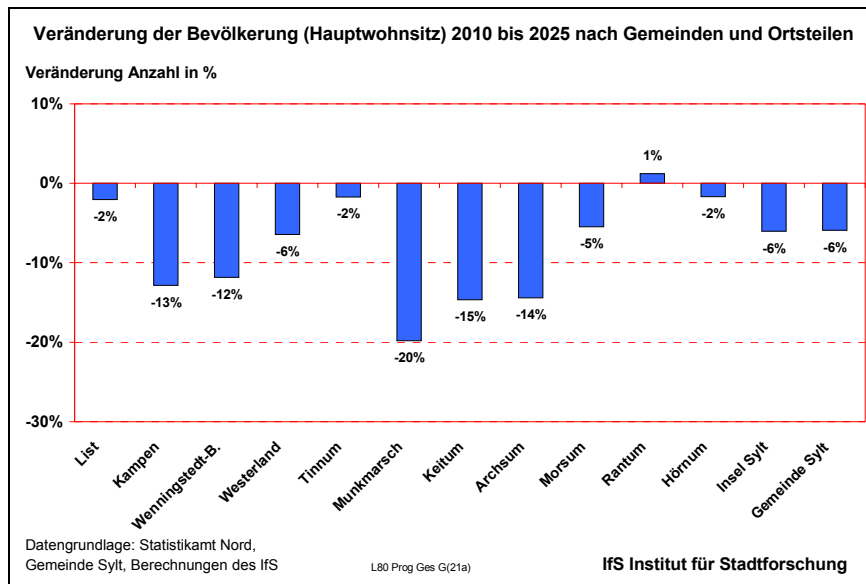
In den einzelnen Gemeinden und Ortsteilen wird die künftige natürliche Entwicklung sehr unterschiedlich ausfallen (Spanne zwischen -2% und -20%). Gemeinden und Ortsteile mit einem bereits heute hohen Anteil älterer Bevölkerung (vgl. Kapitel 3) werden durch die fortschreitende Alterung und geringe Geburtenzahlen in hohem Maß bzw. überdurchschnittlich von einem negativen natürlichen Saldo betroffen sein: Munkmarsch (-20%), Keitum (-15%), Archsum (-15%), Kampen (-14%) und Wenningstedt-Braderup (-13%). Aber auch in Gemeinden mit einer deutlich jüngeren Bevölkerung führt der demographische Wandel zu einem - wenngleich unterdurchschnittlichen - negativen natürlichen Saldo: Rantum (-2%), Tinnum (-5%), List (-5%) und Hörnum (-5%).

Bei den Wanderungssalden der Gemeinden und Ortsteile wird deutlich, dass diese zwar durchweg positive Werte (zwischen 1% und 3%) aufweisen, jedoch die natürlichen Bevöl-

kerungsverluste in der Regel (mit Ausnahme von Rantum) nicht ausgleichen. Die Gemeinden mit relativ junger Bevölkerung haben beim Wanderungssaldo einen leicht überdurchschnittlichen Wert (um 1 Prozentpunkt), weil sie für diese Altersgruppe, die das Gros des positiven Saldos stellt, attraktiv sind und relativ günstige Mieten und Preise aufweisen. Bei Gemeinden mit relativ geringer junger Bevölkerung bzw. hohen Mieten und Preisen ist der Wanderungssaldo leicht unterdurchschnittlich (um 1 Prozentpunkt).

Abbildung 12.3 zeigt die Veränderung der gesamten Bevölkerungszahl bis 2025 in den Gemeinden und Ortsteilen. Summenabweichungen gegenüber den oben dargestellten Einzelkomponenten (Wanderungen und natürliche Entwicklung) beruhen auf Rundungen.

Abbildung 12.3

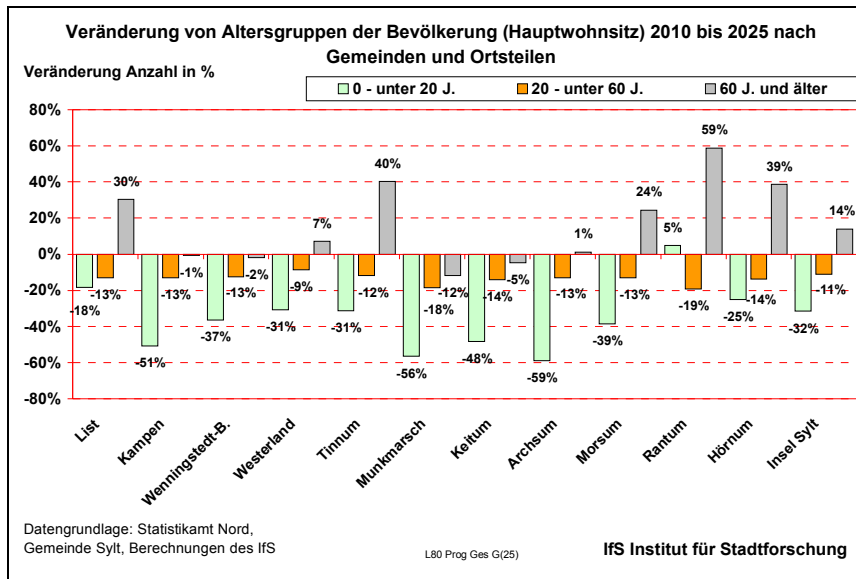


Es wird deutlich, dass bei der künftigen Bevölkerungsentwicklung zwischen den Gemeinden und Ortsteilen große Unterschiede bestehen, die im Wesentlichen auf einer unterschiedlichen natürlichen Entwicklung und altersstrukturellen Unterschieden der heutigen Bevölkerung beruhen. Überdurchschnittliche Werte weisen bei der Bevölkerungsentwicklung bis 2025 folgende Gemeinden und Ortsteile auf: Rantum (1%), Tinnum (-2%), List (-2%) und Hörnum (-2%). Unterdurchschnittliche Werte verzeichnen: Munkmarsch (-20%), Keitum (-15%), Archsum (-14%), Kampen (-13%) und Wenningstedt-Braderup (-12%). Die übrigen Gemeinden und Ortsteile bewegen sich nahe dem Durchschnitt.

In Abbildung 12.4 ist die prozentuale Veränderung der Bevölkerungszahl bei einzelnen Altersgruppen in den Gemeinden und Ortsteilen dargestellt. Dabei wird deutlich, dass nahezu alle Gemeinden und Ortsteile bis 2025 in hohem Maß bei der Altersgruppe unter

20 Jahren einen starken Rückgang haben werden. Lediglich Rantum hat bei dieser Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen eine leichte Zunahme, bei den übrigen Gemeinden bewegt sich der Rückgang zwischen 18% und 59%. Bei der gesamten Insel Sylt beträgt der Rückgang dieser Altersgruppe bis 2025 32%. Er liegt damit über dem Rückgang beim gesamten Kreis Nordfriesland (-25%) und mehr als doppelt so hoch wie der landesweite Rückgang dieser Altersgruppe (-15%).

Abbildung 12.4



Aber nicht nur die Zahl der Kinder und Jugendlichen wird künftig spürbar zurückgehen, sondern auch die Altersgruppen von 20 bis unter 60 Jahren, die die Bevölkerung im erwerbstätigen Alter bzw. die Arbeitskräfte der Insel stellen. Inselweit liegt der Rückgang bei 11% und in der Gemeinde Sylt mit 10% leicht darunter. Dieser bewegt sich damit auf ähnlichem Niveau, wie im Kreis Nordfriesland (-11%) und im Land Schleswig-Holstein (-10%). Die Altersgruppe 20 bis 60 Jahre verzeichnet in den einzelnen Gemeinden und Ortsteilen Rückgänge zwischen 9% und 19%. Der Insel Sylt und einigen Gemeinden und Ortsteilen im Besonderen droht demnach künftig ein spürbarer Rückgang des Arbeitskräftepotenzials.

Was die künftige Entwicklung der älteren Bevölkerung (ab 60 Jahre) angeht, bestehen ebenfalls sehr große Unterschiede zwischen den Gemeinden und Ortsteilen auf der Insel Sylt. Besonders hohe Zuwächse verzeichnen Rantum (59%), Tinnum (40%), Hörnum (39%), aber auch in List (30%) und Morsum (24%) wird die Zahl der Älteren spürbar zunehmen. Den stärksten Rückgang dieser Altersgruppe weist Munkmarsch auf, jedoch basierend auf sehr geringen Fallzahlen, die daher eine eingeschränkte Aussagekraft be-

sitzen. Bei den übrigen Gemeinden und Ortsteilen bewegt sich die Veränderung der Zahl der Älteren zwischen -5% und 7%. Inselweit und ebenso in der Gemeinde Sylt wird diese Altersgruppe um 14% zunehmen. Damit liegt der Zuwachs auf der Insel Sylt bei den Älteren (ab 60 Jahren) unter deren Zuwachs im Kreis Nordfriesland (26%) und im Land Schleswig-Holstein (25%). Einen Überblick über die Bevölkerungszahl insgesamt und bei einzelnen Altersgruppen auf der Insel Sylt insgesamt und in den einzelnen Gemeinden und Ortsteilen gibt Tabelle 12.1.

Tabelle 12.1

Bevölkerungszahl (Hauptwohnsitz) 2010 und 2025 auf der Insel Sylt nach Altersgruppen sowie Gemeinden und Ortsteilen										
	2010					2025				
	Bevölkerung im Alter von				gesamt	Bevölkerung im Alter von				gesamt
	0 - unter 20 J.	20 - unter 40 J.	40 - unter 60 J.	60 J. und älter		0 - unter 20 J.	20 - unter 40 J.	40 - unter 60 J.	60 J. und älter	
List	218	394	499	413	1.524	178	321	455	538	1.493
Kampen	70	108	162	218	558	34	101	134	217	486
Wenningstedt-B.	196	277	419	536	1.428	124	245	364	526	1.259
Westerland	1.303	2.029	2.818	3.072	9.222	901	1.997	2.438	3.293	8.628
Tinum	485	797	997	769	3.048	333	685	899	1.078	2.995
Munkmarsch*	14	12	32	56	114	6	18	18	49	91
Keitum	122	178	266	383	949	63	175	207	365	810
Archsum	40	45	76	104	265	16	47	58	105	227
Morsum	194	250	393	377	1.214	119	256	304	469	1.147
Rantum	62	143	177	109	491	65	100	159	173	497
Hörnum	150	247	311	252	960	113	226	256	350	944
Insel Sylt	2.854	4.480	6.150	6.289	19.773	1.952	4.171	5.291	7.164	18.578
Gemeinde Sylt	2.220	3.454	4.759	4.870	15.303	1.503	3.278	4.083	5.533	14.396
	Veränderung 2010-2025					Veränderung 2010-2025 in %				
List	-40	-73	-44	125	-31	-18%	-18%	-9%	30%	-2%
Kampen	-36	-7	-28	-1	-72	-51%	-7%	-17%	-1%	-13%
Wenningstedt-B.	-72	-32	-55	-10	-169	-37%	-12%	-13%	-2%	-12%
Westerland	-402	-32	-380	221	-594	-31%	-2%	-13%	7%	-6%
Tinum	-152	-112	-98	309	-53	-31%	-14%	-10%	40%	-2%
Munkmarsch*	-8	6	-14	-7	-23	-56%	52%	-45%	-12%	-20%
Keitum	-59	-3	-59	-18	-139	-48%	-2%	-22%	-5%	-15%
Archsum	-24	2	-18	1	-38	-59%	4%	-23%	1%	-14%
Morsum	-75	6	-89	92	-67	-39%	2%	-23%	24%	-5%
Rantum	3	-43	-18	64	6	5%	-30%	-10%	59%	1%
Hörnum	-37	-21	-55	98	-16	-25%	-9%	-18%	39%	-2%
Insel Sylt	-902	-309	-859	875	-1.195	-32%	-7%	-14%	14%	-6%
Gemeinde Sylt	-717	-176	-676	663	-907	-32%	-5%	-14%	14%	-6%

* Eingeschränkte Aussagekraft für 2025 wegen kleiner Fallzahl

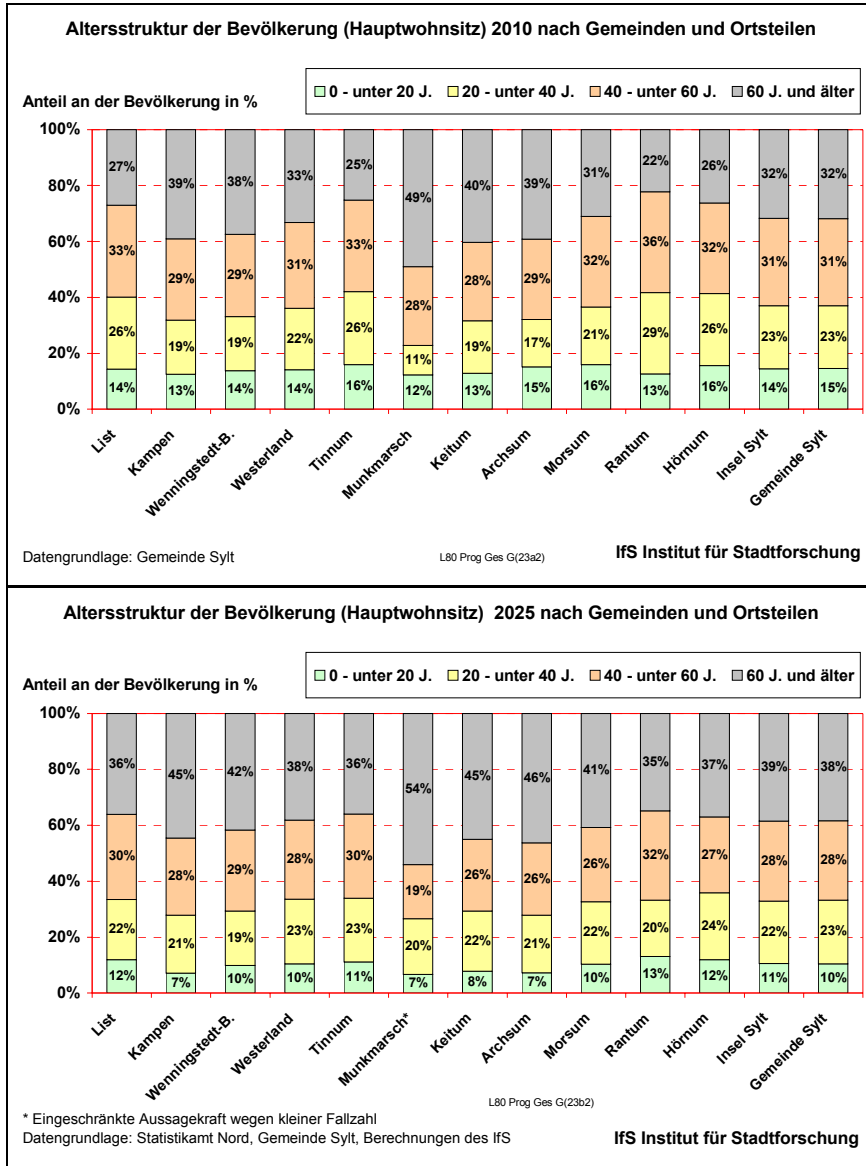
Datengrundlage: Statistikamt Nord, Gemeinde Sylt, Berechnungen des IfS

L80 Prognose Ges

Abbildung 12.5 zeigt in einer Doppeldarstellung die Anteile der Altersgruppen an der Bevölkerung in den Jahren 2010 und 2025 für die Gemeinden und Ortsteile. Zum einen wird deutlich, dass sich die Altersstruktur der Gemeinden und Ortsteile spürbar unterscheidet. Zum anderen zeigt sich der generelle Trend der Alterung und der zurückgehenden Zahl

der Kinder und Jugendlichen, der in einzelnen Gemeinden und Ortsteilen dazu führt, dass die Älteren im Jahr 2025 mehr als ein Drittel bis knapp die Hälfte der Bevölkerung stellen.

Abbildung 12.5



12.4 Künftige Entwicklung der Zahl der Haushalte

Tabelle 12.2 gibt einen Überblick über die Zahl der Haushalte und die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Jahren 2010 und 2025 in den Gemeinden und Ortsteilen im Vergleich zur jeweiligen Bevölkerungsentwicklung. Die dargestellten Ergebnisse machen deutlich, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße der einzelnen Gemeinden und

Ortsteile, die sich zwischen diesen im Jahr 2010 spürbar unterscheidet, bis 2025 in allen Teilgebieten spürbar verkleinern wird. Hintergrund ist der sich auch künftig fortsetzende Trend der Haushaltsverkleinerung (weniger Kinder, Zunahme der von kleinen Haushalten geprägten Altersgruppen, Singularisierung).

Tabelle 12.2

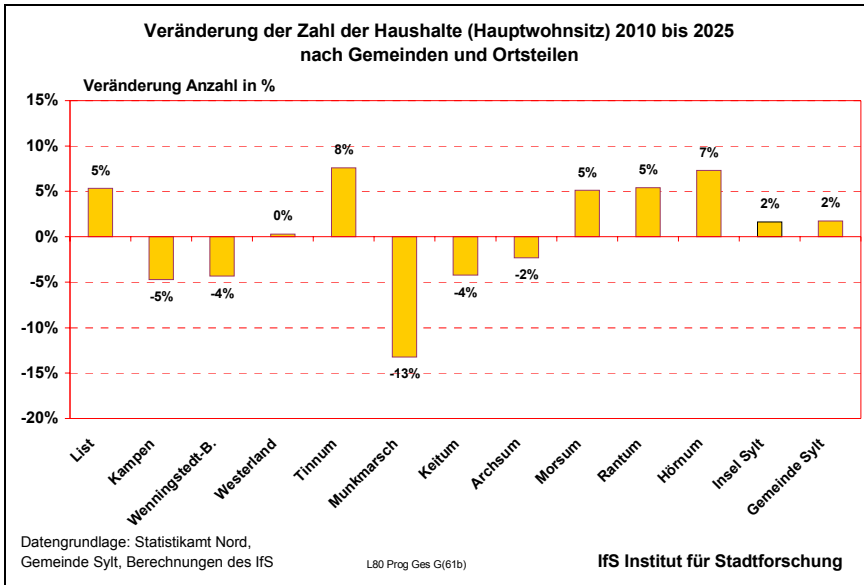
Entwicklung der Anzahl der Bevölkerung und der Haushalte (Hauptwohnsitz) bis 2025 auf der Insel Sylt nach Gemeinden und Ortsteilen										
Gemeinde/ Ortsteil	Bevölkerung				Haushalte					
	Anzahl im Jahr		Veränderung bis 2025		Anzahl im Jahr		Veränderung bis 2025		Haushaltgröße	
	2010	2025	Anzahl	in %	2010	2025	Anzahl	in %	2010	2025
List	1.524	1.493	-31	-2%	733	772	39	5%	2,08	1,93
Kampen	558	486	-72	-13%	254	242	-12	-5%	2,20	2,01
Wenningstedt-Braderup	1.428	1.259	-169	-12%	741	709	-32	-4%	1,93	1,78
Westerland	9.222	8.628	-594	-6%	4.814	4.828	14	0%	1,92	1,79
Tinum	3.048	2.995	-53	-2%	1.437	1.546	109	8%	2,12	1,94
Munkmarsch	114	91	-23	-20%	68	59	-9	-13%	1,68	1,54
Keitum	949	810	-139	-15%	448	429	-19	-4%	2,12	1,89
Archsum	265	227	-38	-14%	129	126	-3	-2%	2,05	1,80
Morsum	1.214	1.147	-67	-5%	547	575	28	5%	2,22	1,99
Rantum	491	497	6	1%	241	254	13	5%	2,04	1,96
Hörnum	960	944	-16	-2%	424	455	31	7%	2,26	2,07
Insel Sylt	19.773	18.577	-1.196	-6%	9.836	9.995	159	2%	2,01	1,86
Gemeinde Sylt	15.303	14.395	-908	-6%	7.684	7.817	133	2%	1,99	1,84

Datengrundlage: Statistikamt Nord, Gemeinde Sylt, Berechnungen des IFS L80 Prognose Ges

Die Haushaltsverkleinerung führt dazu, dass die prozentuale Veränderung der Haushaltszahl bis 2025 auf der Insel Sylt sowie in den Gemeinden und Ortsteilen günstiger verläuft als die der Bevölkerungszahl. Allerdings reichen die Auswirkungen der Haushaltsverkleinerung nicht in allen Gemeinden und Ortsteilen dazu aus, den Rückgang der Bevölkerung zu kompensieren, sodass sich die Haushaltszahl zum Teil reduziert.

In Abbildung 12.6 ist die prozentuale Veränderung der Zahl der Haushalte bis 2025 (gegenüber 2010) dargestellt. In Munkmarsch wird die Zahl der Haushalte bis 2025 um 13% zurückgehen. Ebenfalls einen Rückgang - wenngleich einen wesentlich geringeren - verzeichnen Kampen (-5%), Wenningstedt-Braderup (-4%), Keitum (-4%) und Archsum (-2%). In den übrigen Gemeinden und Ortsteilen wird die Zahl der Haushalte bis 2025 steigen: zwischen knapp über 0% in Westerland bis 8% in Tinum. Von den übrigen Gemeinden und Ortsteilen liegen Hörnum (7%), List (5%), Morsum (5%) und Rantum (5%) etwas über dem Inseldurchschnitt (2%). Die Haushaltsentwicklung der Gemeinde Sylt (2%) entspricht dem Inseldurchschnitt.

Abbildung 12.6



Es wird deutlich, dass die Veränderung der Zahl der Haushalte bis 2025 zwischen den einzelnen Gemeinden und Ortsteilen unterschiedlich und zum Teil gegengerichtet verläuft. Der Grund hierfür liegt im Wesentlichen in der unterschiedlichen Altersstruktur ihrer heutigen Bevölkerung, die bis 2025 zu unterschiedlichen Entwicklungen insbesondere beim natürlichen Saldo (Sterbefälle/Geburten), bei den Wanderungen und bei der Haushaltsverkleinerung führt.

12.5 Zusammenfassung

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. In den einzelnen Gemeinden und Ortsteilen auf Sylt wird die künftige Bevölkerungsentwicklung sehr unterschiedlich ausfallen. 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.

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.

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 und die quantitative Nachfrage nach Wohnraum wird sich leicht vergrößern. Auf dem benachbarten Festland wird die Zahl der Haushalte aufgrund des Zuwachses an Bevölkerung weitest stärker zunehmen als auf Sylt.

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.

Wichtige Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

- Bis 2025 wird die Insel Sylt zwar Wanderungsgewinne verzeichnen, die aber deutlich niedriger sind als die Bevölkerungsverluste aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (deutlich mehr Sterbefälle als Geburten).
- Die Bevölkerungszahl der Insel Sylt wird prozentual weitaus stärker als auf dem benachbarten Festland und im Land Schleswig-Holstein zurückgehen.
- In den einzelnen Gemeinden und Ortsteilen wird die künftige Bevölkerungsentwicklung in Abhängigkeit von der lokalen Altersstruktur sehr unterschiedlich ausfallen (sehr starke Verluste in Gemeinden/Ortsteilen mit heute hohem Anteil älterer Bevölkerung).
- Die Altersgruppe unter 20 Jahren (Kinder/Jugendliche) wird stark und die Altersgruppen von 20 bis unter 60 Jahren (Bevölkerung im erwerbstätigen Alter/Arbeitskräftepotenzial) spürbar zurückgehen, die ältere Bevölkerung (ab 60 Jahre) dagegen zunehmen.
- Aufgrund der Haushaltsverkleinerung wird die Zahl der Haushalte trotz Bevölkerungsrückgang bis 2025 zunehmen.
- In einzelnen Gemeinden und Ortsteilen wird die Zahl der Haushalte zunehmen und in anderen Gemeinden/Ortsteilen (mit starken Bevölkerungsverlusten) abnehmen.
- Der Insel Sylt und einigen Gemeinden und Ortsteilen im Besonderen droht künftig ein spürbarer Rückgang des Arbeitskräftepotenzials.

13. Benötigter Neubau für das Dauerwohnen auf Sylt

In diesem Kapitel wird dargestellt, in welchem Umfang künftig Neubau für das Dauerwohnen auf Sylt benötigt wird. Hierzu werden zunächst Überlegungen zu den Folgen einer ungesteuerten Entwicklung angestellt. Ein weiterer Teil widmet sich Leitbildern und Zielen einer gesteuerten Entwicklung. Auf dieser Grundlage werden die Komponenten dargestellt, die für die Umsetzung der Ziele bei einem künftigen Neubau für das Dauerwohnen berücksichtigt werden müssen. Anschließend werden der Umfang und die Art der Wohnungen des künftigen Neubaus für das Dauerwohnen auf der Insel Sylt dargestellt und ein Vorschlag für ein Wohnraumentwicklungskonzept vorgestellt.

13.1 Szenario: Folgen einer ungesteuerten Entwicklung

Die durchgeführten Analysen zu bisherigen Entwicklungen und die prognostischen Berechnungen haben gezeigt, dass die Insel Sylt insgesamt sowie ihre Gemeinden und Ortsteile künftig im Falle einer Fortsetzung der bisherigen Trends, also einer ungesteuerten Entwicklung (im Sinne der bestehenden Rahmenbedingungen), von erheblichen Folgen in den Bereichen Demographie, Wirtschaft und Daseinsvorsorge/Infrastruktur sowie bezogen auf den Charakter als Tourismusstandort betroffen sein werden.

Im Bereich Demographie zeichnet sich aufgrund der bisherigen Entwicklungen und der vorhandenen Altersstruktur der Bevölkerung ab, dass die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz auf der Insel Sylt künftig weiter abnehmen wird. Weitaus einschneidender als der Rückgang der gesamten Bevölkerungszahl wird die Veränderung der Altersstruktur und insbesondere der starke Rückgang der Personen in den Altersgruppen sein, die von besonders großer strategischer Bedeutung für die demographische Reproduktion, den Arbeitsmarkt, die wirtschaftliche Entwicklung, die Daseinsvorsorge und das Infrastrukturanangebot und dessen Auslastung sowie die Qualität der Wohngebiete und des Insellebens sind.

Demographische Struktur und Reproduktionsbasis

Die Insel Sylt wird nämlich in erheblichem Maß von einem Rückgang der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz im Alter von 20 bis 60 Jahren bzw. im Familiengründungs- und Erwerbstätigenalter betroffen sein. Diese Entwicklung ist aufgrund der derzeitigen Altersstruktur der Bevölkerung vorgezeichnet und tritt auch dann ein, wenn die Insel weiterhin wie in den letzten Jahren eine Zuwanderung erfährt. Während die Zahl der Bevölkerung im jungen und mittleren Alter insgesamt schrumpft, wird sich die Zahl der Älteren erhöhen. Die Insel Sylt wird von einem spürbaren Alterungsprozess mit einem immer größeren Gewicht älte-

rer Bevölkerung betroffen sein. Es besteht die Gefahr der Herausbildung einer demographischen Schiefelage mit negativen Folgewirkungen.

Da sich die Altersstruktur zwischen den Gemeinden und Ortsteilen auf Sylt spürbar unterscheidet, werden der Alterungsprozess und insbesondere der Rückgang der Bevölkerung im Familiengründungs- und Erwerbstätigenalter bei ihnen unterschiedlich verlaufen. Einige Gemeinden und Ortsteile, die bereits heute eine relativ alte Hauptwohnsitzbevölkerung aufweisen, werden von dem Schwund der Bevölkerung im jungen und mittleren Alter besonders stark betroffen sein, sodass sich zusehends eine einseitige Bevölkerungsstruktur hinsichtlich der Altersgruppen entwickeln wird. Hinzu kommt, dass es sich bei kleineren Teilen der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz um Zweitwohnungsbesitzer bzw. -nutzer handelt, die typischerweise ein relativ hohes Alter aufweisen und deren Anteil sich künftig im Fall einer ungesteuerten Entwicklung weiter zu Lasten der Dauerwohnbevölkerung erhöhen wird. Der Rückgang der Dauerwohnbevölkerung und die Veränderung der Altersstruktur zu Lasten junger und mittlerer Bevölkerung wird demnach noch etwas gravierender sein, als er sich in den durchgeführten Berechnungen (siehe Kapitel 12) widerspiegelt, die aus Datengründen nur für die gesamte Hauptwohnsitzbevölkerung durchgeführt werden konnten.

Der spürbare künftige Rückgang der Bevölkerung im jungen und mittleren Alter führt dazu, dass sich die Zahl der bereits heute auf der Insel Sylt gering vorhandenen Zahl an Familien mit Kindern und Jugendlichen weiter verringern wird, wodurch sich aufgrund der dezimierten nächsten Generation der Prozess geringer demographischer Reproduktion weiter beschleunigt. Sylt insgesamt und einige Gemeinden und Ortsteile sind in der Gefahr, zunehmend ihre demographische Basis für ausreichenden Nachwuchs junger Bevölkerung zu verlieren. Die Unterschiede zum benachbarten Festland, das bereits heute über eine wesentlich ausgewogenere Altersstruktur bzw. wesentlich mehr junge Bevölkerung (insbesondere Kinder und Jugendliche) als die Insel Sylt verfügt, werden sich immer weiter vergrößern.

Arbeitsmarkt- und Wirtschaftsentwicklung

Der künftige Rückgang der Dauerwohnbevölkerung jungen und mittleren Alters hat erhebliche Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und die wirtschaftliche Basis der Insel Sylt. Die Insel läuft hierdurch Gefahr, dass sich der bereits aktuell bestehende generelle Arbeitskräftemangel (und darunter auch Fachkräftemangel), der vielen Arbeitgebern nach eigenen Aussagen erhebliche Probleme bereitet und die wirtschaftliche Entwicklung hemmt, künftig weiter verstärkt. Bereits in den vergangenen Jahren konnte nur ein Teil der auf der Insel Sylt zusätzlich geschaffenen Arbeitsplätze mit auf der Insel wohnenden Arbeitskräf-

ten besetzt werden. Allein durch eine erhöhte Zahl von Einpendlern war es möglich, sie zu besetzen.

Nach Aussagen der Arbeitgeber gibt es auf der Insel viele Arbeitsplätze, die aufgrund der Arbeitszeiten und weiterer besonderer Anforderungen (Bereitschaftsdienst etc.) nur mit auf der Insel wohnenden Arbeitskräften besetzt werden können, insbesondere in den wichtigen Bereichen Beherbergung, Gastronomie, Gesundheit, Daseinsvorsorge und Infrastruktur. In diesen Bereichen ist der Arbeitskräftemangel am höchsten. Insofern ist ein Ersatz der künftig schwindenden Zahl auf der Insel wohnender Arbeitskräfte durch eine Erhöhung der Zahl der Einpendler nur sehr begrenzt möglich, sodass sich die Engpässe weiter erhöhen werden. Dies gilt nicht nur für die dezentral, sondern auch für die zentral auf der Insel gelegenen Gemeinden und Ortsteile.

Hinzu kommt nämlich die Besonderheit der Insel hinsichtlich der eingeschränkten Verkehrsverbindungen für Einpendler, wodurch sie sich im Vergleich zu anderen Zentren und deren Umland erheblich unterscheidet. Die verkehrliche Besonderheit birgt neben den damit verbundenen Einschränkungen zusätzlich große Risiken für die Verfügbarkeit der einpendelnden Arbeitskräfte. Diese kommen im Falle von Störungen (Streiks, Wetter etc.) zum Tragen, wie sich in jüngster Zeit nach Angaben von Arbeitgebern in der Praxis mehrfach gezeigt hat und wodurch erheblicher wirtschaftlicher Schaden entstanden ist. Aufgrund der Dimension des zu erwartenden Rückgangs an Dauerwohnbevölkerung im Erwerbstätigenalter bzw. des Arbeitskräfteangebots auf der Insel ist daher zu befürchten, dass der in den letzten Jahren festzustellende positive wirtschaftliche Trend verbunden mit einer Zunahme der Arbeitsplätze in naher Zukunft endet und sich aufgrund eines zunehmenden Arbeitskräftemangels ins Gegenteil umkehrt.

Daseinsvorsorge und Infrastruktur

Die dargestellten Entwicklungen werden erhebliche Auswirkungen im Bereich der Daseinsvorsorge und der Infrastruktur haben, und zwar sowohl auf Seite der Nachfrage nach Leistungen bzw. der Auslastung als auch bei der Aufrechterhaltung des Angebots. Erste Folgen des demographischen Wandels haben sich aufgrund der stark rückläufigen Zahl an Kindern und Jugendlichen bereits in den Schulschließungen in Hörnum, List und Keitum niedergeschlagen. Da sich die Zahl der Kinder und Jugendlichen auf der Insel Sylt künftig weiter spürbar verringern wird, sind weitere Konsequenzen für die Schul- und Kinderbetreuungsinfrastruktur unvermeidlich. Wegen der im nördlichen Inselteil bereits heute geringen Schülerzahl droht insbesondere dort eine weitere Schulschließung bzw. Zentralisierung der Grundschulen. Von den Kindergärten und -krippen weisen schon heute einige gemessen an ihrer Platzzahl Unterbelegungen auf und lokale Angebote können zum

Teil nur aufgrund eines auf andere Ortsteile erweiterten Einzugsbereichs aufrecht erhalten werden. Mit weiter rückläufiger Zahl der Kinder und Jugendlichen wird die Auslastung dieser Einrichtungen immer weiter zurückgehen und entsprechende Einschränkungen beim aufrecht zu erhaltenden Angebot nach sich ziehen.

Die Sicherstellung des Brandschutzes und Rettungsdienstes über die örtlichen Freiwilligen Feuerwehren konnte auf Sylt bereits in der Vergangenheit mangels Personal nicht mehr überall vollständig aufrecht erhalten werden, sodass in List eine Pflichtfeuerwehr eingeführt werden musste. Auch andere Orte haben zunehmend Probleme, ausreichend Feuerwehrmitglieder auf freiwilliger Basis zu gewinnen. Die aufgrund von Personalmangel in diesem Bereich der Daseinsvorsorge bereits bestehenden Probleme dürften sich künftig aufgrund des überdurchschnittlichen Rückgangs der Altersgruppen unter den Einwohnern, die für den Einsatz bei der Feuerwehr in Frage kommen, weiter verstärken.

Auch in anderen Bereichen der Daseinsvorsorge zeichnen sich aufgrund fehlender örtlicher Arbeitskräfte zunehmend Probleme der Sicherstellung eines ausreichenden Angebots ab. Betroffen sind die Bereiche Polizei, Schulen, Kindergärten und Gesundheit/Krankenhäuser. Auch hier spielen nach Expertenaussagen die auf der Insel Sylt sehr hohen Wohnkosten und das fehlende Wohnungsangebot für das in der Daseinsvorsorge tätige Personal eine wesentliche Rolle. Hinzu kommt, dass die Entlohnung in diesem Bereich nach landeseinheitlichen Tarifen für öffentliche Bedienstete erfolgt, das Leben auf der Insel Sylt jedoch generell (nicht nur beim Wohnen) mit überdurchschnittlichen Lebenshaltungskosten verbunden ist.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass trotz künftig rückläufiger Bevölkerungszahl die Nachfrage nach bestimmten Infrastrukturen und Dienstleistungen aufgrund der alternden Bevölkerung zunehmen wird (insbesondere medizinische Versorgung, Pflege und Betreuung sowie ÖPNV), aber ein zunehmender Bedarf angesichts der heute bereits bestehenden Arbeitskräfteknappheit bei künftig rückläufiger Zahl von Personen im erwerbsfähigen Alter nur schwerlich bedient werden kann.

Wohngebiete und Inselleben

Die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz wird sich auch auf den Charakter der Wohngebiete bzw. die Qualität der Gemeinden und Ortsteile als Wohnstandorte auswirken, was für deren Attraktivität für potenziell (junge) Zuwandernde von Bedeutung ist. Ein etwas höherer Anteil älterer Bevölkerung muss nicht negativ auf ein Wohngebiet ausstrahlen, wenn im Übrigen eine gute Durchmischung der Altersstruktur gegeben ist. In einigen Gemeinden und Ortsteilen, bei denen bereits heute der Anteil

der Älteren bei über einem Drittel liegt (wie Kampen, Wenningstedt, Keitum und Archsum), wird sich der Anteil der Älteren weiter erhöhen und bis 2025 teilweise bereits nahe der 50%-Marke liegen. Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass es sich bei diesen Gemeinden und Ortsteilen um jene handelt, die bereits heute von einem sehr hohen Anteil an Zweitwohnsitzen geprägt sind, deren Nutzer überwiegend Ältere bis hin zu Hochbetagten und große Teile des Jahres abwesend sind. In diesen Gebieten besteht daher die besondere Gefahr fehlender Präsenz und Sichtbarkeit von Aktivitäten von Erwachsenen jungen und mittleren Alters sowie Kindern und Jugendlichen. Bereits heute sieht nur rund ein Viertel der auf Sylt wohnenden Haushalte es als voll zutreffend an, dass in der Wohngegend ein intaktes Leben Einheimischer existiert und nur rund ein Zehntel sieht es als voll zutreffend an, dass dort viele Aktivitäten (Vereine, Feste etc.) stattfinden. Nach Expertenaussagen wirken zahlreiche Gebiete "ohne Leben" oder zeigen bereits gewisse Verödungstendenzen. Zunehmend weniger Aktivitäten und fehlendes Inselleben in Verbindung mit einem hohen bzw. steigenden Anteil an Zweitwohnsitzen werden insbesondere in diesen Gebieten auf die Qualität als Wohnstandort negativ zurückschlagen. Aber auch in allen übrigen Gemeinden und Ortsteilen, in denen heute der Anteil der Älteren (mit Hauptwohnsitz) noch unter der Ein-Drittel-Marke liegt, wird diese bis 2025 weit überschritten sein, sodass auch diese Gebiete nach und nach Gefahr laufen, von ähnlichen Phänomenen betroffen zu sein.

Authentizität und Attraktivität der Insel für den Tourismus

Die Wahrung der Authentizität der Insel Sylt ist eine wichtige Grundlage für deren Attraktivität, zumindest für die Teile des Tourismus, bei denen auf diese Qualität besonderer Wert gelegt wird. Die Insel bezieht ihre Attraktivität insbesondere aus der einzigartigen Landschaft und teilweise aus der traditionellen Bebauung. Für die Authentizität und Attraktivität ist aber auch wichtig, dass das allgemeine Leben von Einheimischen und speziell die für den Tourismus wichtigen Bereiche von einem sichtbaren Anteil an ortsansässigen Beschäftigten geprägt werden. Die dargestellten Entwicklungen in den Bereichen Demographie, Arbeitsmarkt, Infrastruktur und Inselleben führen jedoch dazu, dass dies künftig immer weniger der Fall sein wird. Sie bergen ein großes Risiko, dass die Insel Sylt an Authentizität und Attraktivität für den Tourismus verliert, was ihre wirtschaftliche Basis schwächen würde.

Gründe für die negativen Folgen einer ungesteuerten Entwicklung

Die wesentlichen Gründe für die dargestellten negativen Folgen einer ungesteuerten Entwicklung liegen zum einen in der Altersstruktur der Bevölkerung, die insgesamt auf der

Insel Sylt von einer geringen Zahl an Familien mit Kindern und in etlichen Gemeinden und Ortsteilen von einem hohen Anteil Älterer geprägt ist. Der Anteil an Familien mit Kindern ist auf der Insel gering, weil Familiengründungen aufgrund des Wohnungsmangels und der allgemein hohen Kosten schwierig sind und sich gründende oder bestehende Familien mit Kindern auf das benachbarte Festland ausweichen. Auch unter den auf die Insel Sylt zuziehenden Haushalten sind nur wenige Familien mit Kindern, vielmehr handelt es sich vielfach um Alleinstehende oder kinderlose Mehrpersonenhaushalte. Die Enge des Wohnungsmarktes und die hohen Kosten auf der Insel tragen demnach im Besonderen dazu bei, dass die Zahl der Kinder und Jugendlichen besonders gering ist und auch künftig weit stärker schrumpfen wird als im Kreis Nordfriesland oder im Land Schleswig-Holstein.

Die Angespanntheit des Wohnungsmarktes verbunden mit fehlenden Angeboten und hohen Wohnkosten sind auch der wesentliche Grund für den generellen und insbesondere den Mangel an auf der Insel wohnenden Arbeitskräften, die angesichts des tourismusspezifischen Arbeitskräftebedarfs von besonderer Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Insel sind. Die Wohnungsmarktlage hat in den letzten Jahren zu einer ungleichen Entwicklung zwischen der Insel Sylt und dem benachbarten Festland geführt, die sich auf dem regionalen Arbeitsmarkt darin niedergeschlagen hat, dass die Zahl der auf Sylt arbeiten Beschäftigten auf dem benachbarten Festland stärker als auf der Insel zugenommen hat und die Zahl der Einpendler auf Sylt stark gestiegen ist. Erschwert wird die Situation auf dem Arbeitsmarkt durch die Insellage und die Besonderheit der im Vergleich zu anderen Zentren eingeschränkten und mit höheren Erreichbarkeitsrisiken verbundenen verkehrlichen Anbindung.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt der Insel Sylt wäre zudem weniger angespannt, wenn nicht seit vielen Jahren eine Verdrängung des Dauerwohnens im vorhandenen Bestand durch die beiden anderen Wohnformen (Zweitwohnsitze, touristisches Wohnen) stattfinden und auch der Neubau an Wohnungen nicht in hohem Maß diesen Wohnformen, sondern dem Dauerwohnen zu Gute kommen würde. Motor dieser Entwicklung sind die höheren Preise, die sich bei einem Verkauf von Immobilien für Zweitwohnsitznutzung und touristisches Wohnen erzielen lassen. Mit der Vermietung von Ferienwohnungen lassen sich zudem spürbar höhere Renditen als mit Dauerwohnungen erzielen, auch vor dem Hintergrund einer sich auf Sylt zunehmend in das Winterhalbjahr erstreckenden touristischen Vermietungssaison.

Um die negativen Folgen einer ungesteuerten Entwicklung zu verhindern, gilt es daher insbesondere die Lage auf dem Wohnungsmarkt der Insel Sylt zu verbessern, das Wohnen für soziale Zielgruppen und auf der Insel benötigte Arbeitskräfte zu verbessern und das Dauerwohnen gegenüber den beiden anderen Wohnformen zu stärken.

13.2 Leitbilder und Ziele einer gesteuerten Entwicklung

Vor dem Hintergrund der dargestellten Folgen einer ungesteuerten Entwicklung lassen sich folgende Leitbilder und Ziele für die künftige Entwicklung der Insel Sylt ableiten.

Leitbilder/Leitziele

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 mit der Folge der einseitigen Verschiebung der Gewichte der drei Wohnformen 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 auf der Insel - 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. Im Folgenden werden die Leitbilder/Leitziele erläutert und begründet:

Die Sicherung und Erweiterung des Wohnungsangebots für Dauerwohner hat eine Schlüsselrolle für die künftige Entwicklung der Insel. Sie ist eine fundamentale Voraussetzung der Verbesserung der Lebensqualität der ortsansässigen Bevölkerung, der Gewinnung zusätzlicher insbesondere junger und erwerbstätiger Bevölkerung und der Sicherung der wirtschaftlichen Basis der Insel (Arbeitskräfteangebot) vor dem Hintergrund der Besonderheit der Insellage und der Verkehrswege (Engpässe, Risiken, erhöhte Kosten). Sie dient auch der Verhinderung zunehmender Probleme beim Angebot der Daseinsvorsorge und der Infrastruktur auf der Insel, die sich angesichts des bestehenden und künftig wachsenden Arbeitskräftemangels und der sich verändernden Nachfrage verschiedener

Altersgruppen der Einwohner abzeichnen. Sie stellt einen wichtigen Beitrag zur Verhinderung weiter fortschreitender einseitiger demographischer Strukturen dar, indem strategisch wichtigen Bevölkerungsgruppen in höherer Zahl als heute das Wohnen auf der Insel ermöglicht wird: Familien mit Kindern, Altersgruppen im Erwerbstätigenalter, mit örtlichen Verhältnissen vertraute Arbeitskräfte, junge bzw. aktive Einwohner, von denen wichtigen Impulse für das Inselleben ausgehen. Sie leistet hierdurch zudem einen Beitrag zur Verhinderung erhöhter Kosten der Daseinsvorsorge und Infrastruktur, die aufgrund unausgewogener Strukturen zwischen der Angebots- und der Nachfrageseite zu entstehen drohen.

Strategische Ziele

Folgende strategischen Ziele sollten im Einzelnen bezogen auf das Dauerwohnen verfolgt werden:

- Grundsätzliche Priorität des Dauerwohnens gegenüber den beiden anderen Wohnformen (Zweitwohnsitze und touristische Vermietung) aufgrund der aufgelaufenen und sich abzeichnenden Probleme einer ungesteuerten Entwicklung,
- Vermeidung der Verdrängung und negativer Folgen für das Dauerwohnen durch touristische Vorhaben (Dauerwohnverträglichkeitsprüfung vor der Planung und Realisierung größerer touristischer Projekte),
- Stabilisierung bzw. Erhöhung der Zahl der dauerwohnenden Bevölkerung durch verringerte Abwanderung und erhöhte Zuwanderung, vor allem von Personen im Erwerbstätigenalter,
- ausgewogene Entwicklungschancen für alle Gemeinden und Ortsteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Prioritäten aufgrund eines unterschiedlichen Handlungsbedarfs (stärker von Tourismus und stärker von Dauerwohnen geprägte Orte, unterschiedliche Altersstruktur etc.),
- Erweiterung des Wohnungsangebots/Erhöhung der Neubautätigkeit im Segment "Dauerwohnen" als Beitrag zur Entspannung der Wohnungsmarktlage und zur Behebung des Wohnungsmangels,
- angemessene Wohnungsversorgung für unterschiedliche soziale Gruppen,
- Sicherung/Erweiterung bezahlbaren Wohnraums (Förderung, kommunaler Wohnungsbestand),

- Bereitstellung zielgruppenspezifischer Wohnungsangebote (entsprechend Kaufkraft, Alter und Größe von Haushalten),
- Wohnungsbau für soziale bzw. unterversorgte Zielgruppen: Untermieter, Haushaltsgründer und Haushalte mit Kinderwunsch, Ältere,
- Wohnungsneubau für strategische Zielgruppen: Arbeitskräfte mit Notwendigkeit der Vor-Ort-Präsenz, insbesondere im Bereich der Daseinsvorsorge und in wichtigen Infrastruktur- und Wirtschaftsbereichen; mittlere Einkommensschichten,
- Ersatz der künftigen Verluste an Dauerwohnraum durch Abgänge und Umwidmung,
- Vorrang von Dauerwohnen bei der Umnutzung bzw. Erschließung von Flächen (ehemalige Heime, Konversion etc.),
- nachhaltige/unbefristete Sicherung der neugebauten Wohnungen für das Dauerwohnen,
- an Ortsbild angepasster Wohnungsbau (Verdichtung, Geschossigkeit, Gestaltung),
- Vermeidung einseitiger Bewohnerstrukturen durch differenzierte Angebote für verschiedene Zielgruppen (frei finanzierte und unterschiedlich geförderte Bestände) insbesondere bei größeren Vorhaben,
- flächensparendes Bauen/verdichtete Bauweisen (in Relation zum lokalen Bestand) zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und der Wohnkosten,
- langfristige Sicherung des Dauerwohnens durch rechtliche Bindungen oder öffentliches Eigentum.

13.3 Künftig strategisch benötigter Neubau für das Dauerwohnen

Im Folgenden wird auf den Umfang des Neubaus für das Dauerwohnen eingegangen, der benötigt wird, um die genannten Leitbilder/Leitziele und einzelnen strategischen Ziele zu verfolgen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um eine Prognose künftiger Entwicklungen handelt, sondern um eine Modellrechnung, die dazu dient, bezogen auf einzelne Ziele und Komponenten die Quantitäten des benötigten Neubaus auf der Insel Sylt und in den einzelnen Gemeinden und Ortsteilen herzuleiten und deren jeweiliges Gewicht für das Gesamtergebnis zu verdeutlichen.

13.3.1 Ziele und Komponenten des Neubaus

Bevor die Ergebnisse der Modellrechnungen vorgestellt werden, werden in diesem Abschnitt die Überlegungen und Hintergründe zu einzelnen Komponenten erläutert, die bezogen auf den künftig strategisch benötigten Neubau von Dauerwohnraum berücksichtigt wurden. Zusätzlich wird dargestellt, welche Werte bei den einzelnen Komponenten zur Ermittlung des benötigten Neubaus verwendet und wie sie abgeleitet wurden.

Folgende Komponenten sind für den künftig strategisch für das Dauerwohnen benötigten Neubau von Bedeutung:

Neubau für Veränderung der Zahl der Haushalte bis 2025 (Haushaltsprognose)

Neubau für Abbau des Wohnungsmangels/Verhinderung der Festlandabwanderung insbesondere von Familien

- Abbau Untermietverhältnisse
- Wohnungen für Haushaltsneugründer/Familien (Abbau Gründungsstau)
- Aufbau einer Mobilitätsreserve für funktionsfähigen Wohnungsmarkt

Ersatzneubau für Abgänge und Verdrängung von Dauerwohnraum

Neubau für Sicherung des Arbeitskräfteangebots in der Daseinsvorsorge und der Wirtschaft sowie der demographischen Basis/Mischung

- Behebung des aktuellen Defizits an ortsansässigen Arbeitskräften
- Ausgleich des demographisch bedingten Arbeitskräfterrückgangs (Erwerbstätigenalter) bis 2025

Die Komponenten werden im Folgenden erläutert.

Veränderung der Zahl der Haushalte

Die Komponente "Veränderung der Zahl der Haushalte" ergibt sich aus den im vorangehenden Kapitel 12 dargestellten Ergebnissen. Dabei werden die gemeinde- und ortsteilspezifischen Ergebnisse angesetzt.

Abbau des Wohnungsmangels bzw. Verhinderung der Festlandabwanderung

Die Komponente, die dem Ziel des Abbaus des Wohnungsmangels bzw. der Verhinderung der Festlandabwanderung insbesondere von Familien dient, setzt sich aus drei Unterkomponenten zusammen. Der Wohnungsmangel auf der Insel Sylt manifestiert sich unter anderem darin, dass laut Haushaltsbefragung 2011 eine größere Zahl an Haushalten (11%) als Untermieter lebt. Dabei handelt es sich teilweise um Zwischenvermietungen, bei denen Wohnraum von nicht darin wohnenden Hauptmietern weitervermietet wird (siehe Kapitel 8). Zudem dürfte ein kleiner Teil der Untermietverhältnisse einem nicht dauerhaft vorgesehenen Aufenthalt auf Sylt geschuldet sein. Vor diesem Hintergrund wird bei dieser Unterkomponente eine (eher vorsichtige) Quote von etwa 5% an zusätzlichem Neubau für den Abbau von Untermietverhältnissen (bezogen auf die Wohnungen mit Dauerwohnraum 2010) angesetzt. Diese inselweite Quote wird für die einzelnen Gemeinden und Ortsteile in Anlehnung an deren Anteil der Untermietverhältnisse gestaffelt angesetzt: Gruppe 1 mit 5,5%, Gruppe 2 mit 5,0% und Gruppe 3 mit 4,5%. Die Werte wurden aufgrund relativ geringer Unterschiede zwischen den Gemeinden und Ortsteilen und da sich die Wohnungssuche dieser Gruppe relativ ortsungebunden darstellt, zwischen den Gruppen nur wenig differenziert. Rantum gehört Gruppe 1 sowie Kampen und Wenningstedt-Braderup Gruppe 3 an. Die übrigen Gemeinden und Ortsteile gehören zu Gruppe 2.

Eine weitere Unterkomponente stellen Wohnungen für Haushaltsneugründer bzw. Familien dar, mit denen der durch die Wohnungsmarktlage verursachte "Gründungsstau" abgebaut bzw. die schwere Realisierung eines Kinderwunsches besser ermöglicht werden soll. Einen Anhaltspunkt für den benötigten Umfang gibt zum einen die Zahl der Haushalte, bei denen laut Haushaltsbefragung 2011 Teile des Haushalts (in der Regel junge Erwachsene) ausziehen wollen und als Ziel des Umzugs die Insel Sylt angegeben haben (3,4%). Hierbei handelt es sich nicht nur um Personen, die in der neuen Wohnung alleine wohnen, sondern auch vielfach um Personen, die mit Partnern zusammenziehen wollen. Nach den Ergebnissen der Haushaltsbefragung resultiert der Umzugswunsch von vielen insbesondere jungen Haushalten aus einer sehr kleinen Wohnung. Etliche junge Singles wollen aus ihrer (nur von ihnen bewohnten) Wohnung ausziehen, weil sie für zwei Personen zu klein ist. Etliche Paare wollen sich wegen eines Kinderwunsches vergrößern (siehe Kapitel 8). Vor diesem Hintergrund wird eine (eher vorsichtige) Quote von etwa 3% an zusätzlichem Neubau (bezogen auf die Wohnungen mit Dauerwohnraum) für den Abbau des Gründungsstaus und der besseren Realisierung eines Kinderwunsches angesetzt. Mit diesem Neubau soll auch verhindert werden, dass diese Haushalte von der Insel abwandern. Diese inselweite Quote wird für die einzelnen Gemeinden und Ortsteile je nach deren Anteil der Haushalte mit Umzugsabsicht eines Teils des Haushalts, mit genereller

Umzugsabsicht und im jungen Alter gestaffelt angesetzt: Gruppe 1 mit 3,5%, Gruppe 2 mit 3,0% und Gruppe 3 mit 2,5%. Da sich die Wohnungssuche dieser Gruppe wenig ortsgebunden darstellt, wurden die Werte zwischen den Gruppen nur wenig differenziert. List, Rantum und Hörnum gehören zu Gruppe 1 und Wenningstedt-Braderup und Archsum zu Gruppe 3. Die übrigen Gemeinden und Ortsteile gehören zu Gruppe 2.

Eine dritte Unterkomponente stellt der Aufbau einer Mobilitätsreserve für einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt dar. Hierbei handelt es sich um eine Komponente, die bei Neubaubedarfsprognosen üblicherweise angesetzt wird. Bei der Neubaubedarfsprognose der Landesplanung wurde landesweit eine Quote von 1% vor dem Hintergrund der im Land Schleswig-Holstein vielfach entspannten Wohnungsmärkte bzw. bestehender Leerstände angesetzt. Da die Insel Sylt keine Wohnungsleerstände und einen sehr angespannten Wohnungsmarkt aufweist, wird hier eine Quote von 2% (bezogen auf die Wohnungen mit Dauerwohnraum 2010) einheitlich für alle Gemeinden und Ortsteile angesetzt.

Ersatzneubau für Abgänge und Verdrängung von Dauerwohnraum

Bei der Komponente, die das Ziel hat, die Abgänge und die Verdrängung von Dauerwohnraum über Ersatzneubau auszugleichen, sind zwei aufeinander aufbauende Überlegungen bzw. Rechenschritte von Bedeutung: Zum einen sind herkömmliche Abgänge an Dauerwohnraum zu berücksichtigen, wie sie landesweit zu beobachten sind und wie sie bei gängigen Neubaubedarfsprognosen (für nicht touristisch geprägte Gebiete) verwendet werden. Diese herkömmlichen Abgänge lassen sich in Anlehnung an die Neubaubedarfsprognose der Landesplanung bzw. die Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 mit durchschnittlich etwa 0,2% pro Jahr ansetzen.⁴⁶

Über diese herkömmlichen Abgänge hinaus ist die Insel Sylt jedoch von zusätzlichen, dem touristischen Umfeld geschuldeten Abgängen von Dauerwohnraum gekennzeichnet, die auf die Verdrängung durch die beiden anderen Wohnformen (Zweitwohnsitze und touristische Vermietung) zurückzuführen sind. Diese Verdrängung manifestiert sich zum einen darin, dass Grundstücke, die ursprünglich mit Gebäuden mit Dauerwohnraumnutzung bebaut waren, (meist nach einem Verkauf) neubebaut und als Zweitwohnsitze oder für die touristische Vermietung genutzt werden. Aufgrund dieses Verdrängungsprozesses liegt die Abrissquote auf Sylt zehnmal höher als im gesamten Land Schleswig-Holstein und die Baufertigstellungen bzw. der prozentuale Zuwachs an Wohnungen (im Vergleich zur Entwicklung der Haushalte) weit über dem Landesdurchschnitt. Sie ist in allen Gemeinden

⁴⁶ Die Quote wurde gestaffelt nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (0,1%) und in Mehrfamilienhäusern (in der Regel 0,3%).

auf Sylt weit überdurchschnittlich, sie unterscheidet sich jedoch zwischen diesen erheblich und ist in Kampen am höchsten (siehe Kapitel 5). Hinzu kommt die Verdrängung von Dauerwohnraum durch Umnutzung in Zweitwohnraum oder touristische Vermietung im vorhandenen Bestand, die sich jedoch schwer beziffern lässt, weil sie nicht in Zusammenhang mit einer Neubebauung von Grundstücken steht und von der amtlichen Statistik nicht erfasst wird. Es ist jedoch wahrscheinlich, dass der Verdrängungsdruck im Bestand auch dort besonders hoch ist, wo die Verdrängung des Dauerwohnens im Rahmen einer Neubebauung besonders häufig stattfindet. Insofern bietet die Höhe der Abrissquote auch einen wichtigen Anhaltspunkt für die Verdrängung von Dauerwohnen im Bestand. Insgesamt lässt sich der Ersatzneubau für die Verdrängung von Dauerwohnraum durch Zweitwohnsitze und touristische Vermietung (als eher vorsichtige Schätzung) mit etwa 0,5% pro Jahr beziffern. Zusammen mit dem oben dargestellten herkömmlichen Ersatzneubau von 0,2% pro Jahr ergibt sich zusammengefasst eine gesamte Ersatzneubauquote von 0,7% pro Jahr bezogen auf den Wohnungsbestand mit Dauerwohnraum 2010. Diese inselweite Quote wird für die einzelnen Gemeinden und Ortsteile leicht gestaffelt angesetzt, um deren Besonderheiten gerecht zu werden. Dabei werden vor allem Faktoren berücksichtigt, die Unterschiede in der bisher erfolgten Verdrängung bzw. dem bestehenden Verdrängungsdruck (z. B. Anteil Zweitwohnsitze, Abrissquote, Bodenpreisniveau), aber auch Unterschiede in der eigentümerabhängigen Verdrängungswahrscheinlichkeit beim vorhandenen Dauerwohnungsbestand (Anteil der kommunalen und der privaten Wohnungen) betreffen. Für Gruppe 1 (Kampen, Wenningstedt-Braderup, Munkmarsch, Keitum), die sich deutlich von den übrigen Gemeinden und Ortsteilen absetzt, wurde ein Wert von 1,00% angesetzt, für Gruppe 2 (List, Archsum, Morsum, Rantum, Tinnum, Hörnum) und für Gruppe 3 (Westerland) aufgrund geringerer Unterschiede Werte von 0,70% und 0,60%.

Sicherung des Arbeitskräfteangebots in der Daseinsvorsorge und der Wirtschaft sowie der demographischen Basis/Mischung

Die Komponente Sicherung des Arbeitskräfteangebots in der Daseinsvorsorge und der Wirtschaft sowie der demographischen Basis/Mischung umfasst zwei Unterkomponenten. Zum einen zielt sie auf Wohnraum zur Behebung des aktuellen Defizits an ortsansässigen Arbeitskräften, das sich insbesondere beim Daseinsvorsorge- und Infrastrukturangebot, aber auch in verschiedenen Wirtschaftsbereichen, die auf ortsansässige Arbeitskräfte angewiesen sind, als Problem erweist. Von den im Zeitraum 2006 bis 2010 zusätzlich auf der Insel Sylt entstandenen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen konnten nur gut zwei Fünftel mit ortsansässigen Arbeitskräften besetzt werden, die verbleibenden knapp drei Fünftel mussten durch vom Festland einpendelnde Arbeitskräfte gedeckt werden. Der Wohnungsbau für die Behebung des aktuellen Defizits an ortsansässigen Arbeitskräften

sollte zumindest der Hälfte des Zuwachses der Einpendler der letzten fünf Jahre das Wohnen auf der Insel ermöglichen. Dies entspricht etwa 200 Wohnungen. Aufgrund fehlender Informationen zum gemeinde- und ortsteilspezifischen Defizit an ortsansässigen Arbeitskräften erfolgt bei dieser Komponente eine proportionale Verteilung (entsprechend der Wohnungen mit Dauerwohnraum) auf die Gebiete.

Die zweite Unterkomponente bezieht sich auf den Ausgleich des sich künftig demographisch abzeichnenden Arbeitskräfterrückgangs, der aus einem Schrumpfen der Altersgruppe von 20 bis unter 60 Jahren rührt. Es ist davon auszugehen, dass die Insel Sylt Entwicklungspotenziale besitzt, die einen Rückgang des Arbeitskräftebedarfs bis 2025 sehr unwahrscheinlich erscheinen lassen. Hierfür spricht auch, dass es sich bei der auf den Tourismus ausgerichteten Wirtschaftsstruktur um dienstleistungsbezogene und arbeitsintensive Bereiche handelt, die wenig Möglichkeiten der Einsparung durch Rationalisierung und Automatisierung bieten. Zudem ist die Erwerbsquote und dabei der Anteil der Vollzeitbeschäftigten und der zusätzlich als Nebenjob ausgeführten Tätigkeiten auf Sylt bereits heute relativ hoch, sodass hier das Steigerungspotenzial künftig begrenzt sein dürfte (siehe Kapitel 2). Aufgrund der Alterung der Bevölkerung auf der Insel und der Gäste ist ein Zuwachs des Arbeitskräftebedarfs wahrscheinlicher als ein Rückgang. Insofern wird der demographisch bedingte Rückgang des Arbeitskräfteangebots auf Sylt ohne die sukzessive Gewinnung neuer Arbeitskräfte bis 2025 zu einem Arbeitskräftemangel und einer Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Entwicklung auf der Insel führen. Für den Ausgleich des demographisch bedingten Arbeitskräfterrückgangs sind etwas mehr als 600 Wohnungen notwendig, die sukzessive für die Versorgung zusätzlicher Arbeitskräfte gebaut werden müssen. Diese Wohnungen verteilen sich auf die einzelnen Gemeinden und Ortsteile entsprechend ihrem Rückgang bei den Altersgruppen im Erwerbstätigenalter.

Bewertung der Ansätze bei den Komponenten

Tabelle 13.1 gibt eine Übersicht über die Annahmen der Komponenten des künftig strategisch benötigten Neubaus für das Dauerwohnen auf der Insel Sylt. Die Eingangswerte für die einzelnen Komponenten wurden meist eher vorsichtig angesetzt. Damit sollte zum einen den gewissen Unsicherheiten Rechnung getragen werden, mit denen die Ableitung der Werte verbunden war. Auch bei der Differenzierung der Werte zwischen den Gemeinden und Ortsteilen wurde in dem Sinne vorsichtig vorgegangen, dass zu große Unterschiede bei den Eingangswerten vermieden wurden, die (anders als beispielsweise die Veränderung der Zahl der Haushalte oder der Ausgleich des demographisch bedingten Arbeitskräfterrückgangs) nicht direkt berechnet, sondern nur indirekt abgeleitet werden konnten. Zudem wurde der Tatsache Rechnung getragen, dass sich (wie die Haushalts-

befragung zeigte) die Wohnungsversorgung bzw. Wohnungsnachfrage auf der Insel in großen Teilen nicht sehr ortsgebunden darstellt.

Zum anderen erschien Vorsicht bzw. Zurückhaltung bei den angesetzten Eingangswerten geboten, um dem Ziel eines möglichst geringen Flächenverbrauchs und des Landschaftsschutzes gerecht zu werden. Vor diesem Hintergrund handelt es sich bei den im Folgenden dargestellten Ergebnissen um eine Untergrenze des strategisch benötigten Neubaus. Die auf der Insel Sylt beteiligten Akteure können sich bei einer anderen Abwägung bzw. Gewichtung von Zielen durchaus höhere Zielwerte setzen.

Tabelle 13.1

Übersicht der Komponenten des künftig strategisch benötigten Neubaus für das Dauerwohnen auf der Insel Sylt (Modellannahmen)	
Komponente	Annahme
Neubau für Veränderung der Zahl der Haushalte bis 2025	Ergebnis Haushaltsprognose 2025 (+2% der Haushalte)
Abbau der Wohnungsnot/Verhinderung der Festlandabwanderung	10% der Dauer-WE, darunter
Abbau Untermietverhältnisse	5% der Dauer-WE (bei 11% Untermieterhaushalten)
Wohnungen für Haushaltsneugründer/Familien (Abbau Gründungstau)	3% der Dauer-WE (bei 3,4% Haushalte mit Umzugsziel Sylt)
Aufbau einer Mobilitätsreserve für funktionsfähigen Wohnungsmarkt	2% der Dauer-WE
Ersatzneubau für Abgänge und Verdrängung von Dauerwohnraum	0,7% der Dauer-WE pro Jahr, darunter
herkömmliche Abgänge an Dauerwohnraum	0,2% der Dauer-WE pro Jahr
Verdrängung von Dauerwohnraum durch Zweitwohnsitze/touristisches Wohnen	0,5% der Dauer-WE pro Jahr
Sicherung des Arbeitskräfteangebots sowie der demographischen Basis/Mischung	rd. 800 WE darunter
Behebung des aktuellen Defizits an ortsansässigen Arbeitskräften	rd. 200 WE (Orientierung an Zuwachs Pendler 2006-2010)
Ausgleich des demographisch bedingten Arbeitskräfterrückgangs bis 2025	rd. 600 WE (Orientierung am Rückgang Pers. im Erwerbsalter)

L80 Prognose Ges

13.3.2 Umfang des benötigten Neubaus

In Tabelle 13.2 sind die Ergebnisse der Berechnungen für den künftig strategisch benötigten Neubau und die einzelnen Komponenten bzw. die damit verfolgten Ziele dargestellt. Zusätzlich ist der Wohnungsbestand für das Dauerwohnen im Jahr 2010 dargestellt, der Grundlage der Berechnungen war bzw. auf den sich die bei den einzelnen Komponenten verwendeten gemeinde- und ortsteilspezifischen Quoten bezogen. Dieser lag inselweit bei 9.147 Wohnungen. Diese Angabe beruht auf den bei der IfS-Haushaltsbefragung ermittelten Wohnungen von Haushalten mit Hauptwohnsitz, die um die Wohnungen bereinigt wurden, die von Haushalten mit Hauptwohnsitz als Zweitwohnung genutzt werden. Letzte-

re wurden vom IfS auf Grundlage der von der Gemeinde Sylt bereitgestellten Daten berechnet.

Insgesamt wird bis 2025 ein Neubau für das Dauerwohnen von 2.850 Wohnungen benötigt, um die strategischen Ziele zu verfolgen bzw. zu erreichen.⁴⁷ Es wird deutlich, dass die Veränderung der Zahl der Haushalte insgesamt im Vergleich zu den sonstigen Komponenten eine relativ geringe Rolle spielt (159 Wohnungen). Für den Abbau des Wohnungsmangels und die Verhinderung der Festlandabwanderung insbesondere von Familien sowie den Aufbau einer ausreichenden Mobilitätsreserve ist insgesamt (als Summe der aufgeführten Einzelkomponenten) der Neubau von 892 Wohnungen für das Dauerwohnen nötig. Für den Ersatz der Abgänge und der Verdrängung von Dauerwohnraum werden 952 Wohnungen benötigt und für die Sicherung des Arbeitskräfteangebots bzw. der demographischen Basis auf der Insel werden 823 zusätzliche Wohnungen gebraucht.

Tabelle 13.2

Künftig strategisch benötigter Neubau für das Dauerwohnen auf der Insel Sylt nach Komponenten sowie Gemeinden und Ortsteilen (Modellrechnung)									
Gemeinde/Ortsteil	Wohnungsbestand Dauerwohnen 2010	Komponenten/strategische Ziele des Neubaus							Künftig strategisch benötigter Neubau für Dauerwohnen gesamt
		Veränderung der Zahl der Haushalte	Abbau Wohnungsmangel und Verhinderung Festlandabwanderung			Ersatz für Abgänge und Verdrängung von Dauerwohnen	Sicherung Arbeitskräfteangebot / demographische Basis		
			Abbau Untermietsverhältnisse	Haushaltsgründer und Familien	Mobilitätsreserve		Behebung Defizit ortsansässiger Arbeitskräfte	Ausgleich Arbeitskräfte-rückgang bis 2025	
List	674	39	34	24	13	71	15	60	256
Kampen	213	-12	10	6	4	32	5	17	62
Wenningstedt-Braderup	630	-32	28	16	13	95	14	49	183
Westerland	4.554	14	228	137	91	410	100	230	1.210
Tinum	1.405	109	70	42	28	148	31	108	536
Munkmarsch	55	-9	3	2	1	8	1	5	11
Keitum	398	-19	20	12	8	60	9	33	123
Archsum	115	-3	6	3	2	12	3	9	32
Morsum	496	28	25	15	10	52	11	42	183
Rantum	226	13	12	8	5	24	5	31	98
Hörnum	381	31	19	13	8	40	8	37	156
Insel Sylt	9.147	159	455	278	183	952	202	621	2.850
Gemeinde Sylt	7.249	133	364	219	145	714	160	458	2.193

Datengrundlage: Statistikamt Nord, Gemeinde Sylt, IFS-Haushaltsbefragung 2011, Berechnungen des IFS

L80 Prognose Ges

Tabelle 13.3 zeigt den Wohnungsbestand für das Dauerwohnen im Jahr 2010 und die Veränderungen bis 2025, die sich aus dem Ergebnis der Berechnungen zum strategisch benötigten Neubau und zu den Abgängen bzw. der Verdrängung von Dauerwohnraum

⁴⁷ Rund 620 Wohnungen entfallen dabei auf die üblichen Neubaukomponenten Haushaltentwicklung, Mobilitätsreserve sowie herkömmliche Abgänge an Dauerwohnraum.

durch Zweitwohnungen und touristische Vermietung ergeben. Insgesamt umfasst der bis 2025 benötigte Neubau von 2.850 Wohnungen rund 31% des im Jahr 2020 vorhandenen Wohnungsbestands mit Dauerwohnraum. Von diesem Zuwachs sind jedoch 952 Wohnungen (10% bezogen auf den Bestand von 2010), um die sich der Dauerwohnungsbestand aufgrund von Abgängen und Verdrängung vermindert, abzuziehen. Insofern wächst der Wohnungsbestand für das Dauerwohnen bis 2025 nur um 1.898 Wohnungen bzw. 21% auf 11.045 Wohnungen.

Die einzelnen Gemeinden und Ortsteile benötigen bis 2025 einen Neubau für das Dauerwohnen, der bezogen auf den Bestand von 2010 zwischen 27% und 41% liegt und damit erhebliche Volumina an Bautätigkeit impliziert. Lediglich in Munkmarsch ist die Quote mit 20% deutlich niedriger. Die Unterschiede zwischen den Gemeinden und Ortsteilen sind Ergebnis der unterschiedlichen örtlichen Verhältnisse wie der heutigen Altersstruktur und der künftigen demographischen Entwicklung, der unterschiedlichen Anteile an Untermietverhältnissen und Umzugswilligen insgesamt sowie umzugswilligen Teilen von Haushalten und schließlich des zu erwartenden unterschiedlichen Umfangs an Abgängen und Verdrängung von Dauerwohnraum (siehe oben).

Tabelle 13.3

Veränderung des Wohnungsbestands für Dauerwohnen durch strategisch benötigten Neubau und Abgänge bis 2025 nach Gemeinden und Ortsteilen (Modellrechnung)								
Gemeinde/Ortsteil	Wohnungsbestand Dauerwohnen 2010	Künftig strategisch benötigter Neubau für Dauerwohnen		Abgänge und Verdrängung von Dauerwohnen bis 2025		Veränderung des Wohnungsbestands Dauerwohnen bis 2025		Wohnungsbestand Dauerwohnen 2025
		Anzahl	in % des Bestands 2010	Anzahl	in % des Bestands 2010	Anzahl	in % des Bestands 2010	
List	674	256	38%	-71	-11%	185	27%	859
Kampen	213	62	29%	-32	-15%	30	14%	243
Wenningstedt-Braderup	630	183	29%	-95	-15%	88	14%	718
Westerland	4.554	1.210	27%	-410	-9%	800	18%	5.354
Tinum	1.405	536	38%	-148	-11%	388	28%	1.793
Munkmarsch	55	11	20%	-8	-15%	3	5%	58
Keitum	398	123	31%	-60	-15%	63	16%	461
Archsum	115	32	28%	-12	-10%	20	17%	135
Morsum	496	183	37%	-52	-10%	131	26%	627
Rantum	226	98	43%	-24	-11%	74	33%	300
Hörnum	381	156	41%	-40	-10%	116	30%	497
Insel Sylt	9.147	2.850	31%	-952	-10%	1.898	21%	11.045
Gemeinde Sylt	7.249	2.193	30%	-714	-10%	1.479	20%	8.728

Datengrundlage: Statistikamt Nord, Gemeinde Sylt, IFS-Haushaltsbefragung 2011, Berechnungen des IFS L80 Prognose Ges

Dabei ist anzumerken, dass der Umfang an Abgängen und Verdrängung von Dauerwohnraum ggf. im Rahmen weiterführender Strategien des insularen Entwicklungskonzepts mit geeigneten Instrumenten beeinflusst bzw. reduziert werden kann. In dem Maß, wie dies gelingt, reduziert sich der hier dargestellte Umfang des benötigten (Ersatz-)Neubaus für

das Dauerwohnen: Werden beispielweise bis 2025 dem Dauerwohnen 300 Wohnungen weniger entzogen als in der Modellrechnung angesetzt, so ist eine entsprechende Zahl an Wohnungen weniger zu bauen.

13.3.3 Zielgruppen des Neubaus

Tabelle 13.4 zeigt die zu versorgenden Zielgruppen für den künftigen Neubau auf der Insel Sylt für das Dauerwohnen. Diese gliedern sich in vier Gruppen: Soziale Wohnungsversorgung, junge Haushalte bzw. Unterversorgte bzw. solche mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt, Ältere und Arbeitskräfte. Es handelt sich nicht um eine völlig trennscharfe Abgrenzung von Zielgruppen, vielmehr überschneiden sich die nach verschiedenen Kriterien unterschiedenen Gruppen teilweise.

Tabelle 13.4

Zielgruppen für den künftigen Neubau auf der Insel Sylt (Dauerwohnen)
Soziale Wohnungsversorgung Transfereinkommensbezieher (ALG II und Grundsicherung im Alter) Bezieher relativ niedriger Erwerbseinkommen (Wohngeldberechtigung) Bezieher mittlerer Einkommen (soziale Mischung) Behinderte
Junge Haushalte/Unterversorgte/mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt Haushaltsgründer junge Paare mit Zusammenzugwunsch junge Familien mit Kind/ern bzw. Kinderwunsch Alleinerziehende Alleinstehende im mittleren Alter
Ältere mit niedrigen Einkommen Freimachende von gesichertem Dauermietwohnraum Freimachende und Benennungsrecht einräumende Eigentümer in Gemeinden und Ortsteilen mit hohem Zuwachs Älterer
Arbeitskräfte in der Daseinsvorsorge in anderen Wirtschaftsbereichen mit Notwendigkeit der Ortsansässigkeit zuziehende Arbeitskräfte (u. a. Ersatz des Rückgangs bis 2025)

Im Bereich der sozialen Wohnungsversorgung spielen zum einen klassische Gruppen wie Transfereinkommensbezieher (Arbeitslosengeld II, Grundsicherung im Alter) und Bezieher relativ niedriger Erwerbseinkommen (etwa Wohngeldberechtigung und darüber) eine Rolle. Zum anderen stellen auf der Insel Sylt angesichts des großen Wohnungsmangels und der hohen Mieten auch Bezieher mittlerer Einkommen eine Zielgruppe der sozialen Wohnungsversorgung dar, weil auch sie von unangemessener Wohnungsversorgung und hohen Mietbelastungen betroffen sind und zudem aus strategischen Gründen als Arbeitskräfte und für die soziale Mischung eine große Bedeutung für die Insel haben. Zusätzlich sollte im Rahmen der sozialen Wohnungsversorgung ausreichend geeigneter Wohnraum für Behinderte bereitgestellt werden.

Unter Versorgungsaspekten stellen junge Haushalte, generell unterversorgte Haushalte und solche mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt eine weitere wichtige Zielgruppe dar. Hierzu zählen Haushaltsgründer, junge Paare mit Zusammenzugwunsch, junge Familien mit Kind/ern bzw. Kinderwunsch, Alleinerziehende und Alleinstehende im mittleren Alter. Es handelt sich nach den Ergebnissen der Haushaltsbefragung in besonderem Maß um Haushalte, die sehr beengt und/oder als Untermieter wohnen, oder um junge Erwachsene, die noch im Elternhaus untergebracht sind. Entsprechend groß ist die Unzufriedenheit mit der Wohnsituation. Bei diesen Zielgruppen dient der Neubau demnach dem Abbau von Unterversorgung generell, aber auch von damit häufig bei jungen Sylter Einwohnern verbundenen fehlenden Möglichkeiten der Paar-/Familiengründung bzw. Umsetzung eines Kinderwunsches. Hiermit soll der Fortzug solcher Personen- und Haushaltsgruppen, die als vorwiegend Junge und als ortsansässige Arbeitskräfte sehr wichtig für die demographische Basis und Mischung sowie die wirtschaftliche Entwicklung der Insel sind, verhindert werden.

Eine weitere Zielgruppe stellen Ältere dar, für die altengerechte Wohnungen benötigt werden. Die Älteren (ab 60 Jahre) sind zwar nach den Ergebnissen der Haushaltsbefragung die am besten mit Wohnfläche versorgte Altersgruppe, auch weil es sich bei einem größeren Teil um selbstnutzende Eigentümer handelt. Unter den älteren Mietern sind jedoch viele aufgrund großer Wohnflächen und relativ niedriger Einkommen bzw. Renten von hohen Mietbelastungen betroffen. Insofern sollte sich der Neubau für Ältere zum einen auf die Gruppe mit niedrigen Einkommen beziehen. Zum anderen sollten Wohnungsangebote an Ältere vorrangig damit verknüpft werden, dass sie entweder als Mieter gesicherten Dauerwohnraum (insbesondere Wohnungen der Kommunen oder anderer Eigentümer mit gesichertem Dauerwohnraum) frei ziehen oder als selbstnutzende Eigentümer ihre Wohnung freimachen und der Kommune als Dauerwohnraum mit Belegungs- oder Benennungsrecht zur Verfügung stellen. Damit würde zusätzlicher, häufig unterbelegter Dauerwohnraum frei für andere bzw. jüngere Zielgruppen. Die Neubauangebote für Ältere soll-

ten vorrangig in den Gemeinden und Ortsteilen geschaffen werden, die entweder künftig einen spürbaren Zuwachs der Zahl Älterer verzeichnen oder/und über gute Infrastrukturangebote insgesamt und speziell für diese Altersgruppe verfügen.

Die vierte Zielgruppe stellen Arbeitskräfte dar, denen durch den Neubau von Dauerwohnraum das Wohnen auf der Insel ermöglicht werden soll. Hiermit soll zum einen der Arbeitskräftemangel beseitigt werden, der generell und insbesondere bei auf der Insel ortsansässigen Arbeitskräften besteht. Ein auf diese Zielgruppe gerichteter Wohnungsbau ist für die Aufrechterhaltung der Daseinsvorsorge und die wirtschaftliche Entwicklung der Insel von großer Bedeutung. Er wirkt jedoch auch auf dem Arbeitsmarkt der ungleichen Entwicklung zwischen den auf dem benachbarten Festland und der Insel wohnenden Beschäftigten entgegen, die in den letzten Jahren mit einem starken Anstieg der Pendlerzahlen, einem erhöhten Verkehrsaufkommen und gestiegenen Risiken der Erreichbarkeit der Arbeitsplätze auf der Insel verbunden war. Da insbesondere von weiter entfernt auf die Insel Sylt zuziehende Arbeitskräfte selbst bei qualifizierter und besser bezahlter Tätigkeit große Schwierigkeiten mit der Wohnungssuche bzw. -versorgung aufweisen, sollte der Neubau auch dazu beitragen, dieser Zielgruppe den Zuzug dadurch zu erleichtern, dass eine angemessene Wohnung zu finden ist. Durch die Wohnungsangebote für diese Zielgruppe soll zusätzlich dem künftigen demographisch bedingten Arbeitskräfterrückgang entgegengewirkt werden, der in den meisten Gemeinden und Ortsteilen zu einem Arbeitskräftemangel führen wird.

13.3.4 Art der Wohnungen

Aufgrund der oben dargestellten Ergebnisse und der generellen Ziele für den künftig für das Dauerwohnen benötigten Neubau ergeben sich für diesen folgende Grundsätze:

- Der Neubau sollte für die Versorgung der Zielgruppen geeignet sein,
- dabei sollte es sich weit überwiegend um Mietwohnungen handeln,
- die Größe und die Höhe der Mieten der Wohnungen sollten sich an der Struktur der Zielgruppen orientieren,
- die Ausstattung der Wohnungen sollte zeitgemäß sein, aber aus Kostengründen bzw. der Bezahlbarkeit höchstens einem mittleren Standard entsprechen,
- es sollten in der Regel Flächen sparende bzw. verdichtete Bauweisen mit kostensparenden Ansätzen für den Bau und die Nutzungsphase (Nebenkosten, Energie) zum Tragen kommen,

- die geschaffenen Wohnungen müssen nachhaltig und unbefristet für das Dauerwohnen gesichert werden; eine Umwidmung bzw. Verdrängung des Dauerwohnens zugunsten der Zweitwohnsitznutzung bzw. der touristischen Vermietung sollte nicht möglich sein.

In Tabelle 13.5 ist dargestellt, wie sich die bis zum Jahr 2025 strategisch benötigten rund 2.850 Neubauwohnungen auf verschiedene Haushaltsgrößen auf Seiten der Nutzer sowie auf Wohnflächenklassen und Eigentums- und Bauformen verteilen könnten. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass eine Vorhersage, wie sich die Nachfrage über einen so langen Zeitraum im Einzelnen darstellen wird, nicht möglich ist. Insofern handelt es sich bei den dargestellten Werten um eine grobe Einschätzung einer möglichen Aufteilung, wie sie sich aus heutiger Sicht auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse und der strategischen Ziele darstellt.

Tabelle 13.5

Mögliche Verteilung des strategisch benötigten Neubaus für das Dauerwohnen auf der Insel Sylt (bis 2025) nach Haushaltsgröße der Nutzer, Wohnflächenklassen sowie Anteil der Mietwohnungen und Geschosswohnungen					
Haushalte mit ...	Wohnungen		davon ...		
	Anzahl	Anteil	mit Wohnfläche von ... m ²	Anteil Mietwohnungen	Anteil Geschosswohnungen
1 Person	1.140	40%	35 bis 50	90%	100%
2 Personen	855	30%	50 bis 60	90%	95%
3 Personen	428	15%	60 bis 75	80%	80%
4 und mehr Personen	428	15%	75 bis 100	60%	60%
gesamt	2.850	100%	35 bis 100	84%	90%
Datengrundlage: Berechnungen und Bewertungen des IfS					L80 Prog Ges

Bei den mit dem künftigen Neubau zu versorgenden Zielgruppen handelt es sich überwiegend um relativ kleine Mieterhaushalte (Ein- und Zweipersonenhaushalte) und darunter häufig junge alleinstehende Mieterhaushalte (siehe oben), die eine besonders schlechte Wohnungsversorgung aufweisen. Neben der Verbesserung der Wohnungsversorgung dieser Zielgruppe gilt es jedoch auch, künftig stärker als bisher Familien mit Kindern bzw. Kinderwunsch das Wohnen auf der Insel Sylt zu ermöglichen. Im Jahr 2011 handelte es sich lediglich bei 21% der Mieterhaushalte auf der Insel Sylt um Haushalte mit drei und mehr Personen. Von daher sollte der Anteil der Wohnungen für Haushalte mit drei und mehr Personen beim künftigen Neubau deutlich höher (etwa bei 30%) liegen. Bei diesen Haushalten sollte auch ein gewisser Anteil an Wohnungen vorgesehen werden, bei denen es sich nicht um Mietwohnungen bzw. nicht um Geschosswohnungen (z. B. Reihenhäuser) handelt, sofern dies nicht dem oben dargestellten Grundsatz der nachhaltigen und unbefristeten Sicherung von Dauerwohnraum widerspricht.

Bei den Wohnflächen der Wohnungen für die Haushalte unterschiedlicher Personenzahl erscheint es sinnvoll, beim künftigen Neubau generell (nicht nur bei geförderten Wohnungen) eine Orientierung an den Höchstwohnflächen der Mietwohnungsförderung des Landes Schleswig-Holstein vorzunehmen.⁴⁸ Dieses Vorgehen erscheint angebracht, da die Mieter von Mehrfamilienhäusern auf der Insel Sylt mit den von ihnen durchschnittlich bewohnten Wohnflächen jeweils unter den haushaltsgrößenspezifischen Höchstwohnflächen des Landes liegen. Mietwohnungen mit gemessen an den Verhältnissen auf der Insel Sylt überdurchschnittlichen haushaltsgrößenspezifischen Wohnflächen sollten daher beim künftigen Neubau die Ausnahme darstellen.⁴⁹

13.3.5 Neubau geförderten Wohnraums

Der strategisch benötigte Neubau wird sich im Wesentlichen auf frei finanzierten Wohnungsbau beziehen. Da ein Teil der oben dargestellten Zielgruppen jedoch die Mieten des frei finanzierten Wohnungsbaus nicht tragen kann bzw. generell von Zugangsproblemen auf den Wohnungsmarkt betroffen ist, ist ein ausreichender Anteil an gefördertem Mietwohnungsneubau erforderlich. Ein wesentliches Ziel des künftigen Neubaus für das Dauerwohnen sollte zudem darin bestehen, den Anteil gebundener Sozialmietwohnungen auf der Insel Sylt zu erhöhen. Angesichts des sehr stark angespannten Wohnungsmarktes erscheint die Quote gebundener Sozialwohnungen von 7,2% (656 Wohnungen) bezogen auf den Dauerwohnraum des Jahres 2010 (bzw. 6,7% bezogen auf die Wohnungen von Haushalten mit Hauptwohnsitz; siehe Kapitel 9) als zu knapp bemessen. Dieser Befund wird zusätzlich dadurch untermauert, dass nach einer Analyse der Ergebnisse der Haushaltsbefragung von 2011 etwa knapp zwei Fünftel der Haushalte auf Sylt die Basis-Einkommengrenzen der Landesförderung (nach § 8 Abs. 2 SHWoFG und § 7 II SHWoFG-DVO (inkl. Strukturanpassung für 1-/2-Personenhaushalte)) erfüllen.

In Verbindung mit dem künftigen Neubau sollte ein Ziel von 1.000 bis 1.200 gebundenen Sozialmietwohnungen erreicht werden, was bezogen auf den Dauerwohnungsbestand des Jahres 2010 einer Quote von etwa 11% bzw. 13% entspricht. Um diesen Zielwert zu erreichen, müssen bis 2025 etwa 600 bis 800 gebundene Sozialmietwohnungen auf der Insel Sylt gebaut werden, was 21% bis 28% des benötigten Neubaus von 2.850 Wohnungen entspricht. Von den 600 bis 800 neu gebundenen Mietwohnungen entfallen dabei etwa 260 Wohnungen auf den Ersatz der bis 2025 aus der Bindung fallenden Sozialmiet-

⁴⁸ Vgl. Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein, Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB); Erlass des Innenministeriums vom 16.11.2009, S. 13.

⁴⁹ Auch die Förderung des Landes sieht in Abhängigkeit von der Bauform bzw. in Einzelfällen je nach baulichen Gegebenheiten Ausnahmen vor.

wohnungen und etwa 340 bis 540 Wohnungen auf die Aufstockung des gebundenen Sozialmietwohnungsbestands auf die Zielmarke von 1.000 bis 1.200 Wohnungen.

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat für die Insel Sylt eine Fördersumme von 20 Mio. € im Rahmen des Mietwohnungsbaus der sozialen Wohnraumförderung bis 2014 in Aussicht gestellt. Bei einer landesweit üblichen Fördersumme von 60.000 € pro Wohnung lassen sich hiermit etwa 330 Wohnungen fördern. Allerdings ist bezogen auf die Insel Sylt zu berücksichtigen, dass die Bau- und Grundstückskosten spürbar über dem Landesdurchschnitt liegen, sodass mit diesem Betrag aufgrund höherer notwendiger Förderdarlehen voraussichtlich nur eine geringere Zahl an Wohnungen gefördert werden kann, sofern sich die höheren Kosten nicht durch entsprechende Kosteneinsparungen bzw. Anpassungen bei den Förderkonditionen (z. B. bei den Bewilligungsmieten; siehe unten) ausgleichen lassen.

Die geförderten Mietwohnungen sollten sich an Zielgruppen mit unterschiedlichen Einkommensniveaus richten. Zum einen sollten sie der klassischen Versorgung unterer Einkommensgruppen dienen. Insbesondere bei dem Neubau, der dem Ersatz bis 2025 wegfallender Bindungen dient, sollte diese Zielgruppe im Mittelpunkt stehen.

Die geförderten Mietwohnungen sollten sich jedoch angesichts der spezifischen Situation auf der Insel Sylt, die sich von anderen Märkten des Landes Schleswig-Holstein deutlich unterscheidet, auch an andere Zielgruppen richten, die strategisch wichtig für die Insel sind und sich bis in mittlere Einkommensbereiche der Haushalte hineinbewegen. Dabei handelt es sich um Zielgruppen wie Arbeitskräfte in der Daseinsvorsorge bzw. wichtigen Wirtschaftsbereichen, junge Haushalte bzw. junge Familien (insbesondere mit Kindern) und ältere Freizeichen von Dauerwohnraum, von denen etliche die Basiseinkommensgrenzen der Landesförderung überschreiten und die zugleich auch höhere Mieten als die Haushalte mit Einkommen innerhalb der Basisgrenzen bezahlen können. Der Ansatz der Förderung solcher Zielgruppen mit weiter gesteckten Einkommensgrenzen und höheren Mieten würde etwa dem entsprechen, der früher mit dem Zweiten Förderweg verfolgt wurde.

Im Folgenden werden auf Grundlage einer ersten groben Bewertung drei Gruppen von möglichen Bewilligungsmieten mit Bezug auf verschiedene Einkommensgrenzen der Landesförderung vorgestellt. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Einkommensgrenzen der Gruppen 1 und 3 aktuell in der Landesförderung vorgesehen sind, während die Einkommensgrenze der 2. Gruppe (mit einem Zuschlag von 20%) bei der Landesförderung bisher nicht existiert und als zusätzliche Möglichkeit dargestellt wird. Es handelt sich um folgende drei Gruppen:

Einkommensgrenze (Nettoeinkommen)	Nettokaltmiete pro m² Wfl.
1. Basis-Einkommens-Grenze (BEG) inkl. Strukturanpassungsbetrag 1-/2-Pers.-Haushalte (§ 8 Abs. 2 SHWoFG/§ 7 II SHWoFG-DVO) (z. B. Zweipersonenhaushalt: 23.600 €)	5,10 € pro m ²
2. BEG inkl. Strukturanpassungsbetrag +20% (§ 8 Abs. 2 SHWoFG/§ 7 Abs. 2 SHWoFG-DVO zuzüglich 20%) (z. B. Zweipersonenhaushalt: 28.320 €)	6,00 bis 7,00 € pro m ²
3. BEG inkl. Strukturanpassungsbetrag +40% (§ 9 Abs. 3, 4 SHWoFG-DVO) (z. B. Zweipersonenhaushalt: 33.040 €)	7,50 bis 8,50 € pro m ²

Aus heutiger Sicht wäre für die Einkommensgruppen 1 bis 3 ein Mix von 40%:30%:30% bezogen auf die zu fördernden Neubaumietwohnungen denkbar. Die Angemessenheit der Mieten für die drei dargestellten Einkommensgruppen lässt sich jedoch erst abschließend beurteilen, wenn die Rahmenbedingungen für den geförderten Neubau im Einzelnen feststehen. Darüber hinaus könnte geprüft werden, ob aufgrund der spezifischen Bedingungen der Insel Sylt bzw. zur Sicherstellung einer ausreichenden Wohnungsversorgung von für die Insel wichtigen Arbeitskräften eine Förderung von Einkommensgruppen oberhalb der bisherigen Grenzen erforderlich ist.

13.3.6 Akteure des künftigen Wohnungsbaus

Im Folgenden wird auf die möglichen Akteure (Bauherren/Vermieter) des künftigen Wohnungsbaus für das Dauerwohnen und die Zielgruppen, auf die sich der jeweilige Wohnungsbau richten könnte, eingegangen. Da dem IfS zur Flächenverfügbarkeit der einzelnen Akteursgruppen für den Wohnungsbau keine Informationen vorliegen, können nur allgemeine und keine konkreten quantitativen Aussagen zum Gewicht einzelner Akteursgruppen am künftigen Wohnungsbau getroffen werden. 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 (ggf. im Tausch mit etwaigen Gegenleistungen wie Förderung bzw. Vergünstigungen). Hierdurch wird der Kreis potenzieller Akteure deutlich eingeschränkt, dass die relativ große Gruppe privater Kleinvermieter hierfür nur in Einzelfällen bereit bzw. geeignet sein dürfte. Zentrale Akteure des künftigen Neubaus sind daher die Vermieter, die sich bereits heute (in unterschiedlichem Maße) dem Dauerwohnen widmen bzw. dessen Erhalt verpflichtet fühlen.

An erster Stelle zu nennen sind die Kommunen bzw. das KLM, das als Vermieter eine besondere Funktion hinsichtlich der Mietpreisgestaltung und der Belegung der Wohnungen einnehmen und bei denen von einer nachhaltigen Sicherung des Dauerwohnens ausgegangen werden kann. Daher sollte ein möglichst großer Anteil des künftigen Neubaus von den Kommunen (bzw. in deren Auftrag) durchgeführt werden. Sie sollten die Akteure sein, die schwerpunktmäßig für soziale Zielgruppen mit niedriger bis mittlerer Zahlungsfähigkeit bzw. mit speziellen Zugangsproblemen auf dem Wohnungsmarkt sowie für Bedienstete in der Daseinsvorsorge bzw. im öffentlichen Bereich bauen.

Außer den kommunalen Eigentümern engagieren sich genossenschaftliche und private Vermieter auf der Insel Sylt beim Dauerwohnen. Die Gewoba Nord verfügt über umfangreiche Bestände auf Sylt, die ähnlich geringe Mieten wie die kommunalen Wohnungen aufweisen, bei denen es sich zu größeren Teilen um gebundene Sozialwohnungen handelt. Sie ist daher ebenfalls ein Akteur für den künftigen Wohnungsbau für das Dauerwohnen von Genossenschaftsmitgliedern. Darüber hinaus gibt es weitere Vermieter, darunter mit sozial orientiertem Geschäftsmodell (Stiftungen, Wohlfahrtsverbände), die sich ebenfalls beim Neubau für das Dauerwohnen engagieren und dabei Wohnungsbau für spezielle Zielgruppen wie Ältere bzw. im Bereich Altenwohnen durchführen könnten.

Eine weitere wichtige Akteursgruppe beim künftigen Wohnungsbau für das Dauerwohnen stellen Arbeitgeber dar, die im Bereich der (Tourismus-)Wirtschaft der Insel tätig und insbesondere auf ortsansässige Arbeitskräfte angewiesen sind. Dieser Bereich ist bereits derzeit von einem Mangel an ortsansässigen Arbeitskräften betroffen, der sich künftig verstärken wird, sofern für diese nicht angemessener zusätzlicher Wohnraum bereitgestellt wird. Da in dieser Akteursgruppe vielfach von einem großen Eigeninteresse an einer Verbesserung des Wohnungsangebots beim Dauerwohnen auszugehen ist, sollte diese beim Neubau einbezogen und Modelle der nachhaltigen Sicherung des Dauerwohnens für Arbeitskräfte entwickelt und angewandt werden.

Eine weitere Akteurs- bzw. Bauherrengruppe stellen Haushalte dar, die künftig Wohnungseigentum für die Selbstnutzung bilden wollen. Aufgrund des hohen Preisniveaus und der Konkurrenz anderer Wohnformen ist dabei das generelle Ziel der Bauleitplanung, u. a. zur Eigentumsbildung beizutragen (siehe § 1 Baugesetzbuch), auf der Insel Sylt nur äußerst schwer erreichbar. Auch bei dieser Akteursgruppe gilt daher - sofern nicht einzelne Haushalte bereits über ein Grundstück auf der Insel Sylt verfügen - dass eine Beförderung der Bildung von Wohneigentum bzw. eigentumsähnlicher Formen wie Erbbaurecht nur in Verbindung mit Instrumenten der nachhaltigen Sicherung des Dauerwohnens angewandt werden sollte (siehe Kapitel 14).

13.4 Vorschlag für Zielgrößen eines Wohnraumentwicklungskonzepts

Auf der Grundlage der vorangegangenen 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. Das Wohnraumentwicklungskonzept in diesem Umfang ermöglicht der Insel Sylt, den drohenden weiteren Rückgang an Dauerwohnbevölkerung bis 2025 zu verhindern und eine Zielgröße von ca. 19.500 dauerwohnenden Einwohnern im Jahr 2025 (gegenüber etwa 18.400 dauerwohnenden Einwohnern im Jahr 2010; siehe Kapitel 3) zu erreichen und den sich abzeichnenden Arbeitskräftemangel zu verhindern (Näheres hierzu im folgenden Abschnitt 13.5). Einzelheiten bzw. die Zielgrößen des vorgeschlagenen Wohnraumentwicklungskonzepts zeigt Tabelle 13.6.

Tabelle 13.6

Zielgrößen für ein Wohnraumentwicklungskonzept für die Insel Sylt bis 2025 nach Zeiträumen und Art der Wohnungen		
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 m ² 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

Von den insgesamt 2.850 Wohnungen sollten 30% bzw. 860 bis 2016 realisiert werden, um den aktuell sehr großen Wohnungsmangel abzumildern und die strategischen Zielgruppen versorgen zu können. Da für den Wohnungsbau Vorbereitungen notwendig sind, dürfte sich der größte Teil der Wohnungsbaus (ca. 40% bzw. 1.130 Wohnungen) erst im folgenden Vierjahreszeitraum durchführen lassen. Im dritten Zeitraum 2021 bis 2025 (Fünfjahreszeitraum) sollten dann die übrigen Fertigstellungen (30% bzw. 860 Wohnun-

gen) erfolgen. Die dargestellten Schwerpunkte bezogen auf die Bauform und die Wohnungsgröße orientieren sich an den oben dargestellten Überlegungen. Ähnliches gilt auch für die mögliche Aufteilung der Wohnungsbaukontingente hinsichtlich der Zielgruppen bzw. der geförderten Wohnungen und der Einkommensgruppen.

In Tabelle 13.7 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 Wohnungen mit kleiner bis mittelgroßer Wohnfläche bewegen könnten. Dabei wurden sowohl die ortsspezifische Bebauung als auch die unterschiedlichen Zielgruppenbedarfe berücksichtigt. Zusätzlich sind Prioritäten, die bei dem Wohnraumentwicklungskonzept bezogen auf verschiedene Zielgruppen in den Gemeinden und Ortsteilen gesetzt werden sollten, mit den Kategorien "hoch", "mittel" und "niedrig" dargestellt.

Tabelle 13.7

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 m ²)	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

Bei der sozialen Wohnversorgung wurde die Priorität in den Gemeinden/Ortsteilen als hoch eingestuft, bei denen die Zahl der gebundenen Sozialmietwohnungen bis 2025 stark zurückgeht bzw. keine mehr vorhanden sein werden (Kampen, Westerland, Tinnum, Hörnum). Bei den übrigen Gemeinden/Ortsteilen wurde von mittlerer Priorität ausgegangen. Aufgrund der stark angespannten Wohnungsmarktlage wurde in keiner der Gemeinden und Ortsteile von einer niedrigen Priorität dieser Zielgruppe ausgegangen.

Bei der Zielgruppe der jungen Haushalte generell wurde geprüft, in welchen Gemeinden und Ortsteilen die Zahl der Bevölkerung im Alter von 0 bis 40 Jahren bis 2025 besonders stark zurückgeht bzw. einen besonders niedrigen Anteil an der Bevölkerung aufweist. Zusätzlich wurden Untermietverhältnisse und geplante Teilauszüge von Haushalten laut Haushaltsbefragung berücksichtigt. Eine hohe Priorität für diese Zielgruppe ergab sich bei den Gemeinden und Ortsteilen Kampen, Wenningstedt-Braderup, Munkmarsch, Keitum und Archsum, die bereits heute von einer relativ ungünstigen Bevölkerungsstruktur bzw. alten Bevölkerung geprägt sind. In den übrigen Gemeinden wurde die Zielgruppe einer mittleren Priorität zugeordnet. Da alle Gebiete künftig von Verlusten bei diesen Altersgruppen betroffen sein werden, wurde dieser Zielgruppe in keiner Gemeinde und keinem Ortsteil eine niedrigen Priorität zubilligt.

Bei der Zielgruppe der jungen Familien, insbesondere mit Kindern wurde zusätzlich zu den bei der Zielgruppe Junge Haushalte generell berücksichtigten Kriterien geprüft, in welchen Gemeinden und Ortsteilen die Altersgruppe 0 bis 20 Jahre künftig besonders stark zurückgeht bzw. im Jahr 2025 einen besonders niedrigen Anteil an der Bevölkerung aufweist. Eine hohe Priorität dieser Zielgruppe ergibt sich auf dieser Grundlage für die Gemeinden und Ortsteile, die bei der Zielgruppe Junge Haushalte generell eine hohe Priorität aufweisen (siehe oben), und zusätzlich bei Westerland und Morsum.

Was die Zielgruppe der Älteren angeht, ergeben sich größere Unterschiede zwischen den Gemeinden und Ortsteilen als bei den anderen Zielgruppen. Bezogen auf diese Zielgruppe wurde geprüft, in welchen Gemeinden und Ortsteilen die Zahl der Älteren bis 2025 besonders stark ansteigt. Diese Entwicklung trifft in List, Tinum, Rantum und Hörnum zu, sodass dieser Zielgruppe in diesen Gemeinden und Ortsteilen eine hohe Priorität zugebilligt wurde. In Westerland und Morsum steigt die Zahl der Älteren wesentlich geringer, sodass diesen dort eine mittlere Priorität zugeordnet wurde. In den übrigen Gemeinden und Ortsteilen stagniert die Zahl Älterer oder geht bis 2025 sogar zurück, sodass sie dort eine niedrige Priorität besitzen.

Die Zielgruppe Arbeitskräfte hat auf der Insel Sylt nahezu flächendeckend eine hohe Priorität, da alle Gemeinden und Ortsteile aufgrund der demographischen Entwicklung künftig von einem sich verstärkenden Arbeitskräftemangel betroffen sein werden. Auch Westerland verliert künftig spürbar an Arbeitskräften, jedoch etwas schwächer als die übrigen Gemeinden und Ortsteile, sodass dieser Zielgruppe in Westerland eine mittlere Priorität zugeordnet wurde.

Die dargestellten Volumina und Prioritäten sind als Vorschlag zu werten. Dieser wurde aus den durchgeführten Analysen und Modellrechnungen entwickelt und hat anhand von verschiedenen Kriterien die Besonderheiten der einzelnen Gemeinden und Ortsteile an-

gemessen berücksichtigt. Er stellt insofern einen plausiblen und für alle Gemeinden und Ortsteile ausgewogenen Vorschlag dar, der darauf zielt, die Probleme der Insel Sylt auf dem Wohnungsmarkt und dem Arbeitsmarkt zu lösen und zu einer Verbesserung der sozialen und wirtschaftlichen Situation der Inselbewohner sowie der wirtschaftlichen Entwicklung der Insel insgesamt beizutragen. Voraussetzung für den Erfolg ist jedoch, dass die Umsetzung durch die Gemeinden und Ortsteile gemeinsam und ausgewogen erfolgt.

13.5 Zielgrößen für die 2025 benötigte dauerwohnende Bevölkerung

Abschließend wird in diesem Abschnitt dargestellt, welche Zielgrößen für die im Jahr 2025 (benötigte) dauerwohnende Bevölkerung auf der Insel Sylt mit dem Wohnraumentwicklungskonzept verfolgt werden.⁵⁰ Für das Jahr 2010 betrug die Zahl der dauerwohnenden Bevölkerung auf Sylt rund 18.400 Personen (siehe Kapitel 3). Mit dem Wohnraumentwicklungskonzept soll die Zahl bis zum Jahr 2025 um etwa 1.100 auf etwa 19.500 Personen erhöht werden (Tabelle 13.8).

Tabelle 13.8

Zielgrößen für die Dauerwohnbevölkerung 2025 in den Gemeinden und Ortsteilen auf Sylt				
Gemeinde/Ortsteil	Dauerwohnbevölkerung			
	2010	Zielgröße 2025	Veränderung Anzahl	Veränderung in %
List	1.403	1.570	167	12%
Kampen	470	470	0	0%
Wenningstedt-Braderup	1.217	1.220	3	0%
Westerland	8.734	9.080	346	4%
Tinum	2.981	3.310	329	11%
Munkmarsch	93	90	-3	-3%
Keitum	845	830	-15	-2%
Archsum	236	230	-6	-3%
Morsum	1.103	1.190	87	8%
Rantum	462	560	98	21%
Hörnum	863	970	107	12%
Insel Sylt	18.407	19.520	1.113	6%
Gemeinde Sylt	14.454	15.290	836	6%
Datengrundlage: Gemeinde Sylt, Berechnungen des IfS L&B Prognose Ges				

⁵⁰ Für die Berechnung des Zuwachses dauerwohnender Bevölkerung wurden die zusätzlichen Wohnungen für Arbeitskräfte angesetzt. Zusätzlich wurden die Wohnungen für den Abbau der Untermietverhältnisse sowie für Haushaltsgründer und Familien mit einem Anteil von drei Vierteln berücksichtigt, da ein Teil dieser Wohnungen von Ortsansässigen belegt werden wird. Die übrigen Komponenten wurden nicht berücksichtigt, da sie auf die Verbesserung der Wohnungsverorgung bzw. den Aufbau einer Mobilitätsreserve zielen. Der Ersatzneubau für Abgänge und Verdrängung führt nicht zu einer Erhöhung, sondern nur zu einer Verhinderung von Abwanderung von Dauerwohnbevölkerung und ist hier vernachlässigbar.

Diese Zielgrößen für die Dauerwohnbevölkerung sollen mit dem Wohnraumentwicklungskonzept erreicht werden, um die demographisch bedingten Verluste bis 2025 insbesondere bei der Bevölkerung im Erwerbstätigenalter (und teilweise auch bei den Kindern und Jugendlichen) auszugleichen, kurzfristig zusätzliche am Ort wohnende Arbeitskräfte zu gewinnen und um den sich bis 2025 vergrößernden Arbeitskräftemangel zu verhindern. Die Zielgrößen für die Gemeinden und Ortsteile resultieren aus den unterschiedlichen für sie angesetzten Faktoren für den Neubau (siehe oben). Dass einige Gemeinden und Ortsteile trotz des Wohnungsbaus eine konstante Dauerwohnbevölkerung bzw. leichte Verluste aufweisen, liegt dort an dem starken altersbedingten Rückgang der Bevölkerung, der durch die zusätzliche durch den Neubau gewonnene Bevölkerung genau bzw. nicht vollständig ausgeglichen wird. Ohne den Neubau hätten sie einen weitaus stärkeren Bevölkerungsrückgang (siehe Kapitel 12), sodass auch sie insgesamt von diesem im Falle der Realisierung aus der Vermeidung negativer Folgewirkungen stark profitieren werden.

13.6 Übersicht zum für das Dauerwohnen auf Sylt benötigten Neubau

Wichtige Ergebnisse zum für das Dauerwohnen benötigten Neubau

- Die Ergebnisse eines Szenarios zeigen, dass sich bei einer ungesteuerten Entwicklung die demographische Struktur und Reproduktionsbasis (Kinder, Familien, Erwerbsfähige) auf Sylt dahingehend verändern würde, dass die Arbeitsmarkt- und Wirtschaftsentwicklung gehemmt, Angebote der Daseinsvorsorge gefährdet sowie das Inselleben und die Attraktivität der Insel für den Tourismus eingeschränkt werden.
- Leitbild ist der Erhalt der Attraktivität der Insel Sylt über eine ausgewogene Entwicklung von Wohnen, Wirtschaft, Infrastruktur, Inselleben sowie Schutz von Natur und Landschaft.
- Bezogen auf das Dauerwohnen sollten konkrete strategische Ziele verfolgt werden, u. a. die Priorität des Dauerwohnens gegenüber Zweitwohnsitzen und touristischer Vermietung sowie die Stabilisierung bzw. Erhöhung der Zahl der dauerwohnenden Bevölkerung durch verringerte Abwanderung und erhöhte Zuwanderung.
- Zur Verhinderung der negativen Folgen und zum Erreichen der Ziele wird auf der Insel Sylt ein umfangreicher strategischer Neubau für das Dauerwohnen benötigt, der dauerhaft für das Dauerwohnen gesichert wird.

- Der strategisch benötigte Neubau für das Dauerwohnen umfasst neben herkömmlichen Komponenten (Haushaltsentwicklung, Mobilitätsreserve, Ersatz üblicher Abgänge) zusätzliche Komponenten, die auf den Abbau der Wohnungsnot/Verhinderung der Abwanderung, den Ersatz für die Verdrängung von Dauerwohnraum sowie die Sicherung des Arbeitskräfteangebots und der demographischen Basis/Mischung zielen.
- Bis 2025 ist ein Neubau von insgesamt 2.850 Wohnungen für das Dauerwohnen notwendig, der
 - sich vor allem auf die soziale Wohnungsversorgung und die Versorgung der Zielgruppen junge Haushalte/Unterversorgte mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt, Ältere und Arbeitskräfte richtet,
 - weit überwiegend aus Miet- bzw. Geschosswohnungen besteht und der etwa 600 bis 800 gebundene Sozialwohnungen umfasst,
 - von einem dem Dauerwohnen verbundenen Akteurskreis (Kommunen, Genossenschaften, Stiftungen, Wohlfahrtsverbände) realisiert werden sollte sowie
 - in den einzelnen Gemeinden und Ortsteilen unter Berücksichtigung der lokalen Struktur differenziert hinsichtlich Umfang, Art und Zielgruppen verfolgt werden sollte.

14. Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen

In diesem Kapitel wird auf Instrumente und Maßnahmen eingegangen, die der Erweiterung und Sicherung des Dauerwohnens auf Sylt dienen. Hierbei sind folgende Handlungsfelder zu unterscheiden:

- Neubau-/Baulandpolitik,
- soziale Wohnungsversorgung/preisgünstiger Wohnraum,
- Anpassung des Wohnungsbestands (Modernisierung und Instandsetzung) als Beitrag zur Sicherung des Dauerwohnens,
- teilräumliche Strategien für die Gemeinden und Ortsteile,
- Abstimmung auf regionaler Ebene,
- Kooperation/Kommunikation mit Wohnungsunternehmen und sonstigen Akteuren,
- Monitoring/Information.

Im Folgenden werden die einzelnen Handlungsfelder sowie Handlungsempfehlungen für einzelne Instrumente und Maßnahmen erläutert.

14.1 Neubau-/Baulandpolitik für das Dauerwohnen

Angesichts des Wohnungsmangels auf Sylt stellt die Neubau-/Baulandpolitik ein zentrales Handlungsfeld dar. Ein wesentliches Ziel der Neubau- und Baulandpolitik auf Sylt besteht in der Erhöhung der Baulandpotenziale und des Neubaus ausschließlich für Dauerwohner sowie deren nachhaltige und unbefristete Sicherung für diese Nutzungsart. Die Steuerbarkeit künftiger Entwicklungen, die Lösung der sich abzeichnenden Probleme und die Verhinderung negativer Folgen einer ungesteuerten Entwicklung in den kommenden Jahren hängen wesentlich von einer erfolgreichen Neubau- und Baulandpolitik (in Verbindung mit den weiteren dargestellten Handlungsansätzen) der Sylter Kommunen ab.

14.1.1 Beschluss eines Wohnraumentwicklungskonzepts für das Dauerwohnen

Ein grundlegender erster Schritt für die Neubau- und Baulandpolitik ist die Verständigung der Kommunen und weiterer involvierter Akteure auf ein Wohnraumentwicklungskonzept für das Dauerwohnen auf der Insel Sylt. Wichtig ist, dass das Wohnraumentwicklungskonzept nicht nur von den Kommunen aufgestellt und beschlossen, sondern von sonsti-

gen für den Wohnungsbau wichtigen Akteuren mit getragen wird. Von daher sollten insbesondere das Land Schleswig-Holstein und der Kreis Nordfriesland sowie wichtige Wohnungsunternehmen/Investoren (siehe auch unten 14.6) frühzeitig in die Aufstellung des Wohnraumentwicklungskonzepts einbezogen werden.

Grundlage könnte das vom IfS vorgeschlagene und in Kapitel 11 im Einzelnen dargestellte Wohnraumentwicklungskonzept sein, das auf Berechnungen zu dem künftigen Neubau beruht, der für das Erreichen strategischer Ziele benötigt wird und der somit die Nachfrageseite beleuchtet. Unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit bzw. anderer Nutzungsanforderungen (Insulares Entwicklungskonzept) sollten die Berechnungen und Vorschläge des IfS mit den Baulandpotenzialen (Angebotsseite) abgeglichen und auf Realisierbarkeit geprüft werden. Auf dieser Grundlage sollte ein (die Nachfrage- und Angebotsseite berücksichtigendes) angepasstes kommunales Wohnraumentwicklungskonzept entwickelt und beschlossen werden.

14.1.2 Anwendung des Planungsrechts zugunsten des Dauerwohnens

Das Planungsrecht wird von den Sylter Gemeinden bereits langjährig zum Schutz des Dauerwohnens genutzt, und zwar durch Festlegungen in Bebauungsplänen und Satzungen. Zum einen erfolgen diese über die Sondergebiete für Fremdenverkehr, in denen nur Ferienwohnen und Dauerwohnen zulässig sind bzw. eine Mindestanzahl von Dauerwohnungen bei Neubauvorhaben gefordert ist und zum anderen über Erhaltungssatzungen (Milieuschutz).

Die Realisierung eines Wohnraumentwicklungskonzepts macht zusätzlich die planungsrechtliche Umsetzung der darin festgelegten insularen und örtlichen Zielgrößen für Wohnungsneubau notwendig. Hierzu ist zunächst ein Abgleich der Baulandpotenziale mit den Zielgrößen für den Wohnungsneubau für Dauerwohner erforderlich. Ein weiterer Schritt bezieht sich auf die Setzung von Prioritäten der Schaffung von Baurechten in Abhängigkeit von der Flächenverfügbarkeit, der Eigentümerschaft (kommunales Eigentum, andere öffentliche Träger etc.), Lagequalitäten (insbesondere Infrastruktur) sowie der örtlichen Spezifika, Handlungsbedarfe und Zielgruppen (Altersstruktur und Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde/dem Ortsteil).

Grundsätzlich sollte angesichts der Flächenknappheit und der zu schützenden naturräumlichen Qualitäten ein flächen- und kostensparendes Bauen befördert werden. Dies könnte durch Nachverdichtung im Bestand bzw. höhere Baurechte in bestehenden Baugebieten erfolgen, wenn die nachhaltige Sicherung des Dauerwohnens gewährleistet ist.

Die Schaffung von neuem Baurecht, insbesondere bei landwirtschaftlichen Flächen, sollte nur erfolgen, wenn diese in kommunales Eigentum übergehen bzw. sich bereits in diesem befinden, um deren unbefristete Nutzung für das Dauerwohnen sicherstellen zu können. Ein solches Vorgehen, auf das sich die Sylter Gemeinden seit 2011 verständigt haben (Beschlüsse der Gemeindevertretungen), könnte als selbstverpflichtender Bestandteil im Wohnraumentwicklungskonzept festgelegt werden.

Auf Grundlage der Ergebnisse des Gutachtens zu den rechtlichen Steuerungsinstrumenten sollte die Ausschöpfung der planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung des Dauerwohnens in Neubau- und Bestandsgebieten in allen Gemeinden der Insel fortgesetzt und verbessert werden. In allen Gemeinden sollte eine gleichermaßen konsequente Umsetzung erfolgen.

Die rechtlichen Bindungen von Wohnungen als Dauerwohnraum bzw. die bauordnungsrechtlichen Genehmigungen auf Grundlage der kommunalen Bauleitpläne und Satzungen sollten einer stärkeren Einhaltungskontrolle unterworfen werden. Hierzu wäre eine verbesserte personelle Ausstattung der Bauaufsicht förderlich.

14.1.3 Kommunaler Neubau und kommunale Baulandentwicklung

Der kommunale Wohnungsbestand (KLM oder gemeindeeigener Bestand) ist der am stärksten für Dauerwohnen gesicherte Bestand. Er wurde bereits in der Vergangenheit erweitert und in einigen Gemeinden bestehen konkrete Planungen für eine - allerdings meist moderate - Erweiterung der kommunalen Wohnungsbestände. Des Weiteren wurden kommunale Flächen für den Bau von Dauerwohnungen durch Dritte über Erbpachtverfahren eingesetzt, und zwar sowohl für den Mietwohnungsbau (durch Genossenschaft), als auch den Eigenheimbau. Die bisherige Nutzung und Effizienz dieses Instruments unterlag jedoch zum einen der Restriktion der Knappheit kommunaler Flächen. Zum anderen gab es rechtliche Schwierigkeiten insbesondere bei Eigenheimbesitzern, mit den in der Vergangenheit angewandten Regelungen (Mindesthaltefrist und Wertausgleich bei frühzeitigem Verkauf) eine langfristige Bindung von Dauerwohnraum zu erzielen und zur Abschöpfung hoher Wertzuwächse dienende Verkäufe zu verhindern.

Grundsätzlich ist bei der Schaffung von Dauerwohnraum eine starke Rolle der Kommunen gefordert, entweder durch die Baulandentwicklung und dauerhafte/verbindliche Sicherung der Flächen für Dauerwohnen oder/und durch eigenen Mietwohnungsneubau. Kommunale Grundstücke, die sich für eine Wohnbebauung eignen, sollten aus Gründen einer nachhaltigen Sicherung des Dauerwohnens nicht verkauft werden, sondern nur in Erbpacht vergeben werden (sofern keine Bebauung durch die Kommune selbst erfolgt). Die kom-

munale Baulandentwicklung ist von großer Bedeutung, um die Preise der Grundstücke auf einem Niveau zu halten, das ihre wirtschaftliche Nutzung für das Dauerwohnen dauerhaft zulässt. Durch die kommunale Baulandentwicklung kann im frei finanzierten Neubau (Bebauung der Kommune oder Vergabe in Erbpacht an Dritte) für wichtige Zielgruppen, die zwar die Einkommensgrenzen des geförderten Mietwohnungsbaus überschreiten, aber nicht die Zahlungsfähigkeit für das sehr hohe Preisniveau auf Sylt besitzen, bezahlbarer Wohnraum entstehen.

Alle entwicklungsbedingten Erhöhungen des Bodenwertes, die keine Bewirtschaftung als Dauerwohnraum ermöglichen, sollten vermieden werden, da diese Grundstücke für das Dauerwohnen dauerhaft entfallen und solche Entwicklungen dem Dauerwohnen im Allgemeinen schaden.

Bei einer angestrebten Umnutzung von Siedlungsflächen, die bisher kein Baurecht für Wohnen besitzen (z. B. ehemalige Militärflächen, Sondernutzungen wie Heime etc.) und die für eine Nachnutzung umgeplant werden müssen, sollten die Kommunen ihre Verhandlungsposition ausschöpfen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung insbesondere zu Gunsten des Dauerwohnens über den Erwerb als kommunales Eigentum sicherzustellen. Gegenüber Eigentümern von potenziellen Wohnbauflächen, insbesondere Grundstückseigentümern der öffentlichen Hand (Bund/Land), sollten Initiativen ergriffen werden, um frühzeitig die kommunalen Ziele zu sichern. Die Kommunen sollten beim Erwerb, der Entwicklung und der Bebauung von Grundstücken für die kommunalen und inselweiten strategischen Ziele zusammenarbeiten. Eine wichtige Rolle für die Erweiterung und Bewirtschaftung des kommunalen Wohnungsangebots auf der Insel könnte aufgrund bestehender Strukturen das KLM (Kommunales Liegenschafts-Management) übernehmen.

14.1.4 Eigentumsbildung

Nach den Ergebnissen der Analysen und dem Vorschlag des IfS für ein Wohnraumentwicklungskonzept liegt der Schwerpunkt des Wohnungsneubaus für das Dauerwohnen im Mietwohnungsbereich. In gewissem Umfang sind jedoch auch Maßnahmen im Segment Wohnungseigentum bzw. Eigenheime sinnvoll, um die strategischen Ziele zu verfolgen. Diese Bauform zielt insbesondere auf Gewinnung und die Bindung von Familien mit Kindern für das Wohnen auf der Insel.

Um eine nachhaltige und unbefristete Nutzung für das Dauerwohnen zu gewährleisten, sollte die Vergabe von kommunalen Flächen für dieses Segment bzw. diese Zielgruppe ausschließlich in Erbpacht erfolgen. Ein entsprechendes Vorgehen aller Gemeinden der

Insel Sylt sollte vereinbart werden. Zusätzlich sollten die privatrechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung des Dauerwohnens (Verbesserungen zur Mindesthaltezeit und zum Ausgleich von Wertsteigerungen) weiterentwickelt und vollständig ausgeschöpft werden.

Angesichts der naturräumlichen Flächenknappheit und des Preisniveaus sollte vorrangig flächen- und kostensparendes Bauen erfolgen. Hierfür kommen auf kommunalen Flächen vor allem verdichtete Eigenheimbebauung (vor allem in den dörflich geprägten Ortsteilen) und eigentumsorientierter Geschosswohnungsbau (vor allem in den zentralen Bereichen der Insel) in Frage. Denkbar wäre auch, die Eigentumsbildung über Baugruppen (z. B. genossenschaftliche Wohnprojekte) auf Erbpachtgrundstücken anzubieten bzw. zu organisieren, da diese Ansätze Kosteneinsparungen (günstigerer gemeinsamer Einkauf von Bauleistungen und Materialien, individuelle Wahl der Ausstattungsstandards und der Eigenleistungen), einen größeren Zusammenhalt und eine verstärkte Ortsbindung der Bewohner ermöglichen.

Die Höhe des kommunalen Erbpachtzinses sollte das Wohnen auf der Insel attraktiv machen. Dieser sollte unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren ermittelt werden (Konkurrenzfähigkeit gegenüber dem Preisniveau auf dem konkurrierenden Festland sowie die durch den Standort ersparten Pendlerkosten).

14.1.5 Kooperation mit dem Land Schleswig-Holstein

Mit dem Land Schleswig-Holstein, das ein bedeutender Arbeitgeber und Eigentümer von Immobilien auf der Insel Sylt ist, sollte die Abstimmung zum Wohnraum bzw. Neubau für Landesbedienstete fortgesetzt werden. Ziel sollte eine Vereinbarung zur Bereitstellung von Flächen des Landes sowie von Wohnungsangeboten für Landesbedienstete im kommunalen Bestand sein. Darüber hinaus sollte mit dem Land eine Abstimmung zur Wohnungsneubauförderung unter Berücksichtigung der ermittelten Bedarfe (siehe auch unten soziale Wohnungsversorgung/geförderter Mietwohnungsbau) erfolgen.

14.1.6 Zusammenarbeit beim Neubau mit weiteren Akteuren

Der strategisch benötigte Neubau bzw. das Wohnraumentwicklungskonzept wird nicht alleine von den Kommunen bewältigt und finanziert werden können, sodass die Zusammenarbeit mit weiteren Akteuren und Investoren gesucht werden sollte. Folgende Akteursgruppen mit Bezug zum und Interesse am Dauerwohnen sollten gezielt angesprochen und als Kooperationspartner gewonnen werden:

- Vermieter mit Geschäftsmodell "Dauerwohnen/Vermietung" (Genossenschaften, Stiftungen, weitere ausgewählte Private etc.),
- Arbeitgeber mit großem Wohnraumbedarf für Arbeitskräfte,
- Vermieter/Anbieter von Altenwohnen und Servicedienstleistungen.

Bei der Kooperation mit weiteren Akteuren sollten Instrumente entwickelt und Vereinbarungen getroffen werden, die eine nachhaltige und unbefristete Nutzung von Neubauprojekten für das Dauerwohnen sicherstellen. Auch hier bietet sich eine Vergabe von kommunalem Bauland in Erbpacht an, bei der der Erbpachtzins in Abhängigkeit von vereinbarten Verpflichtungen (ggf. Belegungsrechte) festgelegt bzw. ausgehandelt werden könnte.

Für das Ausloten der Gegenleistungen, die im Tausch für günstige/verbilligte Erbbaugrundstücke erwartet werden können, wäre denkbar, auf Konkurrenz zwischen interessierten Investoren zu setzen. Ein geeigneter Ansatz hierfür wären Ausschreibungs- bzw. Wettbewerbsverfahren für kommunale Grundstücke in Erbbaupacht mit vorgegebenen Konditionen, bei denen die Bieter mit dem Grad der Verpflichtungen, die sie für bestimmte Bereiche (Miethöhe, Belegung, Fristen) anbieten, um eine Vergabe konkurrieren.

Es ist jedoch auch denkbar, dass von den Kommunen oder von ihnen Beauftragten kooperative Neubauprojekte initiiert werden, die auf eine Vermittlung/Vernetzung von Arbeitgebern mit Wohnraumbedarf zielen. Bei solchen gemeinschaftlichen Projekten könnten sich nicht nur große, sondern auch kleinere Arbeitgeber, die ein größeres Vorhaben überlasten würde, in einem für sie tragbaren Umfang am Wohnungsbau für eigene Arbeitskräfte beteiligen. Die Projekte könnten ähnlich wie bei selbstnutzenden Eigentümern als Arbeitgeber-/Vermieter-Baugruppen organisiert und betreut werden, wodurch sich ähnliche Vorteile, insbesondere Kosteneinspareffekte, erzielen ließen. Die Arbeitgeber wären hierdurch auch von der Organisation von Bauvorhaben, für die sie in der Regel nicht die Zeit haben und mit der sie häufig nicht vertraut sein dürften, weitgehend entlastet. Zudem würde durch Beteiligung verschiedener Arbeitgeber eine einseitige Belegung von Wohnungen durch Mieter aus einzelnen Berufsgruppen vermieden.

Eine weitere Akteursgruppe stellen Vermieter/Anbieter von Altenwohnen und Servicedienstleistungen dar, hierunter insbesondere private oder kirchliche Wohlfahrtsverbände. Diesen könnten ebenfalls in Erbpacht Grundstücke für diese Zielgruppe zur Verfügung gestellt werden. Das Altenwohnen dient in erster Linie als Versorgungsinstrument.

Das Altenwohnen könnte jedoch auch in Kooperation mit den Vermietern/Anbietern als Anreizinstrument für das Freimachen unterbelegten Wohnraums durch Ältere, denen als

"Freizeiterprämie" eine attraktive und günstige altengerechte Wohnung angeboten wird, benutzt werden. Das Anreizinstrument könnte sich zum einen auf Mieter unterbelegter kommunaler Wohnungen richten. Es könnte jedoch auch auf ältere selbstnutzende Eigentümer angewandt werden, die sich im Gegenzug für eine altengerechte Wohnung auf eine preisgünstige Vermietung ihrer unterbelegten selbstgenutzten Wohnung (bzw. Haus) für das Dauerwohnen verpflichten. Die freigemachten Wohnungen könnten dann durch die Kommune mit größeren Haushalten bzw. Familien belegt werden. Dieses Instrument kann bei einem Wohnungsbau für Ältere durch Dritte (Vermieter/Anbieter), die auf eine Umsetzung des Anreizinstrumentes bei entsprechender Kompensation verpflichtet werden, eingesetzt werden. Es kann jedoch auch bei einem Wohnungsbau für Ältere, der von den Kommunen selbst durchgeführt wird, angewandt werden.

14.2 Soziale Wohnungsversorgung/preisgünstiger Wohnraum

14.2.1 Geförderter Mietwohnungsbau

Die soziale Wohnraumförderung war bereits in den 2000er-Jahren ein wichtiges Instrument zur Schaffung preisgebundener/preisgünstiger Mietwohnungsbestände auf Sylt. Investoren waren Kommunen/KLM und private Eigentümer. Der Vorschlag des IfS für ein Wohnraumentwicklungskonzept enthält Angaben zu Zielgrößen für den geförderten Mietwohnungsbau bis 2025. Durch die vom Land vorgesehene Bereitstellung von 20 Mio. € für die Förderperiode bis 2014 bestehen gute Voraussetzungen, unmittelbar geförderte Bauvorhaben im Rahmen eines Wohnraumentwicklungskonzepts zu initiieren.

Die Mittel sollten dafür eingesetzt werden, die Versorgung der in Kapitel 12 aufgeführten Zielgruppen zu versorgen. Zusätzlich sollten ein Ersatz künftig wegfallender Sozialbindungen und eine Erhöhung der Zahl gebundener Wohnungen (ggf. in Verbindung mit Neubauförderung) erfolgen. Mit dem Instrument der mittelbaren Belegung (Freistellung neugebauter Wohnungen von Preis- und Belegungsrechten im Tausch für die Einräumung von Rechten bei einer größeren Zahl von Bestandswohnungen) könnte die Zahl der zusätzlich gebundenen Wohnungen noch erhöht werden.

Die gebundenen Wohnungen sollten sich auf unterschiedliche Ziel-/Einkommensgruppen richten, darunter nicht nur Haushalte innerhalb der Basiseinkommensgrenze der Landesförderung, sondern auch Haushalte mit niedrigen bis mittleren Erwerbseinkommen, die nicht in erster Linie aus Einkommensgründen, sondern unter strategischen Gesichtspunkten Versorgungsbedarf aufweisen. Um eine Durchmischung zu erreichen, sollte projektweise ein geeigneter Mix von verschiedenen Einkommensgrenzen, Bindungen und Miethöhen gefunden werden. Bedarf für preisgünstigen Wohnraum gibt es in allen Teil-

räumen (Gemeinden und Ortsteile) auf Sylt, gewisse Unterschiede existieren jedoch hinsichtlich des Umfangs und der Prioritäten verschiedener Zielgruppen (siehe Kapitel 13).

Das oben Gesagte für den strategischen Neubau bzw. das Wohnraumentwicklungskonzept gilt auch für den geförderten Wohnungsbau. Wesentlicher Akteur sind die Kommunen selbst, jedoch wird auch beim geförderten Wohnungsbau eine gezielte Ansprache weiterer Akteure bzw. Bauwilliger (in Verbindung mit der Vergabe von kommunalem Bauland in Erbpacht und auferlegten Verpflichtungen) notwendig sein. Damit ließe sich - insbesondere in Verbindung mit dem Instrument der mittelbaren Belegung - eine breite räumliche Streuung von Zielgruppen mit besonderen Zugangsproblemen erzielen und einer Konzentration in den kommunalen Beständen entgegenwirken.

14.2.2 Vermietungsstrategie für kommunale Wohnungsbestände

Neben dem geförderten bzw. gebundenen Mietwohnungsbestand stellen die (nicht durch Förderung gebundenen) Bestände der Kommunen mit ihren selbst auferlegten niedrigen Mieten und Belegungsgrundsätzen eine wesentliche Säule der Versorgung von sozialen Zielgruppen mit preisgünstigem Wohnraum dar. Diese Funktion sollten die kommunalen Bestände auch künftig haben. Die Ergebnisse dieser Studie haben jedoch auch gezeigt, dass den Arbeitskräften in der Daseinsvorsorge und der Wirtschaft eine große strategische Bedeutung für die Insel Sylt zukommt. Insofern sollte geprüft werden, ob die kommunalen Bestände in gewissem Umfang stärker für diese Zielgruppe geöffnet werden sollten. Denkbar wäre, dies in Verbindung mit dem in den nächsten Jahren geförderten Neubau durchzuführen, der zusätzliche Möglichkeiten für die Unterbringung von Wohnungssuchenden verschiedener Zielgruppen schafft.

Das oben unter 13.3 dargestellte Anreizinstrument für Ältere im Rahmen des Neubaus von Altenwohnungen (Freizieherprämie) könnte von der Kommune auch im eigenen Bestand (ohne Neubau) angewandt werden. Die Freizieherprämie für das Freimachen großer bzw. unterbelegter Wohnungen durch nicht mehr darauf angewiesene ältere Haushalte mit Verkleinerungswunsch würde dann in erhöhten Bonuspunkten im Rahmen der Wohnungsvergabe bestehen; hierbei sollte eine Übernahme des "Mietbonus" von langjährigen Mietern in der neuen kleineren Wohnung gewährleistet sein.

14.3 Anpassung des Wohnungsbestands (Modernisierung und Instandsetzung) als Beitrag zur Sicherung des Dauerwohnens

Die Anpassung des Wohnungsbestands an einen zeitgemäßen Standard durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist aufgrund der Wohnungsmarktlage und der Vermietungssituation auf der Insel Sylt zwar nicht das vordringlichste Handlungsfeld. Aufgrund umfangreicher Geschosswohnungsbestände der 1950er- bis 1970er-Jahre, die die baualterstypischen Bestandsdefizite aufweisen, sowie der besonderen klimatischen Bedingungen der Insel ist die Anpassung des Wohnungsbestands jedoch insbesondere hinsichtlich des energetischen Zustands ein wichtiges Handlungsfeld, in dem sukzessive Verbesserungen realisiert werden sollten. Hierbei stellt sich für die Insel Sylt das Problem der Modernisierung bei einem bereits im unsanierten Zustand hohen Mietniveau, sodass begleitende Maßnahmen erforderlich sind.

Für die kommunalen Bestände bzw. die Bestände des KLM ist bereits im Wohnungsbauprogramm des KLM 2002 bis 2022 die Modernisierung des weitgehend gesamten Wohnungsbestandes geplant (zum Teil bereits umgesetzt). Bei der fortgesetzten Umsetzung sollten zum Erhalt preisgünstiger Wohnungsbestände zum einen Modernisierungsfördermittel des Landes Schleswig-Holstein in Anspruch genommen und damit ein Beitrag zur Sicherung gebundener Mietwohnungsbestände (siehe oben 14.2) geleistet werden. Des Weiteren sollte bei einer Modernisierung ohne Landesförderung geprüft werden, ob auf Teile der rechtlich zulässigen Mieterhöhungen in Abhängigkeit vom Mietereinkommen verzichtet wird bzw. die Amortisationszeiten der Modernisierungsmaßnahmen bei Mietern mit geringem Einkommen verlängert werden. Beispielsweise begrenzt die Stadt München modernisierungsbedingte Mieterhöhungen bei Mietern, die die Einkommensgrenzen des (bayerischen) Wohnraumförderungsgesetzes erfüllen.⁵¹

Bezüglich der Bestände weiterer größerer Vermieter sollte im Rahmen der grundsätzlich anzustrebenden fortgesetzten Kommunikation mit Wohnungsunternehmen (siehe unten 14.6) auch die Ausschöpfung der Fördermöglichkeiten des Landes Schleswig-Holstein für Modernisierungsmaßnahmen erörtert werden, um einen weiteren Beitrag zur Sicherung gebundener Wohnungsbestände zu leisten.

Weiterhin stellen Selbstnutzer und insbesondere private Hauseigentümer eine wichtige Zielgruppe für das kommunale Handeln im Bereich der Unterstützung von Bestandsanpassungen dar. Private Hauseigentümer bzw. Vermieter spielen auf Sylt eine wichtige Rolle bei der Versorgung von Dauerwohnern mit Wohnraum. Da diese Gruppe erfah-

⁵¹ BMVBS (2011), S. 31.

rungsgemäß eingeschränkte Kenntnisse zu Fördermöglichkeiten sowie zu aktuellen Programmen der KfW Kreditanstalt für Wiederaufbau hat, ist eine aktivierende Beratung sinnvoll. So könnten gemeinsam mit dem lokalen Eigentümerverband Haus & Grund Informationsveranstaltungen über die Möglichkeiten von aus Bundes- und Landesmitteln geförderten Bestandsmaßnahmen durchgeführt werden, die eine preislich moderatere Bestandsentwicklung ermöglichen und zugleich das Interesse von langfristig orientierten Privateigentümern an einer dauerhaften Werthaltigkeit des Gebäudes unterstützen.

14.4 Teilräumliche Strategien für die Gemeinden und Ortsteile

Aufgrund der unterschiedlichen Struktur der Bevölkerung sowie der spezifischen Qualitäten der Gemeinden und Ortsteile auf der Insel Sylt ist eine teilräumlich differenzierte Entwicklung sowohl in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht erforderlich.

Wie in Kapitel 13 dargelegt, ist in den einzelnen Gemeinden und Ortsteilen in unterschiedlichem Umfang ein Neubau zur Kompensation der Abgänge und Verdrängungen im Dauerwohnungsbestand sowie für den künftig strategisch benötigten Neubau erforderlich. Die unterschiedlichen Quantitäten in den einzelnen Gemeinden und Ortsteilen sollten bei der Aufstellung des Wohnraumentwicklungskonzepts (unter Berücksichtigung der lokalen Baulandpotenziale) einbezogen bzw. soweit wie möglich umgesetzt werden. Zugleich drücken die unterschiedlichen Quoten der künftig erforderlichen Veränderung des Dauerwohnungsbestands durch Neubau auch die unterschiedlichen Prioritäten zur Schaffung von neuem Dauerwohnraum in den Gemeinden und Ortsteilen aus. Die Sicherung und Schaffung von Dauerwohnraum ist in allen Gemeinden/Ortsteilen von großer Bedeutung, in Ortsteilen mit überdurchschnittlichen Quoten (List, Tinum, Morsum, Rantum, Hörnum) aber von besonders großer Bedeutung.

Mit dieser zielgerichteten, ortsspezifischen Stärkung der Dauerwohnbevölkerung bzw. der Vermeidung des Verlusts von Personen im erwerbsfähigen Alter und von Familien mit Kindern wird ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung des örtlichen Lebens und der stark von bestimmten Bevölkerungsgruppen abhängigen Infrastruktur (Kindergarten, Schulen, freiwillige Feuerwehr) geleistet. Eine ausgewogene Mischung aus Dauerwohnen, touristischem Wohnen und Zweitwohnen wird innerhalb der Orte bzw. Gemeinden (und nicht auf der Ebene einzelner Grundstücke) erreicht, da bei Neuentwicklungen das Dauerwohnen vor allem über das Eigentum am Grundstück gesichert wird (kommunale Flächen/Erbpacht). Dadurch werden innerhalb der Orte kleine, dem Dauerwohnen vorbehaltene Bereiche geschaffen werden, die stabile und attraktive Nachbarschaften ermöglichen.

Aufgrund der gemeinde-/ortsteilspezifischen Qualitäten ergeben sich in den verschiedenen Handlungsfeldern teilräumliche Schwerpunkte:

- Die zentralen Ortsteile Westerland und Tinum sind Schwerpunkte der Anpassung des Wohnungsbestands (Sicherung moderater Preise bei notwendigen Modernisierungen). Weiterhin sollten sie wegen der vorhandenen Infrastruktur sowie der Potenziale bei Geschossbauten (alten-/behindertengerechter Zugang über Fahrstuhl) Schwerpunkte für Angebote des Altenwohnens sein.
- In den Tourismus-/Zweitwohnsitzschwerpunkten Kampen, Wenningstedt, Braderup, Keitum und Munkmarsch besteht eine hohe Dringlichkeit für einen zielgruppengerechten Wohnungsbau zur Stabilisierung einer ortsansässigen jungen Bevölkerung mit Kindern sowie ein hoher Bedarf zur Ausschöpfung planungsrechtlicher Instrumente zum Schutz der Bevölkerung im Bestand (Erhaltungssatzungen).
- In den östlichen bzw. dörflichen Ortsteilen Morsum und Archsum hat die Ausschöpfung der Potenziale im Siedlungsbereich (z. B. Abrundungen) besondere Priorität; die Orte eignen sich im Besonderen für Eigentumsmaßnahmen. Eine flankierende Beförderung der Infrastrukturausstattung, insbesondere bei der Ansiedlung eines Nahversorgers, ist dabei empfehlenswert.
- In der nördlichen und südlichen Spitze der Insel bzw. in den Gemeinden List und Hörnum und dem Ortsteil Rantum hat die Ausschöpfung der Potenziale im Siedlungsbereich für Mietwohnungsbau Vorrang. In diesen Orten sollte die Erreichbarkeit von nur im Inselzentrum verfügbaren Infrastrukturen durch den ÖPNV bzw. den Schülerverkehr im Besonderen gesichert bzw. verbessert werden.

14.5 Abstimmung auf regionaler Ebene

Die Insel Sylt hat mit ihrer wirtschaftlichen Entwicklung aufgrund der Verflechtungen mit dem benachbarten Festland eine große Bedeutung für den nördlichen Teil des Kreises Nordfriesland. Eine Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Entwicklung der Insel hätte daher auch negative Folgewirkungen für diese Region. Insofern sollte auf eine ausgewogene Entwicklung der gesamten Region gesetzt werden, mit der negative Folgen für die wirtschaftliche Entwicklung der Insel verhindert werden. Hierzu ist wichtig, dass sich das Preisgefälle zwischen der Insel und dem Festland nicht weiter vergrößert. Dies beinhaltet neben den Anstrengungen der Sylter Gemeinden zu eigenen attraktiven Angeboten an Bauland (in Erbpacht) auch eine Begrenzung der Konkurrenz durch ein großes Angebot an preisgünstigen Bauflächen auf dem benachbarten Festland.

Es bedarf daher einer Abstimmung bzw. Koordination der Baulandentwicklung auf regionaler Ebene, bei der der Regional- und Landesplanung eine wichtige koordinierende Funktion zukommt. Die Insel Sylt sollte sich daher dafür einsetzen, dass die Ergebnisse des Sylter Wohnungsmarktkonzeptes bzw. Wohnraumentwicklungskonzeptes bei dem künftig aufzustellenden Regionalplan bzw. Landesentwicklungsplan angemessen berücksichtigt werden.

14.6 Kooperation/Kommunikation mit Wohnungsunternehmen und sonstigen Akteuren

Im Rahmen der Erarbeitung dieser Studie wurden vier Expertenrunden zu den Bereichen Bau- und Immobilienmarkt, Wohnungsmarkt, Wirtschaft und Daseinsvorsorge sowie Ortsentwicklung durchgeführt. Der Teilnehmerkreis der vier Runden war fachlich sehr breit besetzt, sodass ein Austausch zwischen verschiedenen Disziplinen sowie Bereichen der Wirtschaft, Verwaltung und Politik stattfand. Die Expertenrunden brachten nicht nur für die Studie wichtige Erkenntnisse, sondern wurden auch von Seiten der Teilnehmer als wichtiges Instrument für den fachlichen Informationsaustausch und als Diskussionsplattform gewürdigt. Es wurde vielfach Interesse bekundet, den Austausch fortzusetzen.

Daher ist zu empfehlen, die Expertenrunde künftig in einem bestimmten Turnus (z. B. jährlich) fortzuführen sowie dabei die Umsetzung der Sicherung und Erweiterung des Dauerwohnraums auf Sylt (Wohnungsmarktkonzept, Wohnraumentwicklungskonzept etc.) zum Thema zu nehmen. Ebenso ist denkbar, spezielle Workshops bezogen auf konkrete Projekte (z. B. Neubauvorhaben) oder neue Informationen zu insularen Entwicklungen (Monitoringergebnisse; siehe unten) durchzuführen.

14.7 Monitoring/Information

Ein Monitoring Wohnen für die Insel Sylt ist als Informations- und Beobachtungsinstrument von zentraler Bedeutung für die Umsetzung des Wohnungsmarktkonzeptes und des Wohnraumentwicklungskonzeptes bzw. die Sicherung und Erweiterung des Dauerwohnraums auf Sylt. Da mit dem Wohnraumentwicklungskonzept strategische Ziele verfolgt werden, ist von Bedeutung, die in Zusammenhang mit dem Wohnen relevanten Entwicklungen zu beobachten und daraufhin zu überprüfen, ob die Grundlagen für das Wohnraumentwicklungskonzept (Arbeitsmarkt/Pendler, Bevölkerung/Wanderungen/Haushalte, Bautätigkeit Dauerwohnen/sonstige Wohnformen, Verdrängungsprozesse etc.) weiterhin Bestand haben oder ob sich davon abweichende Entwicklungen feststellen lassen, die ggf. Modifizierungen notwendig machen. Zusätzlich bietet ein Monitoring die Möglichkeit,

Hinweise für die mit dem Wohnraumentwicklungskonzept und den weiteren angewandten Instrumenten erzielten Mengen- und Qualitätseffekte sowie Wirkungen zu gewinnen.

Grundsätzlich sollte sich das Monitoring Wohnen für die Insel Sylt an der Arbeitshilfe des Innenministeriums für den Aufbau eines Monitorings Wohnen orientieren. Des Weiteren könnte der Bericht zum Monitoring Wohnen für die Stadt Elmshorn als weitere Orientierungsgrundlage für einen Einstieg in den Aufbau eines Monitorings dienen. Allerdings sind für die Insel Sylt gegenüber Monitoringsystemen von nicht touristisch geprägten Wohnungsmärkten einige Modifizierungen und Ergänzungen notwendig. Diese beziehen sich auf

- eine verstärkte Einbeziehung von Arbeitsmarktprozessen und Pendlerbeziehungen,
- Zu-/Abwanderung nach Ziel-/Herkunft,
- die zusätzlich zur Hauptwohnsitz- zu analysierende Entwicklung der Nebenwohnsitzbevölkerung,
- die Differenzierung der Hauptwohnsitze in Dauerwohn- und Zweitwohnsitzbevölkerung,
- die Aufteilung der fertiggestellten Wohnungen und der Abgänge auf die drei Wohnformen,
- die inselweite Erfassung der drei Wohnformen und deren Veränderung (als Zahl der Wohnungen und bei Dauerwohnen und Zweitwohnen der darin wohnenden/angemeldeten Personen),
- die Veränderung von Angeboten der Daseinsvorsorge und Infrastruktur,
- die Differenzierung der Ergebnisse nach Gemeinden und Ortsteilen,
- den Vergleich der maßgeblichen Entwicklungen mit denen auf dem benachbarten Festland.

Der Einstieg in den Aufbau des Monitorings sollte einen schlanken Indikatorensatz umfassen und sich auf die Indikatoren beziehen, die sich nach diesem Wohnungsmarktkonzept bewährt und als aussagekräftig erwiesen haben. Anschließend sollten ein sukzessiver Aufbau und eine Vervollständigung erfolgen. Die Ergebnisse sollten in einem jährlichen Monitoringbericht dargestellt und veröffentlicht werden. Zusätzlich bietet sich an, jährlich in einem Workshop mit lokalen Akteuren aus Wirtschaft, Verwaltung und Politik über die Ergebnisse zu berichten und zu diskutieren, um eine gemeinsame Informationsbasis für das weitere Handeln zu schaffen.

14.8 Übersicht zu Handlungsfeldern und Handlungsempfehlungen

Übersicht wichtiger Ergebnisse zu Handlungsfeldern 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 Eigentumsbildung 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" (Modernisierung/Instandsetzung) 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.

Literatur

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.) (2011): Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände, Forschungen Heft 141, Studie des IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin 2011.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/Bundesinstitut für Bau-, Stadt- (BMVBS) und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) (2011): Regionalstrategie Daseinsvorsorge. Denkanstöße für die Praxis, Berlin/Bonn.

Deutscher Mieterbund Landesverband Schleswig-Holstein e.V. (2003): Ausverkauf auf Sylt. Mieterbund SH kritisiert geplante Verkäufe an Privat. Pressemeldung vom 20.01.2003, Kiel.

Deutscher Mieterbund Landesverband Schleswig-Holstein e.V. (2005a): Westerland-Wohnsiedlung Süd soll abgerissen werden. Mieterhaushalte fordern mehr Informationen. In: MieterZeitung 2/2005, S. 16.

Deutscher Mieterbund Landesverband Schleswig-Holstein e.V. (2005b): Wohnsiedlung Süd: KLM kommt den Mietern entgegen. In: MieterZeitung 6/2005, S. 17.

Die Welt vom 19.01.2004: Hemshorn-Stiftung investiert in sozialen Wohnungsbau auf der Insel Sylt.

Gertz Guttsche Rümenapp Stadtentwicklung und Mobilität Planung Beratung Forschung GbR (2011): Daseinsvorsorge Wohnen. Analyse und Handlungsempfehlungen, Hamburg.

GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG (2011): Geschäftsbericht 2010, Schleswig.

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Kiel.

Insel Sylt Tourismus-Service GmbH (2011): Tourismus-Statistik 2010, Sylt.

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS 2011): Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025; Gutachten im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, Berlin.

Investitionsbank Schleswig-Holstein (2012): Wohnungsmarktbeobachtung Schleswig-Holstein 2011, Kiel.

KLM: Kommunales Liegenschafts-Management der Gemeinde Sylt (2010): Kommunales Liegenschafts-Management Sylt/Westerland (Präsentationsfolien), Sylt.

Kreis Nordfriesland (2009): Wohnen im Alter und Komfort für alle, Husum.

Kreis Nordfriesland (2011): Kreis Nordfriesland - Gemeinsam den Wandel gestalten. Masterplan Daseinsvorsorge, Husum.

Kreistag Nordfriesland (2008): Schulentwicklungsplan 2008 (Beschlussfassung des Schulentwicklungsplanes des Kreises Nordfriesland (Stand 15.01.2008), Husum.

Newig, Jürgen (2004): Denkschrift zur demographischen Entwicklung Westerland, Kiel.