

Abschätzung des Wohnungsbedarfs und des realisierbaren Wohnungsneubaus bis 2030 für die Gemeinden der Insel Sylt

Bericht | April 2020

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Abbildungsverzeichnis	III
1 Einleitung.....	1
1.1 Hintergrund.....	1
1.2 Aufgabenstellung.....	2
2 Status-Quo-Analyse	4
2.1 Demografische Entwicklung	4
2.2 Arbeitsmarkt und Pendler.....	11
2.3 Wohnungsangebot	14
3 Berechnung des Neubaubedarfs	19
3.1 Methodik.....	19
3.1.1 Ableitung Zusatzbedarf	20
3.1.2 Ableitung Ersatzbedarf	21
3.1.3 Ableitung Nachholbedarf	22
3.1.4 Ableitung Zielgruppen- und segmentspezifischer Neubaubedarf	24
3.2 Zusatzbedarf – Bevölkerungs- und Haushaltsprognose.....	27
3.3 Ersatzbedarf	32
3.4 Nachholbedarf	35
3.5 Neubaubedarf insgesamt	37
3.6 Neubaubedarf differenziert nach Zielgruppen.....	38
3.7 Neubaubedarf nach Wohnungsgrößenklassen.....	39
4 Bewertung Prognoseergebnisse und Sicherungsinstrumente durch Gemeinden	40
4.1 Bewertung der Prognoseergebnisse durch die Sylter Gemeinden.....	40
4.1 Bewertung der Sicherungsinstrumente.....	41

5	Flächen- und Neubaupotenzial	45
5.1	Flächenpotenzial insgesamt.....	45
5.2	Bilanzierung von Wohnungsbedarf und Flächenpotenzial	47
6	Schlussfolgerungen und Empfehlungen	49
7	Anhang.....	53

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz) differenziert nach Gemeinden.....	5
Abb. 2 Anteil und Struktur Nebenwohnsitz-/Zweitwohnsitzbevölkerung.....	6
Abb. 3 Geburten und Sterbefälle – Insel Sylt.....	7
Abb. 4 Wanderungen differenziert nach Altersgruppen – Insel Sylt.....	8
Abb. 5 Wanderungen differenziert nach Ziel- und Herkunftsgebieten (Jahre 2010 bis 2014 und 2017 zusammengefasst).....	9
Abb. 6 Entwicklung der Altersstruktur – Vergleich 2011 zu 2018.....	10
Abb. 7 Entwicklung der Altersstruktur – Vergleich 2011 zu 2018.....	11
Abb. 8 Kleinräumige Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort.....	12
Abb. 9 Einpendler auf die Insel Sylt 2007 und 2017 (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte).....	14
Abb. 10 Entwicklung des Wohnungsbestand.....	15
Abb. 11 Verhältnis Haushalte zu Wohnungen.....	15
Abb. 12 Fertigstellungszahlen (Wohnungsbau) je 1.000 Einwohner.....	16
Abb. 13 Ermittlung des Neubaubedarfs.....	20
Abb. 14 Kaufkraft 2017 auf der Insel Sylt nach Gemeinden.....	27
Abb. 15 Bevölkerungsprognose bis 2030.....	28
Abb. 16 Altersstrukturelle Entwicklung – Szenario A.....	29
Abb. 17 Altersstrukturelle Entwicklung – Szenario B.....	29
Abb. 18 Haushaltsprognose für die Insel Sylt – Szenarien A und B.....	30
Abb. 19 Umwandlungsquoten Einfamilienhausbestand.....	33
Tabelle 1: Übersicht der Annahmen - Bedarfsermittlung.....	23
Tabelle 2: Haushaltsentwicklung nach Zielgruppen.....	31
Tabelle 3: Haushaltsentwicklung nach Gemeinden.....	32
Tabelle 4: Belegungsdichte im Mehrfamilienhausbestand.....	34
Tabelle 5: Wohnungsabgang nach den Sylter Gemeinden – Vergleich 2018 zu 2030.....	35
Tabelle 6: Wohnungsabgang nach Gemeinden.....	36
Tabelle 7: Neubaubedarf für die Insel Sylt.....	37
Tabelle 8: Neubaubedarf differenziert nach Zielgruppen für die Insel Sylt.....	38
Tabelle 9: Neubaubedarf differenziert nach Wohnungsgröße für die Insel Sylt.....	39
Tabelle 10: Flächenpotenziale differenziert nach Gemeinden und Ortsteilen.....	46
Tabelle 11: Bilanzierung von Wohnungsbedarf und Flächenpotenzialen.....	48
Tabelle 12: Neubaubedarf Hörnum.....	53
Tabelle 13: Neubaubedarf Kampen.....	53
Tabelle 14: Neubaubedarf List.....	54
Tabelle 15: Neubaubedarf Sylt.....	54
Tabelle 16: Neubaubedarf Wenningstedt-Braderup.....	55
Tabelle 17: Neubaubedarf nach Zielgruppen – Hörnum.....	56

Abbildungsverzeichnis

Tabelle 18: Neubaubedarf nach Zielgruppen – Kampen.....	57
Tabelle 19: Neubaubedarf nach Zielgruppen – List.....	58
Tabelle 20: Neubaubedarf nach Zielgruppen – Sylt.....	59
Tabelle 21: Neubaubedarf nach Zielgruppen – Wenningstedt-Braderup.....	60
Tabelle 22: Neubaubedarf nach Wohnungsgröße – Hörnum	61
Tabelle 23: Neubaubedarf nach Wohnungsgröße – Kampen.....	62
Tabelle 24: Neubaubedarf nach Wohnungsgröße – List	63
Tabelle 25: Neubaubedarf nach Wohnungsgröße – Sylt.....	64
Tabelle 26: Neubaubedarf nach Wohnungsgröße – Wenningstedt-Braderup	65

1 Einleitung

1.1 Hintergrund

»» Wohnformen auf Sylt

Fremdenverkehrsgemeinden, wie die Gemeinden der Insel Sylt, werden durch folgende Wohnformen geprägt:

- „Dauerwohnen“ (das Wohnen Einheimischer in Miet-, Eigentumswohnungen und Eigenheimen)
- Touristisches Wohnen (das temporäre Wohnen Ortsfremder in Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen und –häusern)
- „Zweitwohnen“ (das temporäre Wohnen Ortsfremder in ausschließlich eigen genutzten Zweitwohnungen)¹

»» Die Rahmenbedingungen des Sylter Wohnungsmarktes

- Der Wohnungsmarkt auf Sylt gilt als einer der teuersten in Deutschland mit einer erheblichen Konkurrenzsituation zwischen der touristischen Nutzung von Wohnraum bzw. der Nutzung von Wohnraum durch die Zweitwohnsitzbevölkerung auf der einen und der Nutzung von (Dauer-)Wohnraum durch die ortsansässige Bevölkerung auf der anderen Seite.
- In Folge der hohen Anziehungskraft Sylts auf Touristen sowie auf Personen, die einen Zweitwohnsitz auf der Insel haben, sind erhebliche Verdrängungsprozesse der einheimischen/ortsansässigen Bevölkerung zu beobachten.
- So können die Einheimischen die hohen Verkaufs- und Mietpreise kaum bezahlen. Der Verkauf von Immobilien erfolgt (wenn nicht besondere Sicherungsinstrumente greifen) in der Regel an vermögende, ortsfremde Personen.
- In der Konsequenz sinkt insbesondere in den (attraktiven) Ortskernen die Zahl der einheimischen Bevölkerung und es entstehen in der Nebensaison verwaiste sogenannte „Rolladen-Siedlungen“, was sich negativ auf die sozialen und kulturellen Strukturen in den Gemeinden und Ortsteilen und schwierig auf die Aufrechterhaltung von Angeboten der Daseinsvorsorge vor Ort (z. B. freiwillige Feuerwehr) auswirkt.
- Aufgrund des hohen Preisniveaus ist es auch für Haushalte mit mittleren Einkommen nur sehr schwer möglich, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

¹ Wickel (2011): Rechtsgutachten über die Möglichkeiten der städtebaurechtlichen Steuerung der „Wohnarten“ Dauerwohnen, touristisches Wohnen und Zweitwohnungsnutzung durch Fremdenverkehrsgemeinden

- In den letzten Jahren konnte das Wohnungsangebot die Wohnraumnachfrage der lokalen Bevölkerung nicht vollumfänglich befriedigen, sodass unter anderem ein Teil der auf Sylt Beschäftigten ihren Wohnort auf das Festland verlegt haben.
- Aufgrund der hohen Sylter Wohnkosten und aufgrund des zeitlichen Aufwands für das Pendeln wird es zunehmend schwerer, Arbeitskräfte für die Insel Sylt zu gewinnen. Bereits heute besteht in vielen Branchen ein hoher Fachkräftemangel.
- Die Aufrechterhaltung der Daseinsvorsorge wie auch der touristischen Infrastruktur ist gefährdet.

1.2 Aufgabenstellung

»» Fokus Dauerwohnbevölkerung

Im Rahmen der Wohnungsbedarfsanalyse für die Insel Sylt wurde eine aktualisierte Abschätzung des Wohnungsbedarfs für den Zeitraum vom 31.12.2018 bis zum 31.12.2030 vorgenommen. Im Fokus der Untersuchung stand der Wohnungsbedarf für die Dauerwohnbevölkerung. Das Gutachten stützte sich bei der Bedarfsberechnung auf die kleinräumige Bevölkerungsprognose des Kreises Nordfriesland (GGR, 2018) und orientierte sich methodisch an dem Wohnungsmarktkonzept für die Insel Sylt aus dem Jahr 2012.

»» Zwei Entwicklungsszenarien

Aufgabe war es, die Bedarfskomponenten der Untersuchung aus dem Jahr 2012 zu aktualisieren und neu zu bewerten.

Bei der Erstellung der Wohnungsbedarfsanalyse wurde der besonderen Rolle des Arbeitsmarktes als Treiber des Wohnungsbedarfs durch die Bildung von zwei Entwicklungsszenarien Rechnung getragen. Zum einen wurde ein Status-quo Szenario (Szenario A) auf Basis der Bevölkerungsprognose des Kreises berechnet, dass von konstanten Entwicklungsmustern ausgeht. Zum anderen wurde ein Szenario berechnet, dass von einer konstanten Zahl an Arbeitskräften (Erwerbsfähigen bzw. 18 bis 65-Jährigen) mit Wohnort in den Sylter Gemeinden ausgeht, was einen zusätzlichen Zuzug auf die Insel bedingt (Szenario B). Das Szenario B ist von besonderer Relevanz, da in den für Sylt bedeutenden Branchen Dienstleistung, Daseinsvorsorge und Tourismus - anders als beispielsweise im produzierenden Gewerbe oder in der Logistikbranche - die Produktivität nur begrenzt erhöht bzw. Personal eingespart werden kann. Zudem ist die Erwerbsquote und der Anteil der Vollzeitbeschäftigten an der erwerbsfähigen Bevölkerung bereits heute relativ hoch, sodass hier das Steigerungspotenzial künftig begrenzt ist.

»» Diskussion der Ergebnisse in den Gemeinden der Insel Sylt

Um die Gemeinden der Insel Sylt in die Erstellung der Bedarfsanalyse einzubeziehen, wurden mit allen Gemeinden Gespräche geführt. Ziel der Gespräche war es, Einschätzungen bezüglich der zukünftigen Entwicklung und der Prognoseergebnisse abzufragen und die Entwicklungsmöglichkeiten auf den vorhandenen Potenzialflächen zu konkretisieren.

»» Abschließende Bilanzierung von Bedarf und Flächenpotenzial

Die Ergebnisse der Bedarfsprognose wurden in einem abschließenden Schritt den aktivierbaren Flächenpotenzialen gegenübergestellt. Auf dieser Basis konnten der Grad der Bedarfsdeckung ermittelt und Handlungsoptionen abgeleitet werden.

2 Status-Quo-Analyse

Der Wohnungsmarkt auf Sylt unterscheidet sich von den Wohnungsmärkten in anderen, nicht touristisch geprägten, Regionen Schleswig-Holsteins maßgeblich. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist diese Besonderheit zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund werden den Analysen die folgenden Hinweise vorangestellt:

- Da es sich bei Sylt um eine hoch attraktive Fremdenverkehrsregion handelt, steht das Wohnungsangebot nicht allein für dauerhaftes Wohnen der einheimischen Bevölkerung zur Verfügung, sondern ist auch der Nachfrage für temporäres touristisches Wohnen und für Zweitwohnsitze ausgesetzt.
- Die amtliche Wohnungsstatistik differenziert nicht zwischen der Nutzungsart. Sowohl für den Wohnungsbestand als auch für den Wohnungsneubau kann nicht abgeleitet werden, wie hoch der Anteil der Wohnungen ist, die von den Einheimischen/Hauptwohnsitzbevölkerung genutzt werden.
- Auf Sylt determiniert das limitierte - nicht der Nachfrage entsprechende - Angebot an Wohnraum die Entwicklung der Einwohnerzahl und Haushalte. Die Einwohnerentwicklung in den Gemeinden der Insel Sylt ist damit kein Maßstab für die Wohnraumnachfrageentwicklung, sie zeigt lediglich, in welchem Umfang es gelingt, Personen bzw. Haushalte mit Wohnraum zu versorgen.

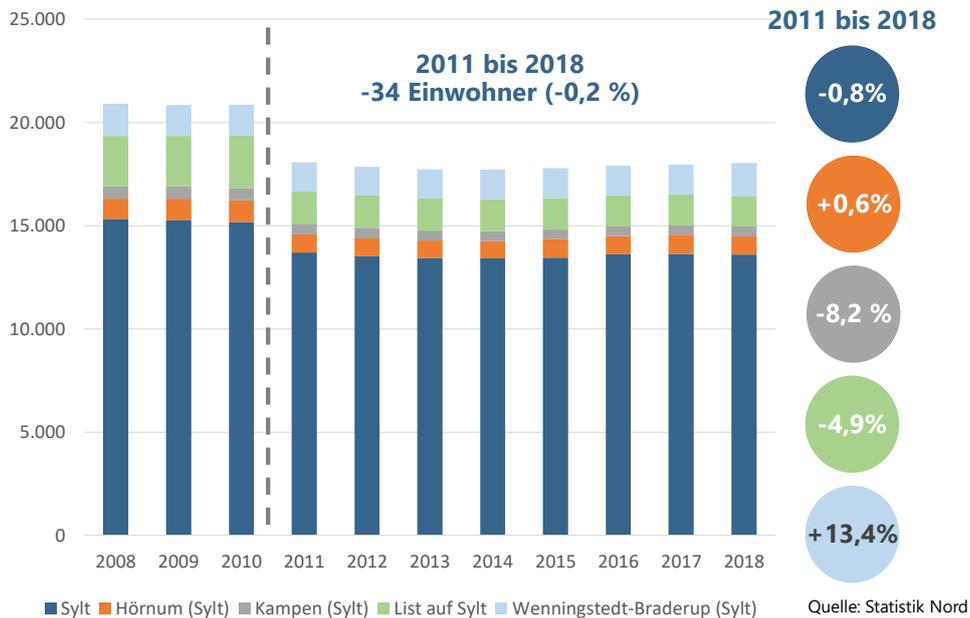
2.1 Demografische Entwicklung

»» Stagnation der Einwohnerzahlen

Auf der Insel Sylt leben nach den Daten des Statistikamts Nord (Stand 31.12.2018) insgesamt 18.028 Personen mit Hauptwohnsitz. Die Zahl der Einwohner stagnierte in den letzten Jahren. Nach der Zensusbereinigung im Jahr 2011 sind bezogen auf die Gesamtinsel nur geringe Veränderungen zu beobachten. So ist seit dem Jahr 2011 ein geringer Einwohnerrückgang von 0,2 % festzustellen. In den einzelnen Gemeinden der Insel ist jedoch eine heterogene Entwicklung zu beobachten. Während die Gemeinden Sylt (-0,8 %), Kampen (-8,2 %) und List Einwohnerverluste verzeichnen, konnten Hörnum (0,6 %) und insbesondere Wennigstedt-Braderup (+13,4 %) Einwohnergewinne registrieren. Der vergleichsweise hohe Anstieg in Wennigstedt-Braderup ist auf eine Intensivierung der Bautätigkeit für die Dauerwohnbevölkerung zurückzuführen (Neubauprojekt Osterwiese).

Status-Quo-Analyse

Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz) differenziert nach Gemeinden

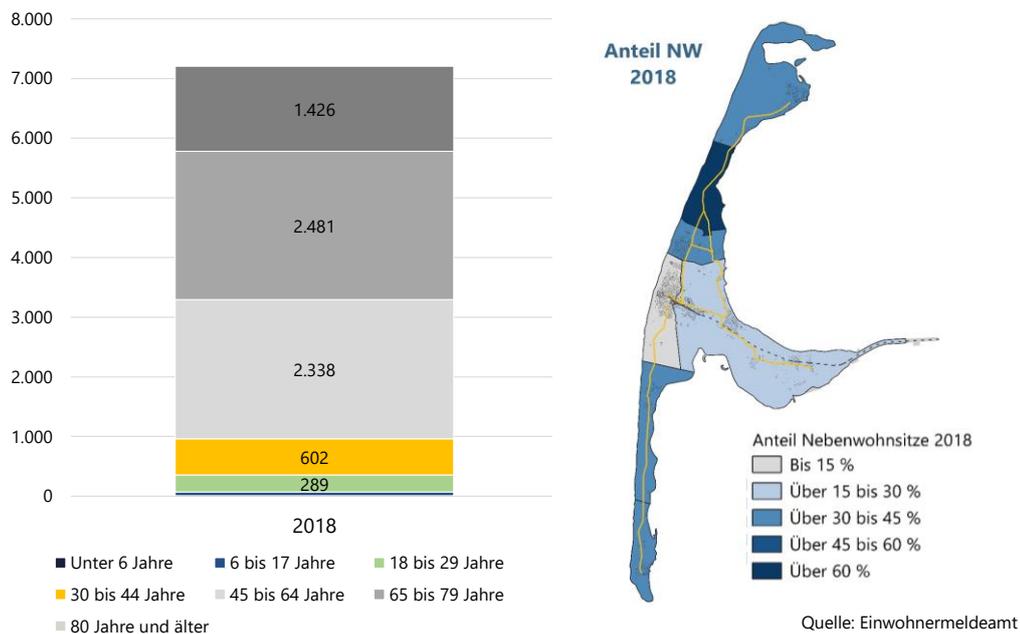


»» Hohe Zahl an Personen mit Zweitwohnsitz

Wie bereits einführend erläutert, haben auf der Insel vergleichsweise viele Personen einen Zweitwohnsitz angemeldet. Insgesamt waren im Jahr 2018 7.205 Personen mit Zweitwohnsitz gemeldet. Die Mehrheit der Zweitwohnsitzbewohner ist über 65 Jahre alt.

Hinsichtlich des Verhältnisses von Haupt- zu Nebenwohnsitzen weist die Gemeinde Kampen den höchsten Anteil an Zweitwohnungsbewohnern auf. Über 60 % der Bewohner haben einen Zweitwohnsitz, nur 40 % sind mit ihrem Hauptwohnsitz in Kampen gemeldet. Vergleichsweise gering ist der Anteil der Zweitwohnungsbewohner in der Gemeinde Sylt (19 %).

Abb. 2 Anteil und Struktur Nebenwohnsitz-/Zweitwohnsitzbevölkerung



»» Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

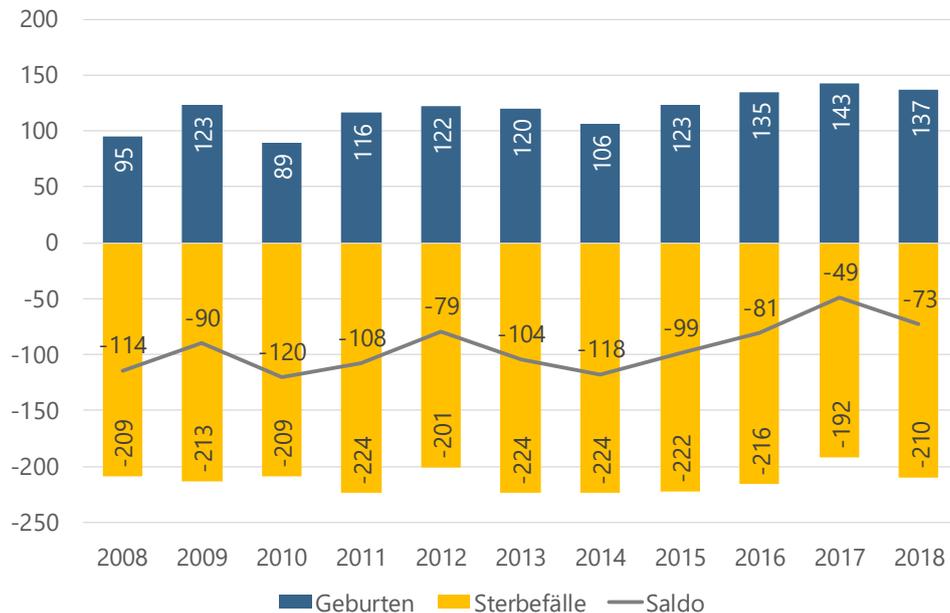
Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Wanderungsbewegungen zusammen. Die natürliche Bevölkerungsbewegung spiegelt die Veränderung der Bevölkerungszahl und -zusammensetzung durch Geburten und Sterbefälle wider. Die Differenz aus Geburten und Sterbefällen wird als natürlicher Saldo bezeichnet. Ist der Saldo negativ spricht man von einem Geburtendefizit. Als Wanderungssaldo oder Wanderungsbilanz wird hingegen die Differenz zwischen der Zahl der Zuzüge und der Zahl der Fortzüge bezeichnet. Ein positiver Wanderungssaldo ist gleichzusetzen mit einem Wanderungsgewinn, im entgegengesetzten Fall besteht ein Wanderungsverlust.

»» Deutlich negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass für die ganz überwiegende Zahl der Gemeinden Schleswig-Holsteins und Deutschlands eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch ist. Insofern spiegelt die Abb. 3 auf den ersten Blick nur den allgemeinen Trend wider. Die Zahl der Sterbefälle ist in allen Betrachtungsjahren deutlich höher als die Zahl der Geburten. Auffällig ist jedoch, dass im Vergleich zum Land-Schleswig-Holstein der negative natürliche Saldo auf Sylt deutlich ausgeprägter ist.² Hintergrund ist zum einen eine vergleichsweise große Zahl an Personen, die primär aus beruflichen Gründen auf der Insel wohnen und zum anderen der Fortzug von Haushalten in der Familiengründungsphase (vgl. Abb. 4 und Abb. 5).

² Durchschnittliches Geburtendefizit pro 1.000 Einwohner im Zeitraum 2008 bis 2018: Sylt = -5,0 Personen; SH = -3,3 Personen.

Abb. 3 Geburten und Sterbefälle – Insel Sylt



Quelle: Statistik Nord

»»» Wanderungen stark von exogenen Effekte beeinflusst

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung als demografischer Faktor ist auch in der langfristigen Perspektive vergleichsweise stabil und weist eine relativ geringe Amplitude auf. Für Wanderungsbewegungen, die wesentlich stärker durch endogene und exogene Effekte beeinflusst werden, ist eine deutlich höhere Variabilität charakteristisch. Beispiele dafür sind der Flüchtlingszuzug, die arbeitsmarktbezogene Zuwanderung aus dem Ausland sowie der Neubau von Wohnungen auf Märkten mit einer hohen Nachfrage.

»»» Insgesamt positive Wanderungsbilanz

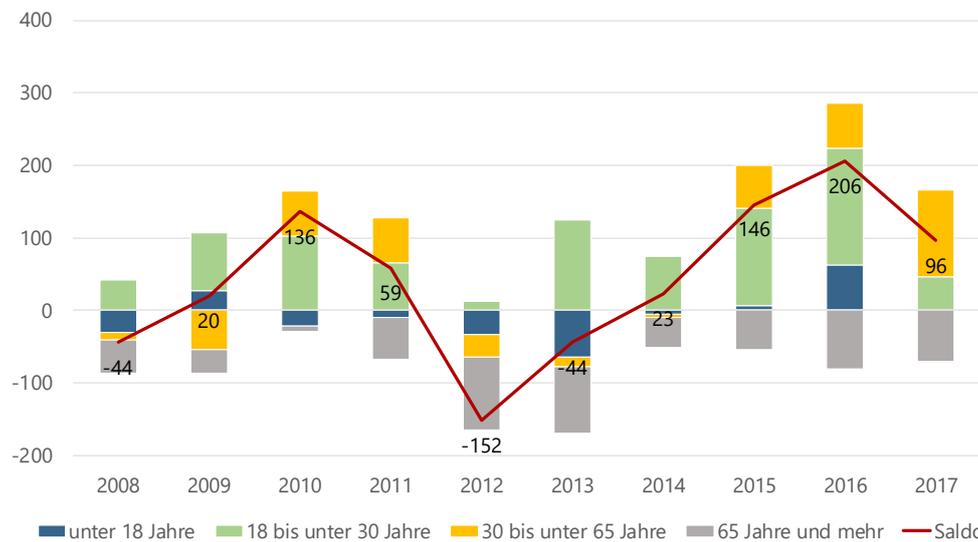
Anders als bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung kann die Insel Sylt bei den Wanderungen einen positiven Saldo verzeichnen und das Geburtendefizit sogar kompensieren. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2010 und 2017 liegt bei 59 Personen. Im Betrachtungszeitraum schwanken die Wanderungen vergleichsweise stark. Neben dem Flüchtlingszuzug, der verstärkt in den Jahren 2015 und 2016 Auswirkungen auf das Wanderungsgeschehen hatte, kann die Neubautätigkeit im Segment des Dauerwohnens als Einfluss auf das Wanderungsgeschehen benannt werden

»»» Klares Wanderungsmuster erkennbar

Die nach dem Alter der Zu- und Fortziehenden differenzierte Analyse der Wanderungsbewegungen zeigt ein klares Muster. Die Insel Sylt weist einen negativen Wanderungssaldo bei der Gruppe der über 65-Jährigen auf. Ebenfalls verliert die Insel bezogen auf den gesamten Betrachtungszeitraum Personen unter 18-Jahren, was ein Indikator für den Wegzug von Familienhaushalten darstellt.

Deutliche Gewinne verzeichnet die Insel dagegen in den Altersgruppen der erwerbsfähigen Bevölkerung. Insbesondere die Gruppe der 18- bis 30-Jährigen trägt zu einem positiven Wanderungssaldo bei.

Abb. 4 Wanderungen differenziert nach Altersgruppen – Insel Sylt



Quelle: Statistik Nord

»»» Zuwanderung aus dem Ausland maßgeblich für stabile Einwohnerentwicklung

Die Differenzierung nach den Ziel- und Herkunftsgebieten zeigt, aus welchen Regionen Sylt Einwohner gewinnt bzw. verliert (vgl. Abb. 5). Damit die Effekte der Flüchtlingszuwanderung nicht abgebildet werden, wurden für diese Betrachtung die Jahre 2015 bis 2016 nicht berücksichtigt.

Deutlich wird, dass Sylt nur aufgrund einer hohen Zuwanderung aus dem Ausland sowie einer moderaten Zuwanderung aus dem Bundesgebiet (ohne SH und HH) Einwohner gewinnt. So sind im Betrachtungszeitraum insgesamt rund 2.950 Personen aus dem Ausland zu- und rund 2.050 fortgezogen. In der Bilanz ergibt sich somit eine Nettozuwanderung aus dem Ausland von 900 Personen. Aus dem Bundesgebiet (ohne SH und HH) sind rund 4.260 Personen zu- und 3.910 Personen fortgezogen, was eine Nettozuwanderung von rund 350 Personen entspricht. Die Auswertung differenziert nach Altersgruppen deutet daraufhin, dass es sich um eine berufsbedingte Zuwanderung handelt (vgl. Abb. 5)

»»» Wanderungsverluste mit dem Kreis Nordfriesland und dem übrigen Schleswig-Holstein

Die Wanderungsintensität mit den Gemeinden des Kreises Nordfriesland, dem übrigen Schleswig-Holstein und der Stadt Hamburg sind deutlich geringer ausgeprägt. Im Unterschied zu den Wanderungsbeziehungen mit dem Ausland und dem Bundesgebiet (ohne SH und HH) verliert die Insel Einwohner an den Kreis Nordfriesland, an das übrige Schleswig-Holstein und an die Stadt Hamburg. Insbesondere mit den Gemeinden des Kreises Nordfriesland besteht ein negativer

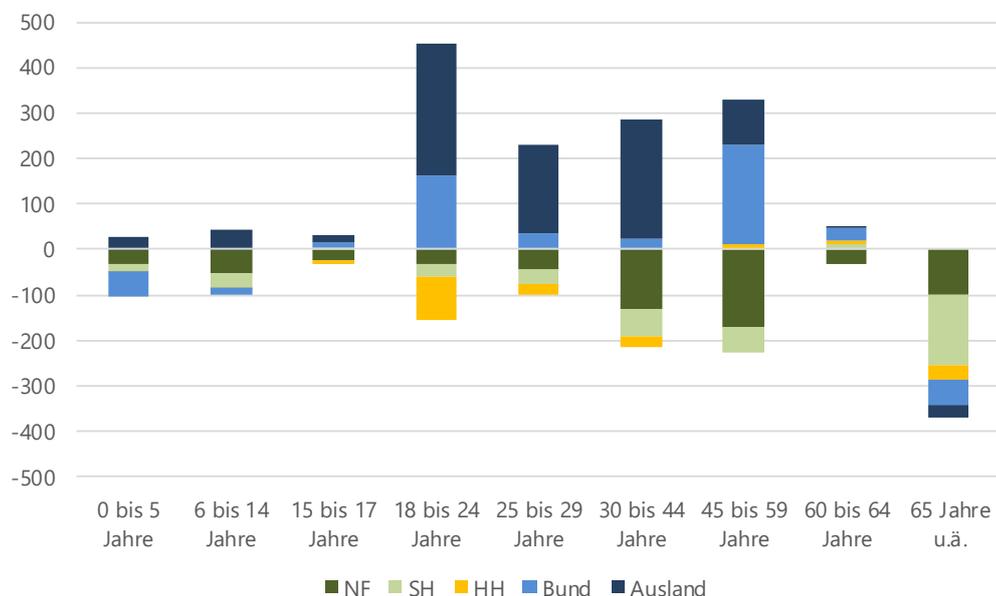
Wanderungssaldo. Bezogen auf den Betrachtungszeitraum hat Sylt 624 Personen an Gemeinden im Kreis Nordfriesland verloren (jährlich 104 Personen).

»» Hohe Fluktuation – Wegzug im Alter

Die Analyse zeigt, dass Sylt für eine stabile Bevölkerungsentwicklung auf eine erhebliche Zuwanderung aus dem Ausland und dem Bundesgebiet (ohne SH und HH) angewiesen ist.

Anhand des Wanderungsvolumens (jährlich ziehen rund 2.200 aus dem Ausland bzw. Bundesgebiet zu und fort) wird zudem deutlich, dass eine erhebliche Fluktuation der Einwohner vorhanden ist. Als Ursache ist hier vor allem die Tourismus- und Gastronomiebranche zu nennen, die stärker als andere Branchen eine hohe Mitarbeiterfluktuation aufweist. Weiterhin wird deutlich, dass unabhängig vom Ziel- bzw. Herkunftsgebiet - wie schon weiter oben erwähnt - ein negativer Wanderungssaldo bei der Altersgruppe der über 65-Jährigen besteht. Zwei Aspekte sind hierfür ausschlaggebend: Zum einen verlässt ein Teil der Beschäftigten die Insel mit dem Eintritt ins Rentenalter. Zum anderen verkaufen viele ältere Einheimische ihr Einfamilienhaus. Mit den (sehr hohen) Verkaufserlösen kann dann auf dem Festland ein auskömmliches Leben geführt werden.

Abb. 5 Wanderungen differenziert nach Ziel- und Herkunftsgebieten (Jahre 2010 bis 2014 und 2017 zusammengefasst)

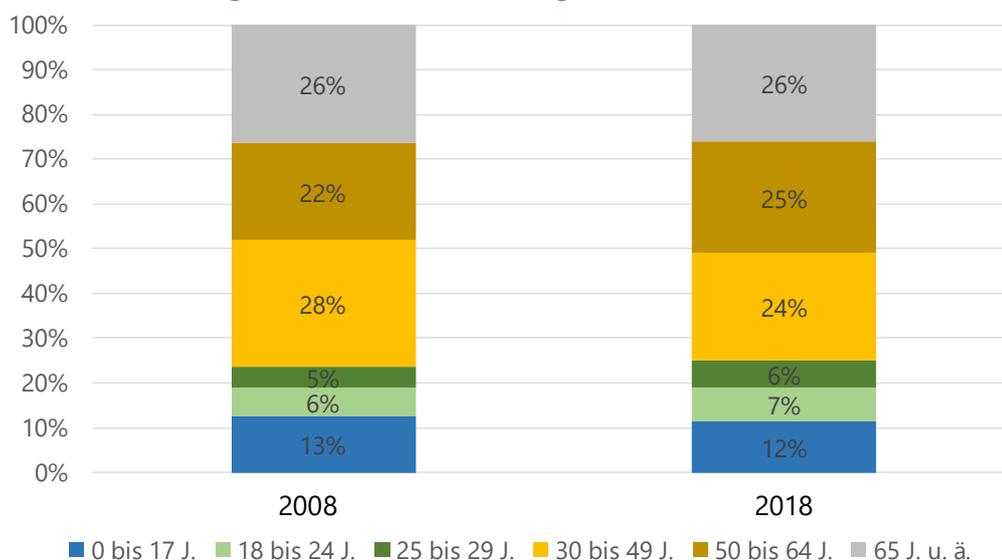


Quelle: Statistik Nord

»» Altersstruktur

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die altersspezifischen Wandermuster schlagen sich in den Alters- bzw. Haushaltsstrukturen der Gemeinden der Insel nieder. Das Geburtendefizit sowie das Wanderungsverhalten führen zu teilweise erheblichen Unterschieden in der Altersstruktur der Gemeinden. Bezogen auf die Gesamtinsel ist dagegen im Vergleich der Jahre 2011 und 2018 eine relativ stabile Altersstruktur festzustellen (vgl. Abb. 6). Entgegen dem allgemeinen Trend ist der Anteil der über 65-Jährigen in den letzten Jahren nicht weiter angestiegen. Ursächlich ist der negative Wanderungssaldo bei der Gruppe der über 65-Jährigen. Auch der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung (18 bis unter 65 Jahre) ist vergleichsweise stabil. Allerdings sind in dieser Altersgruppe leichte Verschiebungen festzustellen. So ist der Anteil der 50- bis 64-Jährigen gestiegen, wohingegen die Gruppe der 30- bis 49-Jährigen abgenommen hat. Die Zahl wie auch der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist leicht rückläufig.

Abb. 6 Entwicklung der Altersstruktur – Vergleich 2011 zu 2018



Quelle: Statistik Nord

»» Kleinräumige Unterschiede bei der Altersstruktur

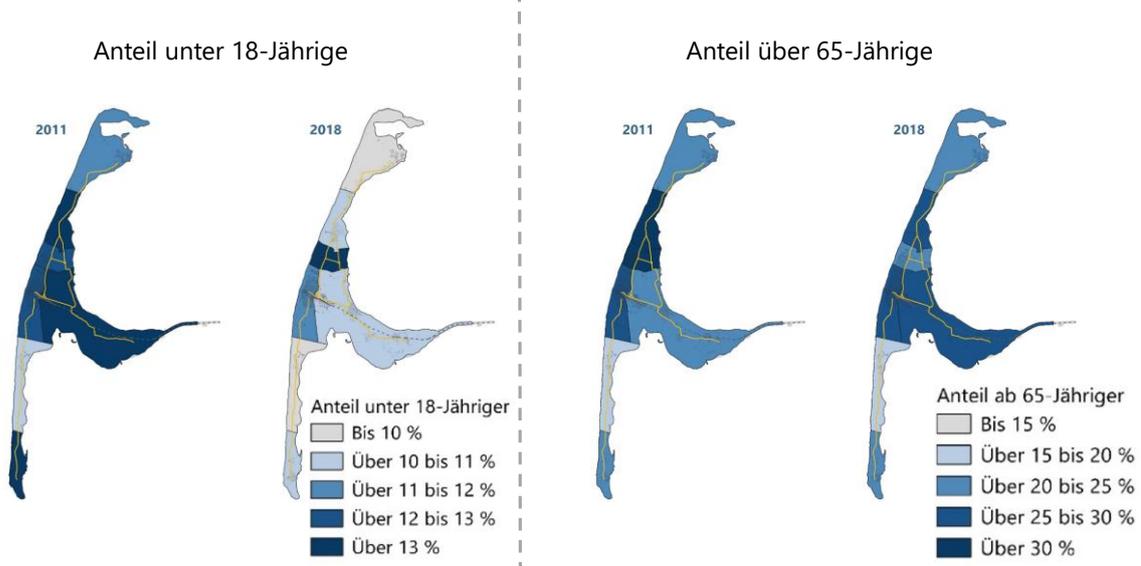
Bei der Betrachtung der kleinräumigen Altersstruktur im Vergleich der Jahre 2011 und 2018 zeigen sich Unterschiede zwischen den Gemeinden. Hervorzuheben ist für 2018 der hohe Anteil der unter 18-Jährigen in Wennigstedt-Braderup. Entgegen der gesamtinsularen Entwicklung ist der Anteil der unter 18-Jährigen hier gestiegen. Hintergrund ist der familiengerechte Wohnungsbau für die Dauerwohnbevölkerung (Neubau Osterwiese) in der Gemeinde. In Hörnum ist dagegen der Anteil der unter 18-Jährigen deutlich gesunken. Der starke Rückgang ist wohl durch den Wegfall des Jugendwerkes in Hörnum bedingt.

Der Anteil der über 65-Jährigen ist von leichten Schwankungen abgesehen in allen Gemeinden vergleichsweise stabil geblieben. Allerdings gibt es zwischen den Gemeinden größere Unterschiede. So ist im Jahr 2018 der Anteil der über

Status-Quo-Analyse

65-Jährigen in List (21 %), Hörnum (22 %) und Rantum (15 % - OT Sylt) vergleichsweise gering, in Kampen (30 %) und einigen Gebieten der Gemeinde Sylt (Westerland und Sylt-Ost: 26 %) vergleichsweise hoch ausgeprägt (vgl. Abb. 7).

Abb. 7 Entwicklung der Altersstruktur – Vergleich 2011 zu 2018



Quelle: Melderegister der Gemeinden

2.2 Arbeitsmarkt und Pendler

Ein wichtiger Bestandteil der Charakterisierung der Wohnungsmarktsituation ist die Analyse von Indikatoren des Arbeitsmarktes. Wesentliche Daten hierfür sind die Beschäftigungsentwicklung und die Pendlerbewegungen (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte).

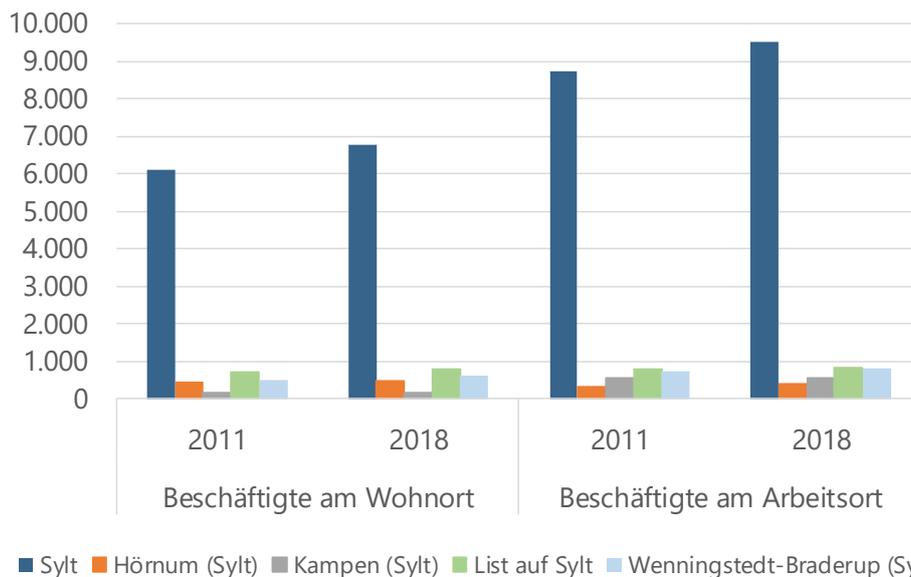
- »» Entwicklung des Wohnungsmarkts abhängig von wirtschaftlicher Entwicklung
- Die Entwicklung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist maßgeblich von arbeitsmarktseitigen Aspekten abhängig. Bei der Analyse der Beschäftigten gibt es zwei Betrachtungsebenen, den Wohn- und den Arbeitsort. Während beim Wohnortprinzip alle in den Städten und Gemeinden wohnenden Beschäftigten gezählt werden (unabhängig vom Arbeitsort und somit einschließlich aller Beschäftigten, die auspendeln), umfasst das Arbeitsortprinzip alle Beschäftigten in den Städten und Gemeinden (unabhängig vom Wohnort und somit einschließlich aller Beschäftigten, die einpendeln). Personen, bei denen Wohnort und Arbeitsort übereinstimmen, werden im Folgenden als ortsansässige Beschäftigte bezeichnet.

»» Dynamische Beschäftigungsentwicklung

Im Jahr 2018 gab es auf der Insel Sylt 12.063 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze und 8.800 sozialversicherungspflichtige Bewohner. Insgesamt ist im Vergleich der Jahre 2011 und 2018 auf der Insel Sylt eine positive Beschäftigungsentwicklung zu beobachten. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze stieg auf der Insel gegenüber 2011 um 8 %, die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort auf der Insel Sylt um 11 % an.

Die Arbeitsplätze auf der Insel konzentrieren sich auf die Gemeinde Sylt. Knapp 80 % der Arbeitsplätze sind hier lokalisiert, wobei dem Ortsteil Westerland eine herausragende Rolle zukommt.

Abb. 8 Kleinräumige Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

»» 350 offene Stellen auf Sylt

Im Dezember 2019 waren auf der Insel Sylt rund 350 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze nicht besetzt. Vor allem das Gastgewerbe sucht Personal.

Offene Arbeitsstellen sind kein Sylt-spezifisches Problem. So gibt es landesweit in vielen Branchen einen Mangel an Arbeitskräften. Die Zahlen der Arbeitsagentur zeigen jedoch deutlich, dass das Problem auf Sylt maßgeblich ausgeprägter ist als auf dem Festland. So ist die Zahl der offenen Arbeitsstellen pro 1.000 Einwohner auf Sylt zweieinhalbmal so hoch wie in Schleswig-Holstein (ohne Sylt). Um das Niveau der offenen Stellen auf den Landesdurchschnitt zu senken, müssten auf Sylt rund 200 Stellen besetzt werden.

»» Starke Pendlerverflechtungen mit Festlandgemeinden

Insgesamt pendeln täglich (Stand 2018) rund 4.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte auf die Insel Sylt.³ Ziel ist in der Regel die Gemeinde Sylt (und dort an allererster Stelle der Ortsteil Westerland). Pendlerverflechtungen vom Festland in die anderen Sylter Gemeinden sind aufgrund der schlechten Erreichbarkeit eher die Ausnahme. Beispielsweise beträgt die reine Fahrzeit von List nach Niebüll (List (Bus) → Westerland (Zug) → Niebüll) rund 1:30. Die Gemeinden List, Hörnum, Wennigstedt-Braderup und Kampen sind daher in besonderem Maße auf Beschäftigte angewiesen, die auf der Insel wohnen.

Die Analyse der Pendlerbewegungen zeigt starke Verflechtungen mit den Festlandgemeinden. Die Pendler wohnen dabei zu großen Teilen in und um Niebüll. Allein aus Niebüll pendeln täglich mehr als 1.000 Personen auf die Insel. Neben Niebüll (1.110 Personen) bestehen mit Risum-Lindholm (240 Personen), Klanxbüll (225 Personen) und Leck (190 Personen) starke Pendlerverflechtungen. Das Pendlereinzugsgebiet der Insel Sylts reicht über Bredstedt bis nach Husum.

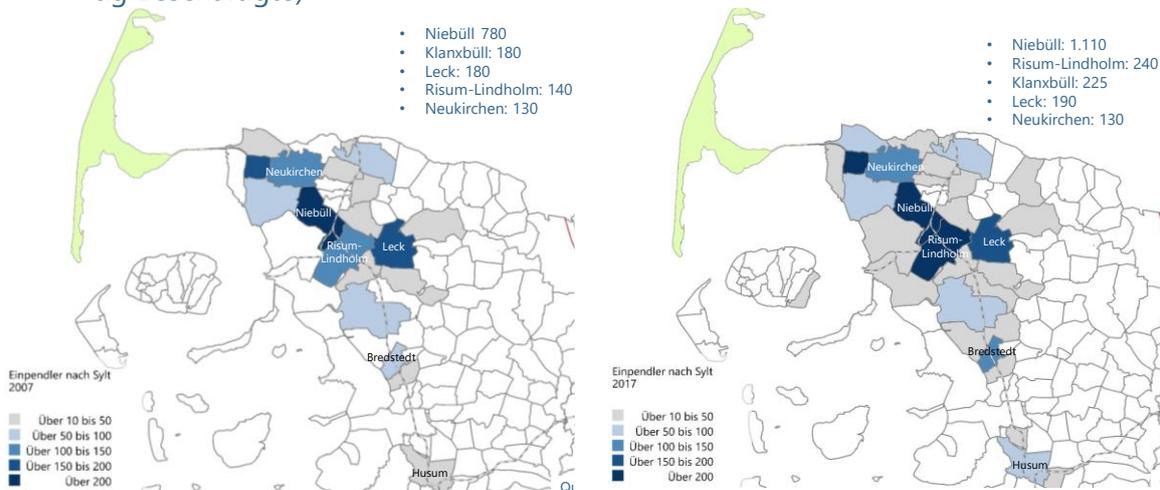
»» Pendlerverflechtungen mit Festlandgemeinden haben sich intensiviert

Im Vergleich mit dem Jahr 2007 haben sich bis 2017 die Pendlerbeziehungen mit dem Festland deutlich verstärkt. Dies betrifft zum einen die Zahl der Einpendler aus den Hauptorten, zum anderen auch die Größe des Einzugsgebietes. Alleine aus Niebüll ist die Zahl der Einpendler um 42 % angestiegen (+ 330 Personen). Bezüglich des Einzugsgebietes ist festzuhalten, dass 2007 fast ausschließlich Personen aus Gemeinden mit einem Bahnhofpunkt auf die Insel Sylt einpendelten. Seit 2007 hat sich das Einzugsgebiet stärker in die Fläche ausgedehnt. Zudem pendeln deutlich mehr Personen aus vergleichsweise weit entfernten Kommunen wie Bredstedt (+ 100 %) und Husum (+ 80 %) auf die Insel.

Insgesamt zeigt die Entwicklung, dass die Festlandsgemeinden verstärkt eine Entlastungsfunktion - insbesondere als Wohnstandort für auf Sylt beschäftigte Personen - wahrnehmen.

³ Ohne Beschäftigte, deren Arbeitgeber auf dem Festland ansässig sind, die aber Aufträge auf Sylt bearbeiten (bspw. Handwerksbetriebe)

Abb. 9 Einpendler auf die Insel Sylt 2007 und 2017 (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

2.3 Wohnungsangebot

Nachdem in den letzten Kapiteln die allgemeinen arbeitsmarktseitigen und demografischen Rahmenbedingungen als Grundlage für die Bewertung der Wohnungsnachfrage beleuchtet wurden, werden im Folgenden die Bestandsstruktur des Wohnungsangebotes und das Neubaugeschehen analysiert.

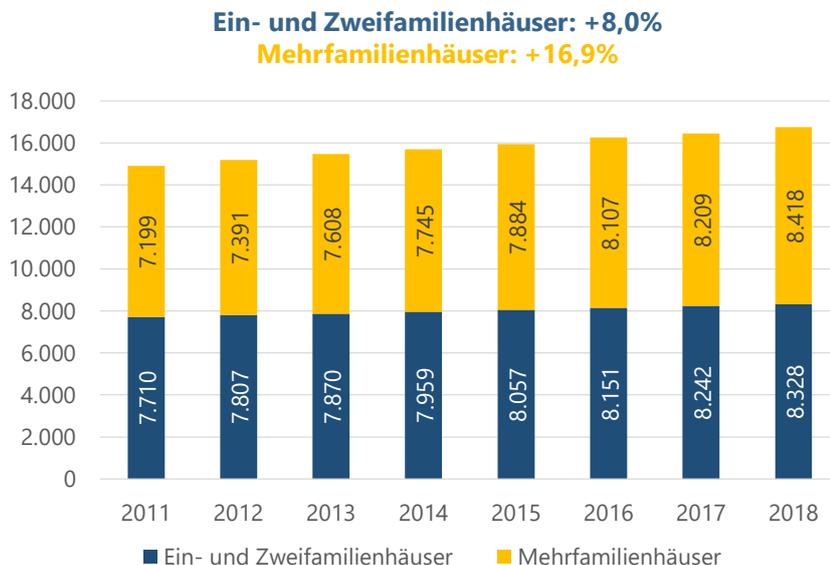
»» 16.746 Wohnungen (Stand 31.12.2018)

Der Wohnungsbestand (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden) auf der Insel Sylt umfasst im Jahr 2018 16.746 Wohnungen. 50 % der Wohnungen entfallen auf das Ein- und Zweifamilien- und 50 % auf das Mehrfamilienhaussegment (drei- und mehr Wohnungen im Gebäude). Zu berücksichtigen ist, dass ein vergleichsweise großer Anteil des Bestands auf das Segment der Ferien- und Freizeitwohnungen entfällt. Schätzungsweise rund 6.800 Wohnungen (der Wohnungsbestandsstatistik)⁴ zählen zu diesem Segment (rund 40 %).

Der Mehrfamilienhausbestand konzentriert sich in der Gemeinde Sylt (dort an erste Stelle im Ortsteil Westerland). In den anderen Gemeinden überwiegt der Einfamilienhausbestand. Der Wohnungsbestand hat sich in den letzten Jahren dynamisch entwickelt. So hat sich der Mehrfamilienhausbestand auf der Insel Sylt im Vergleich 2011 zu 2018 um 16,9 % erhöht. Etwas weniger stark ist der Bestand an Einfamilienhäusern gewachsen (+8,0 %).

⁴ Ausschließlich gewerblich genutzte Ferienwohnungen sind nicht Gegenstand der Wohnungsbestandsstatistik

Abb. 10 Entwicklung des Wohnungsbestand



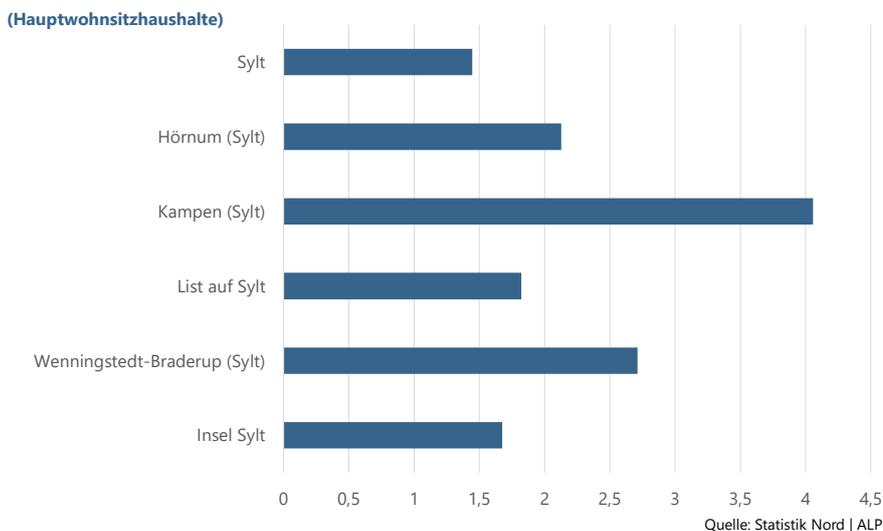
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

»» Mismatch Haushalte und Wohnungen

Das Verhältnis von Haushalten mit Hauptwohnsitz zu Wohnungen verdeutlicht den Umfang an Zweit- und Ferienwohnungen. Bezogen auf die gesamte Insel kommen auf einen Haushalt 1,68 Wohnungen. Dies entspricht einem Anteil von Zweit- und Ferienwohnungen an allen Wohnungen von rund 40 %.

In allen Gemeinden, außer der Gemeinde Sylt, ist das Verhältnis von Haushalten zu Wohnungen nochmals deutlich zugespitzter. In Kampen stehen einem Haushalt vier Wohnungen gegenüber. Das heißt, nur etwa jede vierte Wohnung wird dauerhaft von einem Haushalt bewohnt.

Abb. 11 Verhältnis Haushalte zu Wohnungen



Status-Quo-Analyse

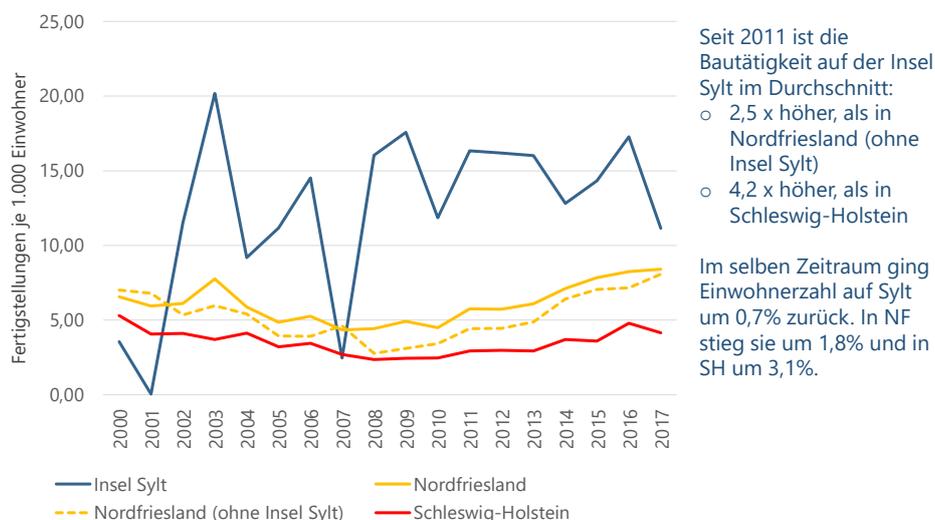
»» Hohe Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen auf Sylt

Ein wichtiger Indikator für die Entwicklung der Wohnungsmarktsituation stellt meist die Neubautätigkeit dar. Das Neubaugeschehen kann dabei anhand von Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen abgebildet werden. Für die Insel Sylt muss jedoch festgestellt werden, dass die Neubautätigkeit (wie sie die amtliche Statistik ausweist) kein geeigneter Indikator für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage durch die Dauerwohnbevölkerung ist.

Zwar lässt sich anhand der Bautätigkeitsstatistik feststellen, dass die Neubautätigkeit im Vergleich zum Land Schleswig-Holstein weit überdurchschnittlich ist (pro 1.000 Einwohner wurden von 2011 bis 2017 durchschnittlich pro Jahr mehr als viermal so viele Wohnungen auf der Insel Sylt errichtet), eine Zunahme der Dauerwohnbevölkerung ist hiermit jedoch nicht verknüpft. Die Neubautätigkeit und die Einwohnerentwicklung sind somit weitestgehend voneinander entkoppelt. So wurden zwar viermal mehr Wohnungen pro 1000 Einwohner errichtet als im Land, die Zahl der Einwohner war jedoch rückläufig (-0,7 %), wohingegen die Zahl der Einwohner im Land (+3,1 %) leicht gestiegen ist.

Zwei Ursachen erklären diese besondere Situation: Erstens steht ein Teil der Neubauwohnungen nicht für die Dauerwohnbevölkerung zur Verfügung. Diese Wohnungen werden für eine kaufkräftige Zweitwohnsitzbevölkerung errichtet.⁵ Zweitens sind erhebliche Wohnungsabgänge durch Umwandlung in Wohnungen für Ferienwohnen und Zweitwohnsitze festzustellen (vgl. Kap. 3.3). Die Wohnungsabgänge erreichen dabei einen solchen Umfang, dass die hohen Fertigstellungszahlen im „Dauerwohnsegment“ lediglich ausreichen, um die Wohnungsabgänge annähernd zu kompensieren.

Abb. 12 Fertigstellungszahlen (Wohnungsbau) je 1.000 Einwohner



⁵ Hierbei handelt es sich häufig um Wohnungen, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen

»» Indikator: Preisniveau und –entwicklung

Zu den aussagekräftigsten Indikatoren, die mittelbar das Verhältnis von Wohnungsnachfrage und -angebot ausdrücken, gehören das Miet- und Kaufpreisniveau.

»» Rund 5.800 Mietwohnungen auf Sylt

Der Mietwohnungsanteil auf Sylt umfasst 2018 etwa 60 %⁶ des Wohnungsbestandes. Das entspricht etwa 5.800 Mietwohnungen. Der Mietwohnungsmarkt (Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet) wird durch kleine private Kleinvermieter geprägt. Größere Bestandshalter wie die GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG und das Kommunale Liegenschaftsmanagement als Eigenbetrieb der Gemeinde Sylt (KLM) haben in den letzten zehn Jahren jedoch an Bedeutung gewonnen und ihren Bestand erweitert. Mehr als ein Drittel der Mietwohnungen für Dauerbewohner werden von diesen beiden Unternehmen bewirtschaftet. Damit sind sie die wichtigsten Träger der Versorgung von Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen. Auch perspektivisch sind die großen Bestandshalter wichtige Partner zur Umsetzung der wohnungspolitischen Zielsetzungen.

»» Hochpreisiges Mietniveau

Wie bereits angeführt, zählt Sylt zu den teuersten Wohnungsmarktregionen Deutschlands. Sofern eine Wohnung auf dem freien Markt angemietet werden muss, sind Mietpreise zwischen 15 und 20 € nettokalt pro m² Wohnfläche (Wfl.) üblich. Damit übertrifft Sylt sehr hochpreisige Wohnungsmärkte wie beispielsweise den Hamburger Wohnungsmarkt. Anderes als in Hamburg bietet sich den Bewohner jedoch kein gut erschlossenes preisgünstigeres Umland. Zwar haben die Sylter die Möglichkeit, mit der Bahn auf das Festland zu pendeln, dies ist jedoch vergleichsweise zeitaufwendig, aufgrund häufiger Bahnverspätungen unsicher und mit hohen Mobilitätskosten verbunden. Sowohl auf dem Festland wie auf der Insel sind zusätzliche Wegzeiten zum Bahnhof zu berücksichtigen. Selbst bei guter Anbindung und einer zentralen Wohnlage auf dem Festland bzw. einem Arbeitsplatz in der Nähe eines Bahnhaltdepunktes auf Sylt sind Wegzeiten unter einer Stunde kaum realisierbar.

»» Geringe Mietpreise bei den großen Bestandhaltern

Wie bereits angeführt, übernehmen die beiden großen Bestandshalter das Kommunale Liegenschafts-Management als Eigenbetrieb der Gemeinde Sylt (KLM) und die GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG eine wichtige Versor-

⁶ Fortgeschrieben auf Basis des Zensus 2011 und der ALP Haushaltsgenerierung – Bezugsgröße sind die Wohnungen für die Dauerwohnbevölkerung.

Status-Quo-Analyse

gungsfunktion für Haushalte mit mittleren und hohen Einkommen. Das durchschnittliche Mietenniveau liegt bei 6,50 bis 7,00 € nettokalt pro m² Wfl. Selbst im Neubau (Baujahr ab 2013 - insbesondere KLM) werden aufgrund der Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein Durchschnittsmieten von lediglich 7,40 € nettokalt pro m² Wfl. gezahlt.

Vergleichsweise günstige Wohnungen werden zudem von einigen Kommunen Angeboten. Beispielsweise bietet die Gemeinde Wennigstedt-Braderup kommunale Wohnungen (ohne Förderung des Landes) für rund 9,00 bis 11,00 € nettokalt pro m² Wfl. an.

3 Berechnung des Neubaubedarfs

3.1 Methodik

»» Wohnungsmarktprognose

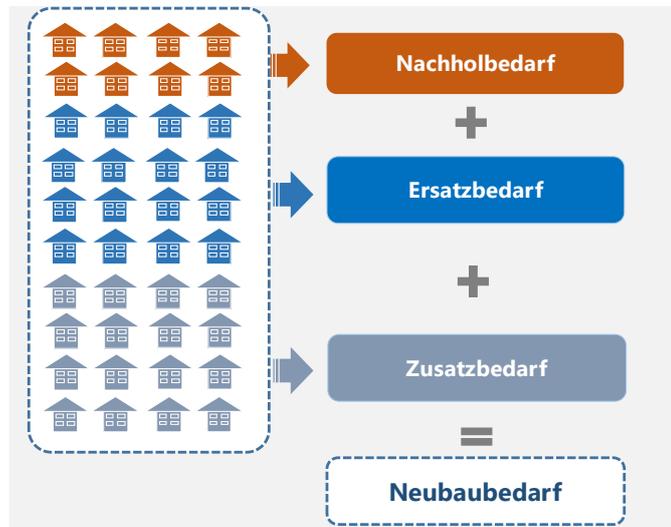
Um die aktuellen und zukünftig zu erwartenden Handlungsbedarfe herauszuarbeiten, erfolgte im Rahmen der Wohnungsmarktprognose eine nach Segmenten differenzierte Wohnungsmarktbilanzierung. Bezugsgröße war die Hauptwohnsitz- bzw. Dauerwohnbevölkerung. Durch die Bilanzierung von Wohnungsangebot und -nachfrage wurde der Neubaubedarf abgeleitet. Basis für die Berechnung des Neubaubedarfs waren:

- erstens die Prognose der Nachfrage in Form der Haushaltsprognose (Zusatzbedarf),
- zweitens die Fortschreibung des Wohnungsangebots (ohne Neubau) unter Berücksichtigung einer Abgangsquote (Umwandlungen und „normaler“ Abgang) sowie
- drittens die Ermittlung des Nachholbedarfs im Basisjahr der Prognose. Der Nachholbedarf setzt sich aus folgenden Komponenten zusammen:
 - Aufbau einer Mobilitätsreserve,
 - Abbau des Gründungsstaus (Hiermit gemeint sind Personen, die einen eigenen Haushalt gründen möchten, dies aber aufgrund des hohen Wohnkostenniveaus auf Sylt nicht können – bspw. erwachsene Kinder, die „unfreiwillig“ noch im Haushalt der Eltern wohnen).
 - Abbau des Arbeitskräftedefizits (offene Stellen, Schaffung von Wohnraum für Einpendler, die gerne nach Sylt (zurück-)ziehen möchten) sowie
 - Abbau von Untermietverhältnissen.

Nicht berücksichtigt wurden die gemeindespezifischen Entwicklungsziele (bspw. Steigerung der Einwohnerzahl zur Auslastung der Infrastrukturen). Ferner wurden die absehbaren und geplanten Neuansiedlungen von größeren Betrieben (Hotels) und der damit verbundene Arbeitskräftebedarf nicht berücksichtigt.

Berechnung des Neubaubedarfs

Abb. 13 Ermittlung des Neubaubedarfs



Quelle: ALP

Im Folgenden wird kurz auf die Berechnung/Herleitung der einzelnen Bedarfsgrößen eingegangen.

3.1.1 Ableitung Zusatzbedarf

»» Zusatzbedarf = Haushaltsentwicklung

Der Zusatzbedarf ist gleich der prognostizierten Haushaltsentwicklung.

Basis für die Prognose der Haushalte ist die kleinräumige Bevölkerungsprognose des Kreises Nordfriesland. Um diese Daten für die Wohnungsmarktprognose verwenden zu können, erfolgte eine Anpassung der Prognosedaten an die Daten des Einwohnermeldeamtes (Stand 31.12.2018).

Zur Berechnung der Haushalte wurde ein auf die Erfordernisse des insularen Wohnungsmarktes abgestimmtes Haushaltsgenerierungsverfahren angewendet. Bezugsgröße für die Haushaltsprognose ist die Dauerwohnbevölkerung. Eine Bedarfsermittlung für die Zweitwohnsitzbevölkerung bzw. für die Nachfrage nach Ferienwohnungen erfolgte nicht. Die Prognose umfasst den Zeitraum vom 31.12.2018 bis zum 31.12.2030. Die Prognose erfolgt auf Gemeindeebene für zwei Szenarien.

Die Zuordnung der Bevölkerung zu Haushalten wird mit Hilfe des Haushaltsquotenmitgliederverfahrens umgesetzt. Hierfür werden spezifische Zuordnungsmatrizen (Wahrscheinlichkeit, mit der eine Person in einem Haushalt – Ein-, Zwei-, Mehrpersonenhaushalt etc. – wohnt) generiert. Durch die Kombination der Bevölkerung in Privathaushalten mit den zuvor generierten Zuordnungsmatrizen werden alle Einwohner ihrem Alter entsprechend einem Haushalt bzw. der entsprechenden Haushaltsgröße zugeordnet.

»» Zwei Szenarien der Haushaltsentwicklung

Sofern die Gemeinden der Insel Sylt auch zukünftig ein vergleichbares Dienstleistungsangebot für Touristen und Bewohner aufrechterhalten möchten, ist davon auszugehen, dass die Zahl der Arbeitskräfte mindestens auf dem heutigen Niveau gehalten werden muss. Denn anders als im produzierenden Gewerbe oder in der Logistikbranche kann in den für Sylt bedeutenden Branchen Dienstleistung, Daseinsvorsorge und Tourismus nur begrenzt die Produktivität erhöht bzw. Personal eingespart werden. Zudem ist die Erwerbsquote (Anteil der Beschäftigten an der Gruppe der 18 bis 65-Jährigen) - und dabei auch der Anteil der Vollzeitbeschäftigten - bereits heute relativ hoch (Sylt = 76 %; SH = 61 %), sodass das Steigerungspotenzial künftig begrenzt sein dürfte. Ein Rückgang der Dauerwohnbevölkerung im erwerbsfähigen Alter hätte somit erhebliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Basis der Insel Sylt bzw. müsste durch eine Erhöhung der Einpendler kompensiert werden.

Vor diesem Hintergrund hat ALP neben dem Basisszenario (Szenario A) – dieses geht von einer negativen Entwicklung der Zahl der erwerbsfähigen Personen (18 bis unter 65 Jahre) aus - ein zweites Prognoseszenario berechnet. Im Gegensatz zum Szenario A wird im Szenario „konstantes Beschäftigungsniveau“ (Szenario B) die Zielstellung aufgenommen, dass die Zahl der erwerbsfähigen Personen (18 bis unter 65 Jahre) konstant bleibt. Zur Kompensation des demografisch bedingten Arbeitskräfterrückgangs wurde daher im Rahmen des zweiten Szenarios ein zusätzlicher Zuzug (Wanderungsgewinn) im Modell berücksichtigt.

3.1.2 Ableitung Ersatzbedarf

Angebotsseitig wird der Wohnungsbestand (Bezugsgröße sind die Wohnungen für die Hauptwohnsitzbevölkerung) vom Basisjahr 2018 bis 2030 fortgeschrieben. Dies erfolgt ohne die Berücksichtigung des Wohnungsneubaus jedoch unter Berücksichtigung des Wohnungsabgangs. Letzterer bewirkt im Zeitverlauf eine Reduzierung des Wohnungsangebotes.

Für die Insel Sylt ist die Umwandlung von Dauerwohnraum in Zweit- oder Ferienwohnungen die zentrale Größe des Wohnungsabgangs. Da der Umwandlungsprozess statistisch nicht erfasst wird, erfolgte zur Quantifizierung der Umwandlungen von Dauerwohnraum eine Stichtagsauswertung von Melderegisterdaten. Erfasst wurden Wohnungsadressen, an denen früher Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet waren, an denen derzeit jedoch entweder ausschließlich Personen mit Zweitwohnsitz oder keine Personen (Ferienwohnung) gemeldet sind. Um einen fluktuations- und modernisierungsbedingten Leerstand auszuschließen, wurde nur dann ein Wohnungsabgang/eine Umwandlung angenommen, wenn die Wohnungen/Adressen dauerhaft (2015 und 2019) nicht durch eine Person mit Haupt- oder Erstwohnsitz belegt war.

Berechnung des Neubaubedarfs

3.1.3 Ableitung Nachholbedarf

»»» Mobilitätsreserve

Um einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt zu gewährleisten, wird angebotsseitig eine Mobilitäts-/Fluktuationsreserve benötigt. Diese ist erforderlich, um einerseits Umzüge und Zuzüge sowie andererseits vorübergehende Nutzungsunterbrechungen für Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten zu ermöglichen. Derzeit hält der Wohnungsmarkt in den Gemeinden in Sylt eine solche Reserve nicht vor. Analog zum 2012er Gutachten wurde deshalb ein Bedarf in Höhe von 2 % bezogen auf alle Haushalte (einheitlich für alle Gemeinden und Ortsteile) angesetzt.

»»» Abbau Arbeitskräftedefizit (offene Stellen, potenzieller Wohnraumbedarf von derzeitigen Einpendlern)

In den letzten Jahren hat sich die Zahl der Einpendler weiter erhöht bzw. eine größere Zahl von Personen lebt auf dem Festland und arbeitet auf der Insel. In vielen Fällen entspricht dies nicht dem Wunsch der Arbeitskräfte. Damit besteht die Gefahr, dass Arbeitskräfte nicht langfristig an Sylt gebunden werden können und schließlich nicht nur ihren Wohnort, sondern auch ihren Arbeitsort auf das Festland verlagern. Um zumindest einem (vergleichsweise kleinen) Teil der Einpendler die Möglichkeit des Zuzugs/der Rückkehr auf die Insel zu ermöglichen, wurde ein diesbezüglicher Nachholbedarf in Ansatz gebracht. Zudem wurde berücksichtigt, dass Sylt weit überdurchschnittlich viele nicht besetzte/offene Stellen aufweist (vgl. Kap. 2.2). Eine exakte Quantifizierung ist jedoch ohne weitergehende Untersuchungen (Pendlerbefragungen) schwierig. ALP unterstellt im Folgenden in Form einer überschlägigen Kalkulation einen Wohnraumbedarf für den „Abbau des Arbeitskräftedefizits“ in Höhe von insgesamt 200 Wohneinheiten. Er setzt sich aus beiden genannten Quellen – Besetzung bisher offener Stellen (nicht alle werden auf Sylt wohnen wollen/können) und Zu-Rückzug von Einpendlern – zusammen.

»»» Abbau des Gründungsstaus und der Untermietverhältnisse

Im Rahmen der 2012er Untersuchung wurde auf Basis einer repräsentativen Befragung der Sylter Haushalte ein Nachholbedarf für den Abbau der Untermietverhältnisse und des Gründungsstaus abgeleitet. Ohne eine erneute Befragung der Haushalte kann eine Anpassung dieser Bedarfsgrößen im vorliegenden Gutachten nicht erfolgen. Vor dem Hintergrund der ungebrochen hohen Nachfrage und des weiterhin stark angespannten Wohnungsmarktes wurde in Anlehnung an die 2012er Untersuchung ein

- Nachholbedarf zum Abbau von Untermietverhältnissen in Höhe von 5 % und ein
- Nachholbedarf zum Abbau des Gründungsstaus in Höhe von 3 %

bezogen auf alle Haushalte einheitlich für alle Gemeinden und Ortsteile angesetzt.

Berechnung des Neubaubedarfs

Tabelle 1: Übersicht der Annahmen - Bedarfsermittlung

Bedarfskomponente	Annahme / Ableitung
Zusatzbedarf bis 2030 für zwei Szenarien	<p>Basisvariante (A): Bevölkerungsprognose des Kreises – gemeindespezifisches Haushaltegenerierungsmodell</p> <p>Obere Variante (B): Kompensation des Rückgangs der erwerbsfähigen Bevölkerung durch Zuwanderung</p>
Ersatzbedarf	Berechnung auf Basis einer gemeindebezogenen Melderegisterauswertung
Nachholbedarf – Mobilitätsreserve	Ansatz einer Reserve von 2 %
Nachholbedarf – Abbau Arbeitskräftedefizit	Ansatz eines Bedarfs in Höhe von 200 WE für die Gesamtinsel (in Anlehnung an die Entwicklung des Einpendlerüberschusses 2012 bis 2018 und der offenen Stellen)
Nachholbedarf – Abbau des Gründungstaus und der Untermietverhältnisse	<p>Übernahme aus 2012er Gutachten / Haushaltsbefragung 2011</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Abbau von Untermietverhältnissen in Höhe von 5 % ○ Abbau Gründungstau in Höhe von 3 %

Berechnung des Neubaubedarfs

3.1.4 Ableitung Zielgruppen- und segmentspezifischer Neubaubedarf

»» Neubaubedarf differenziert nach Zielgruppen

Im Rahmen der Untersuchung wurden eine Differenzierung des Wohnungsbedarfs (Dauerwohnraum) für folgende Zielgruppen durchgeführt:

- Starter/Single
- Familien
- Paare und sonstige kinderlose Haushalte
- Senioren (Paare und Single)

Üblicherweise wird der Neubaubedarf differenziert nach Zielgruppen auf Basis der Haushaltsprognose abgeleitet. Dieses Verfahren ist für den Sylter Wohnungsmarkt jedoch nur eingeschränkt (für den Zusatzbedarf) geeignet, da der Neubaubedarf sich nur zu einem vergleichsweise geringen Anteil aus der Haushaltsentwicklung ableiten lässt. Entscheidend ist vielmehr, wie sich der Wohnungsabgang auf die einzelnen Zielgruppen auswirkt bzw. für welche Zielgruppen ein Nachholbedarf besteht.

Da eine Ableitung auf Basis der vorliegenden Daten nur teilweise (bspw. Untermietverhältnisse) möglich ist, erfolgt eine Annäherung auf Basis einer nach Zielgruppen gewichteten Verteilung der Bedarfe. Folgende Annahmen wurden getroffen:

- Zusatzbedarf: Der Zusatzbedarf differenziert nach Zielgruppen ergibt sich aus der Haushaltsprognose (für beide Szenarien)
- Ersatzbedarf/Wohnungsabgang: Es wurde angenommen, dass dem Wohnungsmarkt verstärkt familiengerechter Wohnraum entzogen wird und damit für diese Zielgruppe ein erhöhter Bedarf besteht.
- Abbau Untermieterhaushalte: Eine Verteilung des Bedarfs erfolgte auf Basis der Untermietverhältnisse gemäß Haushaltsbefragung 2012.
- Abbau Gründungstau: Es wurde angenommen, dass insbesondere Starterhaushalte und Familien profitieren würden.
- Aufbau Mobilitätsreserve: Anteilige Verteilung auf alle Zielgruppen
- Abbau Arbeitskräftedefizit: Der Abbau des Arbeitskräftedefizits wurde mit Ausnahme der Gruppe der Senioren anteilig auf die Zielgruppen verteilt.

Berechnung des Neubaubedarfs

Tabelle 1 – Annahmen Neubaubedarf Dauerwohnraum nach Zielgruppen

	Starter / Single	Familien	Paare und sonstige kinderlose	Senioren
Haushaltsprognose	Entwicklung gemäß Haushaltsprognose			
Abbau Untermietverhältnisse	Anteilig* und bezogen auf die Verteilung der Untermietverhältnisse lt. Haushaltsbefragung WMK 2012			
Abbau Gründungstau	Anteilig*, doppeltes Gewicht	Anteilig*, einfaches Gewicht	Keine Berücksichtigung	
Aufbau Mobilitätsreserve	Anteilig*			
Wohnungsabgang (NW/FeWo)	Anteilig*, einfaches Gewicht	Anteilig*, doppeltes Gewicht	Anteilig*, einfaches Gewicht	Anteilig*, einfaches Gewicht
Sonstiges Abgänge	Anteilig*, einfaches Gewicht	Anteilig*, doppeltes Gewicht	Anteilig*, einfaches Gewicht	Anteilig*, einfaches Gewicht
Abbau Arbeitskräftedefizit	Anteilig*			Keine Berücksichtigung

* Bezogen auf die Haushaltsverteilung von 2018

Quelle: ALP

»» Neubaubedarf differenziert nach Wohnungsgrößen

Aufbauend auf dem zielgruppenspezifischen Bedarf wurde zur Orientierung der Neubaubedarf nach Wohnungsgrößenklassen abgeleitet. Basis bilden die Wohnungsgrößen der Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderung. Differenziert wird gemäß folgender Wohnungsgrößenklassen:⁷

- Kleine Wohnungen unter 50 m² (Einpersonenhaushalte)
- Mittlere Wohnungen 60 bis 75 m² (Zweipersonenhaushalte)
- Große Wohnungen 90 bis 105 m² (Drei- und Mehrpersonenhaushalte)

Bezüglich der Wohnungsgrößenklassen wurde im Rahmen der Gemeindegespräche auf zwei Aspekte hingewiesen, die für eine stärkere Differenzierung der Wohnungstypen sprechen.

Einerseits ist es durchaus ortsüblich, dass Single-, Paar- und Familienhaushalte vergleichsweise kleine Wohnungen bewohnen (unterhalb der angeführten Wohnungsgrößen). Insbesondere Personen, die nicht langfristig auf der Insel verbleiben wollen, akzeptieren kleinere Wohnungsgrößen. Andererseits bedarf es für die Gewinnung von Arbeitskräften attraktiven Wohnraum, mit Wohnungsgrößen, die zum Teil über den Werten der Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderung liegen.

⁷ Hinweis: unterer Spannenwert - Orientierung an Wohnungsgrößen des 1. Förderwegs; oberer Spannenwert - Orientierung an den Wohnungsgrößen des 2./3. Förderwegs; große Wohnungen - Angaben beziehen sich auf einen Vier-Personenhaushalt

Berechnung des Neubaubedarfs

Folgende Annahmen liegen der Bedarfsabschätzung zu Grunde:

- Singlehaushalte fragen kleine Wohnungen,
- Seniorenhaushalte fragen zu 50 % kleine, zu 50 % mittelgroße Wohnungen,
- Paarhaushalte fragen mittelgroße Wohnungen und
- Familien fragen große Wohnungen nach.

Die Annahmen gehen von einer bedarfsorientierten Nachfragedeckung aus. Nicht berücksichtigt wird, dass auch Single- und Paarhaushalte bei entsprechenden finanziellen Möglichkeiten große Wohnungen nachfragen können.

»» Neubaubedarf differenziert nach Einkommen

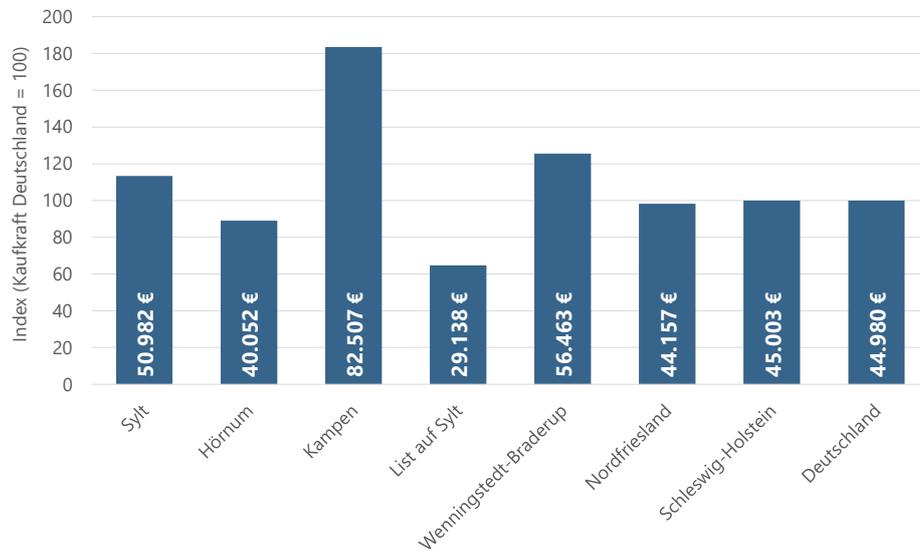
Die Bevölkerung Sylts (Erstwohnsitz) verfügt im Mittel über vergleichsweise hohe Einkommen (mit Ausnahme der Haushalte in List und Hörnum vgl. Abb. 14). Das Durchschnittseinkommen ist jedoch nicht aussagekräftig. Bereits in der 2012er Studie wurde darauf hingewiesen, dass die Eigentümerhaushalte über deutlich höhere Einkommen verfügen als die Mieterhaushalte.⁸ Der Wohnungsneubau richtet sich jedoch nicht an die Eigentümerhaushalte -es sollte sogar verhindert werden, dass Eigentümerhaushalte neu geschaffenen Wohnraum beziehen, da in dieser Konstellation die Gefahr der Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze besteht. Grundsätzlich zielt der Wohnungsneubau auf Haushalte ab, die entweder auf der Insel in nicht adäquater Weise wohnen (beengt, zur Untermiete, zu hohe Wohnkosten) oder an Haushalte, die arbeitsplatzbedingt zu- bzw. zurückziehen. Deutlich überdurchschnittliche Einkommen sind in den für Sylt besonders relevanten Branchen Tourismus, Gastgewerbe und öffentliche Daseinsvorsorge die seltene Ausnahme. Vor diesem Hintergrund ist ein freifinanzierter Wohnungsneubau möglichst auszuschließen. Da auf der Insel nahezu Vollbeschäftigung besteht und nur wenige Haushalte auf Transferleitungen angewiesen sind, richtet sich der Wohnungsneubau fast ausschließlich an Beschäftigte mit geringen und mittleren Einkommen. Folgende Modelle kommen für den Neubau von Wohnungen in Betracht:

- Neubau im Rahmen der Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderung (1. bis 3. Förderweg)
- Freifinanzierter kommunaler Wohnungsneubau (bspw. Modell Osterwiese in Wennigstedt-Braderup)
- Verkauf von Erbpachtgrundstücken

⁸ WMK 2012, S. 77 ff.

Berechnung des Neubaubedarfs

Abb. 14 Kaufkraft 2017 auf der Insel Sylt nach Gemeinden



Quelle: GfK

3.2 Zusatzbedarf – Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

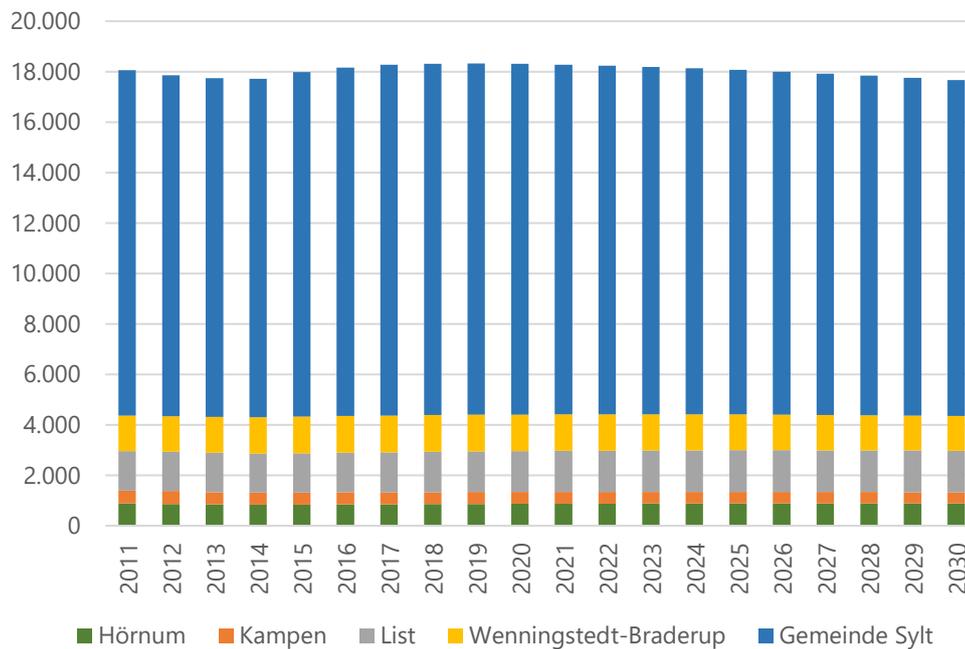
»» Szenario A: Rückgang der Bevölkerung von 2018 bis 2030 um 3,5 %

Gemäß der kleinräumigen Bevölkerungsprognose des Kreises Nordfriesland wird für den Zeitraum von 2018 bis 2030 von einem Bevölkerungsrückgang von 3,5 % für die Insel Sylt insgesamt ausgegangen. Der jährliche Einwohnerrückgang ist zu Beginn gering, steigt jedoch im Prognosezeitraum an. Ursächlich für diese Entwicklung ist die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung in Verbindung mit geringeren Wanderungsgewinnen.

Auf Ebene der einzelnen Gemeinden der Insel Sylt ergibt sich ein heterogenes Bild. Während Sylt (-4,4 %) Kampen (-7,4 %) und Wennigstedt (-5,8 %) deutlich Einwohner verlieren, gewinnen List (+3,1 %) und Hörnum (+3,8 %) deutlich dazu. Die Aussagekraft der Prognoseergebnisse ist auf Gemeindeebene aufgrund der geringen Einwohnerzahl statistisch stark eingeschränkt. Zudem sei auch an dieser Stelle nochmals betont, dass die kleinräumige Bevölkerungsprognose vorhandene Trends (wie die Verdrängung von Ortsansässigen) fort-schreibt, gemeindliche Entwicklungsziele dagegen unberücksichtigt bleiben.

Berechnung des Neubaubedarfs

Abb. 15 Bevölkerungsprognose bis 2030



Quelle: ALP auf Basis Kleinräumige Bevölkerungsprognose des Kreises Nordfriesland (GGR: 2018)

»» Deutlich weniger Personen im erwerbsfähigen Alter

Wie die Abb. 16 zeigt, schlägt sich der Bevölkerungsrückgang vor allem bei der Altersgruppe der erwerbsfähigen Bevölkerung nieder. Während bei der Gruppe der unter 18-Jährigen weitestgehend eine Stagnation und bei den Senioren leichte Zuwächse prognostiziert werden, nimmt die Zahl der 18- bis 65-Jährigen um rund 870 Personen ab.

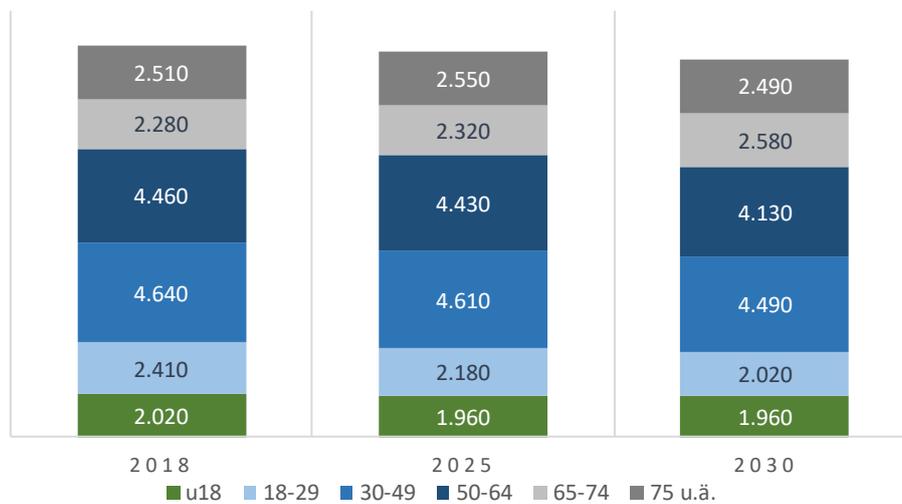
»» Szenario B: Zunahme der Bevölkerung um 1,7 % bis 2030

Sofern eine konstante Zahl der erwerbsfähigen Bevölkerung unterstellt wird (Szenario B), ergibt sich ein leichter Bevölkerungsanstieg von 1,7 % bis zum Jahr 2030. Im Vergleich zum Szenario A besteht entsprechend der modellierten Annahme eine weitestgehende Stagnation bei der Gruppe der Erwerbsfähigen (18- bis 65-Jährigen), wenn auch in dieser Altersgruppe strukturelle Verschiebung auftreten. So findet die Anpassung nicht gleichmäßig über alle Altersgruppen statt. Neben der natürlichen Alterung der Bevölkerung kommt hier die (zusätzliche) Zuwanderung zum Tragen. Das Alter der unterstellten (zusätzlichen) Zuzügler orientiert ALP dabei an dem Alter der Zuwanderer der letzten Jahre (vgl. Kap. 2.1). Bis dato wandern eher jüngere als ältere Erwerbsfähige zu; ALP geht davon aus, dass dies auch zukünftig zutreffen wird..

Im Vergleich zum Szenario A weist das Szenario B zudem eine höhere Zahl an Kindern und Senioren (65 +) auf. Hintergrund ist, dass auch die zugezogenen Personen Familien gründen bzw. im Prognoseverlauf ein Alter von 65-Jahren oder mehr erreichen.

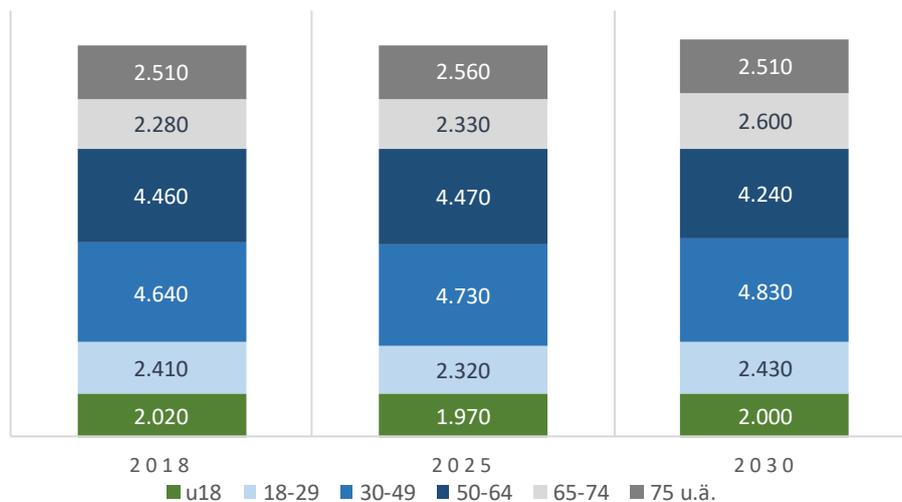
Berechnung des Neubaubedarfs

Abb. 16 Altersstrukturelle Entwicklung – Szenario A



Quelle: ALP auf Basis Kleinräumige Bevölkerungsprognose des Kreises Nordfriesland (GGR: 2018)

Abb. 17 Altersstrukturelle Entwicklung – Szenario B



Quelle: ALP auf Basis Kleinräumige Bevölkerungsprognose des Kreises Nordfriesland (GGR: 2018)

»» Prognostizierte Entwicklung der Haushalte

Zwei Faktoren prägen die Entwicklung der Privathaushalte:

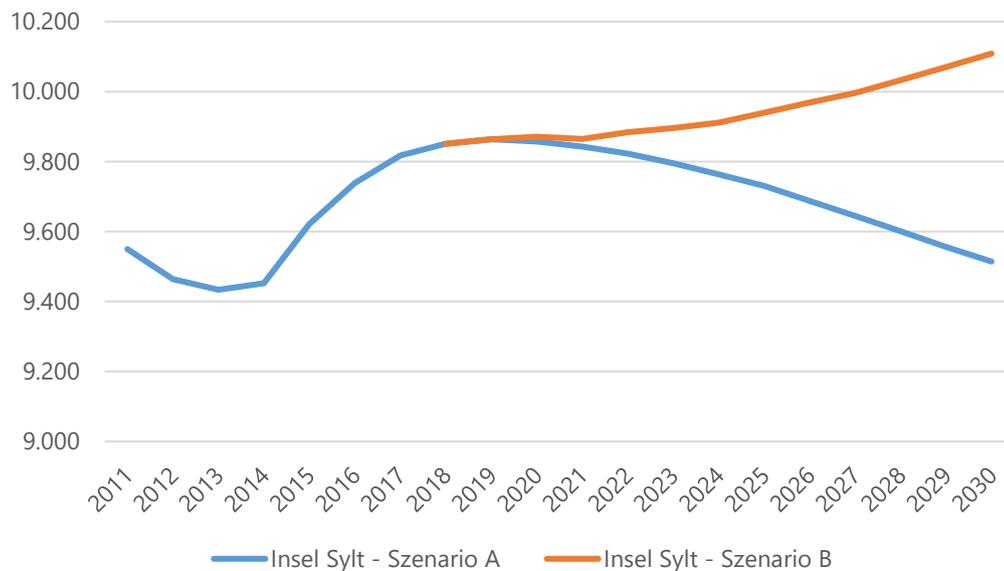
1. die quantitative Bevölkerungsentwicklung sowie
2. die altersstrukturelle Verschiebung innerhalb der Bevölkerung.

Die altersstrukturellen Verschiebungen sind auf der Insel weit weniger stark ausgeprägt als in vielen anderen Kommunen. Dementsprechend entwickelt sich die Zahl der Haushalte ähnlich der Zahl der Einwohner.

Berechnung des Neubaubedarfs

So sinkt im Szenario A die Zahl der Haushalte (Insel Sylt) bis 2030 um 3,4 % und die Bevölkerung um 3,5 %. Absolut wird im Szenario A für die gesamte Insel ein Rückgang um rund 336 auf 9.515 Haushalte im Jahr 2030 erwartet. Der Prognoseverlauf des Szenario A zeigt dabei auf, dass die Zahl der Haushalte bis 2020 stabil bleibt und erst ab 2021 das Niveau des Jahres 2018 unterschritten wird.

Abb. 18 Haushaltsprognose für die Insel Sylt – Szenarien A und B



Quelle: ALP auf Basis Kleinräumige Bevölkerungsprognose des Kreises Nordfriesland (GGR: 2018)

»» Anstieg der Seniorenhaushalte – Szenario A

Der Anstieg ist in den einzelnen Haushaltstypen jedoch unterschiedlich stark ausgeprägt. Erwartungsgemäß steigt die Zahl der Seniorenhaushalte (+ 5,8%) bis zum Jahr 2030 an. Der Anstieg fällt jedoch im Vergleich zu vielen anderen Kommunen auf dem Festland vergleichsweise gering aus. Hintergrund ist der negative Wanderungssaldo bei der Gruppe der über 65-Jährigen (vgl. Kap. 2.1). Wäre der Wanderungssaldo ausgeglichen, würde die Zunahme deutlich stärker ausfallen.

»» Rückgang bei den anderen Haushaltstypen – Szenario A

Bei allen anderen Altersgruppen besteht eine negative Entwicklung. Ein vergleichsweise starker Rückgang wird für die Gruppe der Singlehaushalte erwartet, was mit einem starken Rückgang der Zahl der 19 bis 29-Jährigen (hoher Anteil Singlehaushalte) korrespondiert.

»» Positive Entwicklung der Anzahl der Haushalte im Szenario B

Unter der Voraussetzung, dass die Zahl der Beschäftigten bzw. die Zahl der 18- bis 65-Jährigen 2030 das Niveau des Jahres 2018 beibehält, ist eine Zunahme der Haushalte zu erwarten.

Berechnung des Neubaubedarfs

Konkret wird die Zahl der Haushalte im Szenario B um 2,6 % bzw. 258 auf 10.109 ansteigen. Die im Szenario A prognostizierte negative Entwicklung bei der Anzahl der Familien- und Paarhaushalten kann durch die Zuzüge mehr als ausgeglichen werden. Selbst die Gruppe der Singlehaushalten weist prognostisch eine annähernd stabile Situation auf (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Haushaltsentwicklung nach Zielgruppen

	2018 bis 2030			
	Szenario A		Szenario B	
	absolut	relativ	absolut	relativ
Haushalte insgesamt - davon:	-336	-3,4%	258	2,6%
Seniorenhaushalte	127	5,8%	142	6,5%
Familien	-93	-4,3%	78	3,6%
Paarhaushalte unter 65 Jahren und sonstige Haushalte	-115	-5,4%	53	2,5%
Starter / Single	-255	-8,3%	-15	-0,5%

Quelle: ALP

»» Positive Haushaltsentwicklung im Szenarien B

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass im Szenario A bezüglich der prognostizierten Entwicklung der Haushaltszahl ein negativer Zusatzbedarf in Höhe von (minus) 336 Wohneinheiten (WE) besteht. Für das Szenario B leitet sich aus der Haushaltsprognose hingegen ein positiver Zusatzbedarf von 258 WE ab.

Hinweis: Vor dem Hintergrund des heute schon bestehenden Fachkräftemangels wird von den Sylter Gemeinden (mindestens) eine Entwicklung gemäß dem Szenario B angestrebt, da sich eine Reduzierung der auf der Insel wohnhaften Arbeitskräfte negative auf die insulare Entwicklung auswirken würde.

Die Tabelle 3 zeigt die vorhergesagte Entwicklung in den einzelnen Sylter Gemeinden (Hinweis: Die Aussagekraft der Prognoseergebnisse ist auf Gemeindeebene aufgrund der geringen Fallzahlen statistisch eingeschränkt).

Berechnung des Neubaubedarfs

Tabelle 3: Haushaltsentwicklung nach Gemeinden

	2018 bis 2030			
	Szenario A		Szenario B	
	absolut	relativ	absolut	relativ
Hörnum	15	3,5%	29	3,5%
Kampen	-22	-8,5%	-4	-8,5%
List	27	3,4%	60	3,4%
Wenningstedt-Braderup	-44	-5,7%	6	-5,7%
Sylt	-312	-4,1%	167	-4,1%
Insel Sylt	-336	-3,4%	258	-3,4%

Quelle: ALP

3.3 Ersatzbedarf

»» Auswertung des Umwandlungsgeschehens

Wie bereits im Kapitel 3.1.2 dargestellt, konnte auf Basis eine Stichtagsauswertung des Melderegisters eine Abschätzung des Wohnungsabgangs bzw. des Umwandlungsprozesses vorgenommen werden. Präzise gelingt dies für das Segment der Einfamilienhäuser. In diesem Segment kann auf Basis des Melderegisters klar bestimmt werden, ob an der Adresse

- Personen mit Hauptwohnsitz
- Personen mit Nebenwohnsitz oder
- keine Personen gemeldet sind.

Der Vergleich mehrerer Stichtage erlaubt dann belastbare Rückschlüsse auf das Umwandlungsgeschehen. Dabei ist zu differenzieren zwischen der Umwandlung zu einer Zweitwohnung (ausschließlich Personen mit Zweitwohnsitz sind an der Adresse gemeldet) bzw. zu einer Ferienwohnung (kein melderechtlicher Eintrag an der Adresse).

Im Mehrfamilienhaussegment ist aufgrund der Vielzahl der Bewohner eine auf konkrete Wohnungen bezogene Identifizierung von Umwandlungen nicht möglich, da das Melderegister keine wohnungsbezogene sondern nur adressbezogene Daten beinhaltet. Hinweise auf das Umwandlungsgeschehen im Mehrfamilienhaussegment gibt die Belegungsdichte mit Hauptwohnsitzen, also die Zahl an der Adresse mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen.

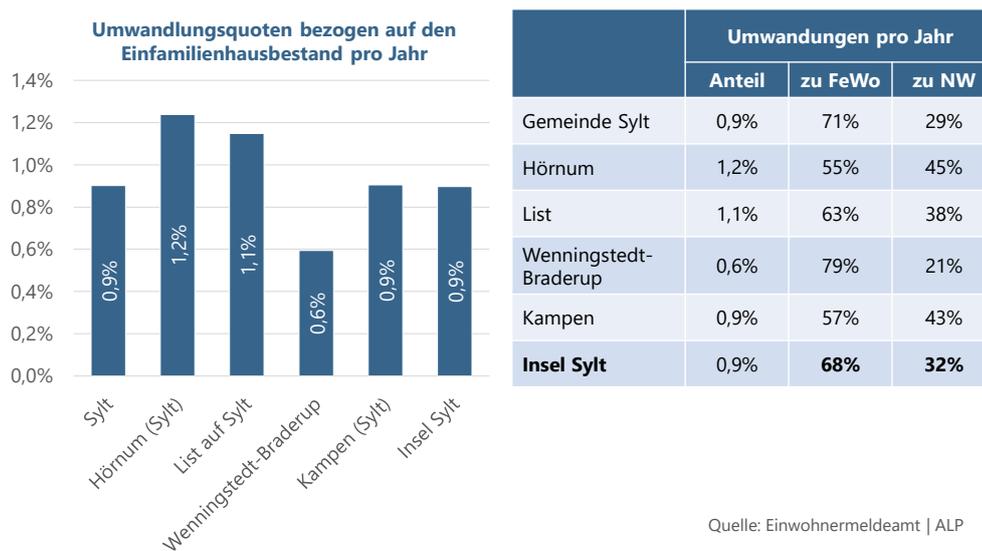
Berechnung des Neubaubedarfs

»» Umwandlungen entziehen dem Markt kontinuierlich Wohnraum

Dem Wohnungsmarkt werden im Segment des Einfamilienhausbestandes pro Jahr 0,9 % des Bestandes durch Umwandlungen entzogen. Damit ist der diesbezügliche Wohnungsabgang im Vergleich zu anderen Region deutlich erhöht.⁹ Die Differenzierung nach den Sylter Gemeinden zeigt in allen Gemeinden eine starke Umwandlungstätigkeit wobei Hörnum (1,2 %) und List (1,1 %) herausragen. Ursächlich für diese Werte könnte unter anderem der Abverkauf von Wohnungen im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) (Hörnum) bzw. die Umwandlung von Wohnungen des ehemaligen Bundeswehrstandortes und die anschließende Umnutzung der Objekte sein (List).

Bezogen auf die gesamte Insel ist festzuhalten, dass rund zwei Drittel der Umwandlungen auf das Ferienhaussegment entfallen (kein melderechtlicher Vorgang an der Adresse). In einem Drittel der Fälle folgt auf einen Haushalt mit Hauptwohnsitz ein Haushalt mit Nebenwohnsitz.

Abb. 19 Umwandlungsquoten Einfamilienhausbestand



Quelle: Einwohnermeldeamt | ALP

⁹ Das BBSR geht für Gesamtdeutschland von einer jährlichen Abgangsquote von 0,2 % EFH bzw. 0,3 % MFH aus. Quelle: BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015.

Berechnung des Neubaubedarfs

»» Geringere Belegungsdichte im Mehrfamilienhaussegment verweist auf Umwandlung

Wie die Tabelle 4 aufzeigt, hat die Belegungsdichte im Mehrfamilienhaussegment deutlich abgenommen. 2019 waren im Vergleich zu 2015 rund 8 % weniger Personen an den Adressen gemeldet (Basis ist der Gebäudebestand im Jahr 2015 – Neubauten wurden nicht berücksichtigt). Dies entspricht einer jährlichen Veränderung von -2 %. Dies ist ein Indiz dafür, dass auch im Mehrfamilienhaussegment Umwandlungen stattfinden bzw. dem Markt für Dauerbewohner Wohnraum entzogen wird.

Tabelle 4: Belegungsdichte im Mehrfamilienhausbestand

	Belegungsdichte (Bewohner mit HW je Adresse)		Veränderung 2015 bis 2019	Veränderung pro Jahr
	2015	2019		
Hörnum (Sylt)	8,21	7,58	-8%	-2%
List auf Sylt	10,09	9,57	-5%	-1%
Wenningstedt -Braderup	10,10	9,16	-9%	-2%
Kampen (Sylt)	9,67	8,89	-8%	-2%
Gemeinde Sylt	11,13	10,28	-8%	-2%
Insel Sylt	10,86	10,04	-8%	-2%

Quelle: ALP

Eine exakte Bestimmung der tatsächlichen Abgänge im Mehrfamilienhaussegment ist jedoch nicht möglich, da neben Umwandlungen weitere Aspekte eine geringere Belegungsdichte begründen können. Dazu zählen:

- Der Trend zu kleineren Haushalten bzw. altersstrukturelle Effekte können eine geringere Belegungsdichte nach sich ziehen (weniger Kinder, die typischerweise in Mehrpersonenhaushalten leben und mehr Senioren, die typischerweise in Ein- und Zweipersonenhaushalten leben). Die altersstrukturellen Veränderungen sind auf Sylt jedoch nicht stark ausgeprägt (vgl. Kap. 2.1), so dass dieser Effekt wohl eher gering ist.
- Einen stärkeren Einfluss könnte die Auflösung von bestehenden (beengten) Wohnverhältnissen im Bestand haben. Insbesondere wenn große Haushalte aus Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in neu geschaffene Häuser oder Wohnungen ziehen, und die Bestandswohnungen durch kleinere Haushalte nachbesetzt werden, ergibt sich eine geringere Belegungsdichte ohne das zwingend eine Umwandlung stattfinden muss.

Berechnung des Neubaubedarfs

Die genaue Bestimmung des Einflusses der einzelnen Faktoren ist jedoch ohne eine Primärdatenerhebung nicht möglich. Um die Umwandlungsprozesse im Mehrfamilienhaussegment nicht überzubewerten, wurde nicht die rechnerisch ermittelte Reduzierung der Belegungsdichte (vgl. Tab. 4) als Quote herangezogen, sondern es wird für das Mehrfamilienhaussegment die geringere Umwandlungsquote des Einfamilienhaussegments angesetzt.

»» Ergebnisse auf Gemeindeebene

Folgende Tabelle zeigt den geschätzten Wohnungsabgang pro Jahr sowie für den Gesamtzeitraum differenziert nach den Sylter Gemeinden.

Tabelle 5: Wohnungsabgang nach den Sylter Gemeinden – Vergleich 2018 zu 2030

	Wohnungsabgang	
	pro Jahr	Gesamt 2018 bis 2030
Sylt	67	808
Hörnum	6	66
Kampen	3	27
List	10	113
Wenningstedt- Braderup	5	54
Insel Sylt	90	1.068

Quelle: ALP

3.4 Nachholbedarf

»» Mobilitätsreserve

Wie in Kap 3.1.3 angeführt, benötigt ein funktionierender Wohnungsmarkt eine Fluktuationsreserve bzw. einen geringfügigen Wohnungs- bzw. Angebotsüberhang. Diese Situation ist derzeit nicht gegeben, weshalb der Aufbau einer Mobilitätsreserve in Höhe von 2 % (200 Wohnungen bezogen auf die Insel Sylt) als Bedarfsgröße herangezogen wurde. Der daraus resultierende Bedarf ist in Tabelle 6 dargestellt.

»» Abbau Arbeitskräftedefizit

Bereits heute sind viele offene Stellen auf der Insel unbesetzt (vgl. Kap. 2.2). Zugleich hat sich der Einpendlerüberschuss in den letzten Jahren erhöht. Um einerseits das bestehende Arbeitskräftedefizit abzubauen und andererseits zumindest einem Teil der Einpendler die Möglichkeit der Rückkehr/des Zuzugs auf die Insel zu ermöglichen, wurde ein zusätzlicher Bedarf von 200 Wohnungen für die Insel Sylt angesetzt.

Berechnung des Neubaubedarfs

»» Abbau des Gründungsstaus und der Untermietverhältnisse

Analog zur 2012er Untersuchung wurden zwei weitere Bedarfskomponenten berücksichtigt. Zum einen der Abbau von Untermietverhältnissen und zum anderen der Abbau des Gründungsstaus. Die beiden Bedarfskomponenten wurden auf Basis der 2012 durchgeführten Haushaltsbefragung ermittelt. Aufgrund des weiterhin sehr angespannten Wohnungsmarkt wurden die Bedarfskomponenten in etwa gleicher Größenordnung erneut berücksichtigt. Tabelle 6 zeigt den jeweiligen Bedarf differenziert nach den Gemeinden.

Tabelle 6: Wohnungsabgang nach Gemeinden

	Abbau Untermietverhältnisse	Abbau Gründungsstau	Aufbau Mobilitätsreserve	Abbau Arbeitskräftedefizit
Sylt	379	228	152	153
Hörnum	21	13	9	9
Kampen	13	8	5	5
List	40	24	16	17
Wenningstedt-Braderup	39	23	16	16
Insel Sylt	492	296	198	200

Quelle: ALP

Berechnung des Neubaubedarfs

3.5 Neubaubedarf insgesamt

»» Diskussion der Ergebnisse in den Gemeinden

Der Neubaubedarf setzt sich aus den in Kapitel 3.2 bis 3.4 dargestellten Bedarfstypen Zusatzbedarf, Ersatzbedarf und Nachholbedarf zusammen. In der Addition der einzelnen Bedarfstypen ergibt sich ein Neubaubedarf von 1.916 Wohnungen im Szenario A und 2.513 Wohnungen im Szenario B. Einziger Unterschied zwischen den beiden Szenarien sind abweichende Annahmen hinsichtlich der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung (siehe Kap. 3.1.1 und Kap. 3.2).

Die gemeindespezifischen Ergebnisse sind im Anhang abgedruckt.

Tabelle 7: Neubaubedarf für die Insel Sylt

	Annahme	2018 bis 2030	
		Szenario A	Szenario B
Zusatzbedarf - Haushaltsprognose		-336	258
Abbau Untermietverhältnisse	5%	492	492
Abbau Gründungsstau	3%	296	305
Aufbau Mobilitätsreserve	2%	198	198
Wohnungsabgang	Ø 0,9 % p. a.	1.068	1.068
Abbau Arbeitskräftedefizit	200 WE	200	200
Gesamt		1.916	2.521

Quelle: ALP

Berechnung des Neubaubedarfs

3.6 Neubaubedarf differenziert nach Zielgruppen

Aufbauend auf dem Gesamtbedarf erfolgte gemäß der in Kap. 3.1.4 dargestellten Methodik eine Differenzierung des Bedarfs nach Zielgruppen. Im Ergebnis besteht insbesondere für Starter- und Singlehaushalte sowie für Familien ein hoher Neubaubedarf. Dies kommt insbesondere im Szenario B zum Ausdruck. Im Szenario B entfällt 36 % des Neubaubedarfs auf die Gruppe der Starter- und Singlehaushalte und 29 % auf Familienhaushalte. Vergleichsweise gering ist der Bedarf an Wohnungen für Paare und kinderlose Mehrpersonenhaushalte (18 %) sowie für Seniorenhaushalte (17 %).

Die gemeindespezifischen Ergebnisse sind im Anhang abgedruckt.

Tabelle 8: Neubaubedarf differenziert nach Zielgruppen für die Insel Sylt

	Starter / Single	Familien	Paare und sonstige kinderlose Haushalte	Senioren	Insgesamt
Haushaltsprog- nose – Szenario A	-255	-93	-115	127	-336
Haushaltsprog- nose – Szenario B	-15	78	53	142	258
+					
Abbau Unter- mietverhältnisse	269	54	114	54	492
Abbau Grün- dungsstau	218	87			305
Aufbau Mobili- tätsreserve	63	45	44	45	198
Wohnungsab- gang	278	397	195	199	1.068
Abbau Arbeits- kräftedefizit	83	59	58		200
=					
Insgesamt - Szenario A	655	541	296	426	1.918
Insgesamt - Szenario B	895	721	464	441	2.521

Quelle: ALP

Berechnung des Neubaubedarfs

3.7 Neubaubedarf nach Wohnungsgrößenklassen

Aufbauend auf dem zielgruppenspezifischen Bedarf erfolgte gemäß der in Kap. 3.1.4 dargestellten Methodik eine Differenzierung des Bedarfs nach Wohnungsgrößen. Im Ergebnis besteht auch zukünftig vor allem Bedarf an kleinen Wohnungen. Unabhängig vom Szenario entfällt rund 45 % des Bedarfs auf kleinen, rund 27 % auf mittelgroße und 28 % auf große Wohnungen.

Die gemeindespezifischen Ergebnisse sind im Anhang abgedruckt.

Tabelle 9: Neubaubedarf differenziert nach Wohnungsgröße für die Insel Sylt

	Kleine Wohnungen	Mittlere Wohnungen	Große Wohnungen	Insgesamt
Haushaltsprognose – Szenario A	-191	-51	-93	-336
Haushaltsprognose – Szenario B	56	124	78	258
+				
Abbau Untermietverhältnisse	296	142	54	492
Abbau Gründungsstau	218	0	87	305
Aufbau Mobilitätsreserve	86	67	45	198
Wohnungsabgang (NW/FeWo)	377	293	397	1.068
AbbauArbeitskräftedefizit	83	58	59	200
=				
Insgesamt - Szenario A	868	509	541	1.918
Insgesamt - Szenario B	1116	684	721	2.521

Quelle: ALP

4 Bewertung Prognoseergebnisse und Sicherungsinstrumente durch Gemeinden

4.1 Bewertung der Prognoseergebnisse durch die Sylter Gemeinden

»» Hoher Bedarf wird durch die Gemeinden bestätigt

Grundsätzlich werden der hohe Neubaubedarf sowie der stark angespannte Wohnungsmarkt durch die Gemeinden bestätigt. Eine Marktentspannung ist in den letzten Jahren nicht eingetreten. Verschärft hat sich die Situation für die Einpendler. Aufgrund der unzuverlässigen Festlandanbindung wird es zunehmend schwerer, die Einpendler als Arbeitskräfte zu halten. Da auch auf dem Festland in vielen Bereichen offene Stellen vorhanden sind bzw. ein Fachkräftbedarf besteht, verlieren die Sylter Arbeitgeber verstärkt Einpendler an Arbeitgeber auf dem Festland.

Bestätigt wird von den Gemeinden auch, dass die Umwandlung von Wohnraum weiterhin auf einem hohen Niveau stattfindet. Insbesondere in den kleineren Gemeinden und Ortsteilen ist dieser Prozess weit fortgeschritten. Viele dörfliche Lagen sind im Winter nahezu unbewohnt. Dieser „Ausverkauf“ hat neben dem Wegbrechen der Dorfgemeinschaften auch negative Auswirkungen auf die Auslastung von Infrastruktureinrichtungen der Daseinsvorsorge, die sich in den Ortsteilen vielfach nicht mehr tragen. Da in den Dörfern keine wirkungsvolle Sicherung des Dauerwohnraums (Satzungen nach § 172 BauGB und § 22 BauGB) stattfindet, ist für die noch bestehenden Wohneinheiten ein Verlust der Dauerwohnfunktion möglich/zu erwarten.

Das Szenario A der Haushalts- bzw. Neubaubedarfsprognose wird aufgrund des damit verbundenen Rückgangs der potenziellen Erwerbsfähigen abgelehnt. Es besteht weitestgehend Einigkeit darin, dass hinsichtlich des Neubaubedarfs einer Orientierung am Szenario B – konstant halten der erwerbsfähigen Bevölkerung – erfolgen sollte.

»» Von einem Teil der Gemeinden wird eine höher Bedarf gesehen bzw. ein größerer Entwicklungsrahmen gewünscht

Die Gemeinde Wenningstedt-Braderup hat das Ziel, bis zum Jahr 2025 auf mindestens 1.700 Einwohner (+6,9 %) und damit deutlich stärker als prognostiziert anzuwachsen. Dementsprechend wird die hiermit vorgelegte Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Gemeinde Wenningstedt-Braderup von ihren Werten als zu niedrig bewertet.

Auch die Gemeinde List sieht einen höheren Bedarf. Dies begründet die Gemeinde mit der positiven wirtschaftlichen Entwicklung und der damit einhergehenden Schaffung neuer Arbeitsplätze in der Gemeinde. Der zusätzliche Bedarf von knapp 300 neuen Arbeitskräften, die seit der Erhebung zum ersten

Wohnraumentwicklungskonzept 2013/2014 neu entstanden bzw. in der Entstehung sind, müssen bei der Bedarfsprognose berücksichtigt werden.

4.1 Bewertung der Sicherungsinstrumente

Für die Insel liegen verschiedene Fachgutachten bezüglich der vorhandenen Sicherungsinstrumente für den Erhalt und die Schaffung von Dauerwohnraum vor. Dies sind im Einzelnen:

- *„Rechtsgutachten über die Möglichkeiten der städtebaurechtlichen Steuerung der ‚Wohnarten‘, Dauerwohnen, touristisches Wohnen und Zweitwohnungsnutzung durch Fremdenverkehrsgemeinden“ von Prof. Dr. Martin Wickel*
- *„Rechtsgutachten über privatrechtliche Instrumente zur Sicherung des „bezahlbaren“ Dauerwohnens auf der Insel Sylt“ von Gaßner, Groth, Siederer & Coll. (GGSC)*
- *„Strategien, um Zugriff auf Grundstücke zur Wohnraumversorgung zu erlangen: Vorkaufsrecht, Enteignung, Städtebaulicher Vertrag“ von Gaßner, Groth, Siederer & Coll. (GGSC)*
- *„Möglichkeiten der Effektivierung des Vollzugs privat- bzw. öffentlich-rechtlicher Dauerwohnpflichten“ von Gaßner, Groth, Siederer & Coll. (GGSC)*

Die Ergebnisse der Gutachten wurden im Rahmen des „Wohnraumentwicklungskonzept Sylt 2025“ aus dem Jahr 2014 zusammengefasst und bewertet. Den Gemeinden stehen dementsprechend alle Informationen für eine bestmögliche Sicherung von Dauerwohnraum im Bestand wie im Neubau zur Verfügung.

Im Rahmen dieses Gutachtens soll nicht auf die Stärken und Schwächen der jeweiligen Sicherungsinstrumente eingegangen werden (siehe hierzu das Wohnraumentwicklungskonzept Sylt 2025 und die oben aufgeführten Gutachten), sondern nur die Erfahrungen mit angewandten Sicherungsinstrumenten in der jüngeren Vergangenheit dargestellt werden.

Die Ergebnisse basieren auf den durchgeführten Gemeindegesprächen und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

»» Gespräche bestätigen: Weiterhin viele Umwandlungen

Wie die Analyse der Umwandlungsprozesse zeigt, gehen dem Wohnungsmarkt weiterhin zahlreiche Wohnungen durch Umwandlung verloren. Dies wurde von den gemeindlichen Vertretern bestätigt.

»» Anwendungsvoraussetzungen einzelner Sicherungsinstrumente nicht mehr gegeben

Zur Sicherung von Dauerwohnraum im Bestand werden Bestandsgebiete häufig von den Gemeinden durch Aufstellung von Bebauungsplänen überplant (Dauerwohnraum mittels Sondergebieten nach § 11 BauNVO). Hierbei wird für die Gebiete die Zweckbestimmung Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung/Tourismusbeherbergung festgesetzt. Zulässig sind: Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung bzw. kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes; reine Ferienhäuser sowie Zweitwohnungen sind somit hier nicht zulässig. Teilweise werden Erhaltungssatzungen (Milieuschutzsatzungen) von Gemeinden erlassen. Die Änderung einer Dauerwohnnutzung zu einem anderen als dem ursprünglich genehmigten Zweck bedarf dann einer Genehmigung (§ 173 BauGB).

Die Überplanung von Bestandsquartieren als SO „Dauerwohnen“ wie auch der Einsatz von Milieuschutzsatzungen macht insbesondere in den Wohnquartieren Sinn, wo noch umfangreiche Dauerwohnnutzungen verblieben sind. In bereits weitgehend transformierten Wohnquartieren, die heute durch Zweitwohnsitze und Ferienwohnen geprägt sind, kann eine Dauerwohnnutzung nicht wieder durch Anwendung von Sicherungsinstrumenten herbeigeführt werden.

»» Fremdenverkehrssatzung kommt verstärkt zum Einsatz

Auch die Fremdenverkehrssatzung nach § 22 BauGB zur Verhinderung der Umwandlung von Ferienwohnungen in Zweitwohnungen kommt zum Einsatz (in Gebieten, die durch Fremdenverkehr geprägt sind). Ziel ist die Eindämmung der Zweitwohnsitzbildung in Gebieten mit starkem Umwandlungsdruck. Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen die Begründung oder Teilung von

- Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 WoEigG)
- Wohnungserbbaurechten oder Teilerbbaurechten (§ 30 WoEigG)
- Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 WoEigG)

dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB (Eintragungserfordernis im Grundbuch). Eine Umnutzung von Ferienwohnungen in Zweitwohnungen ist demnach genehmigungspflichtig. Derzeit wird die Möglichkeit geprüft, die § 22 Satzungen neu zu erlassen, um ggf. die Neuregelungen der Städtebaurechtsnovelle 2017 zusätzlich aufzunehmen.¹⁰

¹⁰ Zur Umgehung des Genehmigungsvorbehalts nach § 22 wurde früher vielfach sogenanntes Bruchteileigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) gebildet; hierauf hatte der § 22 BauGB bislang keine Anwendung gefunden. Durch die Anpassung des § 22 BauGB wurde der Genehmigungsvorbehalt daher auf solche Fälle der Begründung von Bruchteileigentum ausgeweitet, die der Bildung von Nebenwohnungen dienen und zudem – wie die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum – einer Eintragung in das Grundbuch bedürfen, die vom Grundbuchamt im Falle einer ausbleibenden Genehmigung zu verweigern wäre.

»» Ahndung von (bau-)rechtswidrigen Zuständen problematisch

Grundsätzlich bestehen weiterhin Probleme bei der Umsetzung, Kontrolle und Ahndung von (bau-)rechtswidrigen Zuständen (z.B. Fehlnutzungen). Kontrolle und Ahndung könnte nur der Kreis Nordfriesland als untere Bauaufsichtsbehörde übernehmen, was angesichts fehlender Personalressourcen beim Kreis noch zu wenig erfolgt.

Zudem ist es im Einzelfall schwierig, eine Fehlnutzung nachzuweisen. Insbesondere wenn eine Schein-Anmeldung eines Hauptwohnsitzes vorliegt.

»» Sicherung von Dauerwohnraum bei Neubauvorhaben

Wie bereits im Rahmen des Wohnraumentwicklungskonzept Sylt 2025 herausgearbeitet wurde, sind bei Neubaumaßnahmen der kommunale Wohnungsneubau sowie der Verkauf von Erbpachtgrundstücken geeignete Instrumente, um Dauerwohnraum zu sichern. Zudem gibt derzeit erste Modelle zur Sicherung bestehender Dauerwohnungen im Rahmen von Genossenschafts- und Stiftungsmodellen in der Gemeinde Sylt. Bereits umgesetzt wurde ein Genossenschaftsmodell am Bastianplatz. Die Nutzung als Dauerwohnraum wurde hier mehrfach abgesichert (Satzung der Genossenschaft, Erbpachtvertrag, B-Plan „SO-Dauerwohnen“). Das Stiftungsmodell sieht die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen für die Beschäftigten eines Familienbetriebs vor. Die Sicherung von Dauerwohnraum ist durch einen Durchführungsvertrag (inkl. Baulast und Belegungsrecht der Gemeinde bei Leerstand) sowie baurechtlich durch einen B-Plan „SO-Dauerwohnen“ abgesichert. Im Fall der Auflösung der Stiftung fällt das Vermögen an eine gemeinnützige Einrichtung.

»» Erbbaurecht probates Instrument

Erbbaurechte sind für die Sicherung von Dauerwohnraum deshalb geeignet, weil sie zwar für den Erbpachtnehmer eine langfristige Nutzung ermöglichen, aber die Gemeinde Grundstückseigentümerin bleibt, und über die Verwendung des Bauwerks dauerhafte Bestimmungen treffen kann. Beim Erbpachtmodell auf Sylt wurden die gemeindeeigenen Grundstücke typischerweise mit einer Laufzeit von 99 Jahre vergeben. Integraler Bestandteil der Erbpachtverträge ist die Absicherung der Dauerwohnnutzung.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt auf Basis eines Kriterienkatalogs. Die Bezieher von Objekten auf Erbpachtgrundstücken müssen mit einem Hauptwohnsitz in der Gemeinde gemeldet sein und/oder der Erwerber muss eine hauptberufliche Tätigkeit als Arbeitnehmer oder Selbstständiger auf der Insel Sylt ausüben. Darüber hinaus muss häufig ein minderjähriges Kind mit in das Objekt einziehen. Einige Vergabemodelle berücksichtigen zudem das ehrenamtliche Engagement (beispielsweise bei der Freiwilligen Feuerwehr).

Da Erbbaurechte weiterverkauft werden können, ist es für die Gemeinde mit Hinblick auf die Sicherung von Dauerwohnraum von besonderer Bedeutung,

Spekulationsverkäufe soweit möglich zu begrenzen. Um dieses Ziel zu erreichen, wird in der Regel für 20 Jahre (ein längerer Zeitraum kann vertraglich nicht vereinbart werden) eine Verkaufspreisbindung vertraglich festgeschrieben bzw. die Gemeinden haben innerhalb der ersten 20 Jahre nach Vertragsabschluss die Möglichkeit, das Grundstück zum Ursursungspreis zurückzukaufen.

Für die erste 20 Jahre können damit Preissteigerungen und spekulative Verkäufe unterbunden werden. Aufgrund der vergleichsweise langen Restlaufzeit des Erbbaurechts wird jedoch befürchtet, dass nach dem Ende der Verkaufspreisbindung hohe Preise für bestehende Erbpachtgrundstück gezahlt werden, die die ortsansässige Bevölkerung als potenzielle Käuferschicht ausschließen. Vor diesem Hintergrund werden teils auch kürzere Laufzeiten der Erbpachtverträge vereinbart (50 Jahre Gemeinde Sylt, 66 Jahre Gemeinde Wennigstedt-Braderup). Damit sollen hohe Preissteigerungen nach dem Wechsel der Erbpachtnehmer verhindert werden.

»» Kommunaler Wohnungsbau sichert Dauerwohnraum wirksam ab

Ein bewährtes Mittel ist weiterhin der kommunale Bau von Mietwohnungen. Dies wird einerseits durch das Kommunale Liegenschafts-Management (KLM) als Eigenbetrieb der Gemeinde Sylt und andere Kommunen umgesetzt. Für die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum werden meist Fördermittel des Landes Schleswig-Holsteins eingesetzt. Es gibt auch freifinanzierte Projekte (ohne Gewinnerzielungsabsicht, auf gemeindeeigenen Grundstücken und ohne Berücksichtigung der Grundstückskosten) wie beispielsweise das Projekt Osterwiese in Wennigstedt-Braderup.

5 Flächen- und Neubaupotenzial

5.1 Flächenpotenzial insgesamt

Im Rahmen der Gemeindeggespräche wurde abgefragt, welche Potenzialflächen für den Wohnungsneubau gesehen werden und in welchem Umfang auf den vorhandenen Potenzialflächen Dauerwohnraum realisiert werden kann. Basis für die Diskussion waren die Datenblätter der Flächenpotenziale aus dem WEK sowie vorliegende aktuelle gemeindliche Monitoringberichte für den Wohnungsneubau.

»» Ziel: Abschätzung des tatsächlich aktivierbaren Flächenpotenzials

Zielsetzung war es, abzuschätzen, welche Flächen bis zum Jahr 2030 realisiert werden können und damit zur Deckung des prognostizierten Bedarfs zur Verfügung stünden. Dies ist grundsätzlich nur näherungsweise möglich, da häufig nicht sicher abgeschätzt werden kann, ob bestehende Hemmnisse (Verkaufsbereitschaft des Flächeneigentümers, Nutzungskonflikte etc.) kurz- bzw. mittelfristig ausgeräumt werden können bzw. ob ggf. weitere Hemmnisse bis zur tatsächlichen Schaffung von Dauerwohnraum entstehen.

Für eine Abschätzung des Potenzials wurden die bestehen Potenzialflächen drei Kategorien zugeordnet:

- **Aktivierbares Flächenpotenzial bis 2030:** Flächen, die sich im gemeindlichen Eigentum befinden und auf denen die Realisierung von Dauerwohnraum somit gesichert ist (oder eine entsprechende Vereinbarung mit dem Eigentümer zur Sicherung von Dauerwohnen besteht bzw. entsprechende Sicherungsinstrumente zur Anwendung kommen). Des Weiteren bestehen keine bekannten Entwicklungshemmnisse (z. B. Nutzungskonflikte) auf diesen Flächen.
- **Theoretisches Flächenpotenzial bis 2030 (beinhaltet das aktivierbare Flächenpotenzial):** Flächen, deren Entwicklungsmöglichkeiten von der Gemeinde als kurz- oder mittelfristig (bis 2030) eingestuft wurden. Allerdings bestehen für einen Teil dieser Flächen aktuell noch Nutzungshemmnisse.
- **Flächenpotenzial gesamt (beinhaltet das theoretische Flächenpotenzial):** Gesamtes Flächenpotenzial in der Gemeinde, das kurz- (bis 2025), mittel- (bis 2030) oder langfristig (nach 2030) für die Realisierung von Wohnraum in Frage kommt. Hierunter fallen auch Flächen, die sich nicht in gemeindlichem Eigentum (andere Eigentümer wie z. B. Privatpersonen, BImA etc.) befinden oder für die aktuell noch andere Entwicklungshemmnisse bestehen.

Das gesamte Flächenpotenzial ist für die Bedarfsberechnung weniger von Interesse, da hier zahlreiche Flächen eingeflossen sind, deren Entwicklung bis zum Jahr 2030 nach heutiger Bewertung nicht realistisch ist. Als Bezugsgröße für die Bilan-

Flächen- und Neubaupotenzial

zierung wurden daher das theoretische und das aktivierbare Flächenpotenzial herangezogen, das im Wesentlichen Flächen im Gemeindebesitz umfasst. Auf Basis einer gemeindlichen Einschätzung erfolgte die Ableitung des Bebauungspotenzials (in Wohnungen) pro Fläche. Diesbezüglich sind im weiteren Planungsverlauf noch (geringe) Abweichungen möglich. Beispielsweise beeinflusst die Bebauungsdichte oder der Wohnungsmix (mehr kleine oder weniger große Wohnungen) die realisierbare Zahl der Wohnungen.

»» Theoretisches Wohnungsneubauvolumen von 1.763 Wohnungen

Im Ergebnis besteht auf der Insel Sylt ein aktivierbares Flächenpotenzial für den Bau von 1.013 Wohneinheiten. Weitere rund 750 Wohneinheiten sind theoretisch entwickelbar, wenn es gelingt, die teils bestehenden (planerischen, eigentumsrechtlichen oder nutzungsbezogenen) Hürden zu überwinden.

In der Summe ergibt sich ein theoretisches Wohnungsneubauvolumen für die Insel Sylt für das identifizierte Flächenpotenzial von 1.763 Wohneinheiten.

Ein verhältnismäßig geringer Anteil am Flächenpotenzial und am Wohnungsneubauvolumen entfällt auf die Gemeinde Sylt. Zwar gibt es hier absolut betrachtet die umfangreichsten Flächenpotenziale, im Verhältnis zur Gemeindegröße (Einwohner- und Beschäftigtenzahl) sowie ihrer Funktion als zentraler Ort und Schwerpunkt für den Wohnungsbau auf Sylt bestehen jedoch nur geringe Möglichkeiten, um zur Deckung des Wohnungsbedarfs aller Gemeinden der Insel Sylt beizutragen.

Tabelle 10: Flächenpotenziale differenziert nach Gemeinden und Ortsteilen

Gemeinde	Theoretisches Flächenpotenzial bis 2030	Aktivierbare Flächenpotenziale bis 2030 (ohne Entwicklungshemmnisse)
Hörnum	127 WE	127 WE
Kampen	109 WE	45 WE
List	356 WE	356 WE
Sylt	Gesamt: 966 WE -Archsum: 4 WE -Keitum: 34 WE -Morsum: 14 WE -Rantum: 80 WE -Tinum: 314 WE -Westerland: 520 WE	Gesamt: 410 WE -Archsum: 4 WE -Keitum: 20 WE -Morsum: 14 WE -Rantum: 4 WE -Tinum: 52 WE -Westerland: 316 WE
Wenningstedt-Braderup	205 WE	75 WE
Summe	1.763 WE	1.013 WE

5.2 Bilanzierung von Wohnungsbedarf und Flächenpotenzial

Die Ergebnisse der Neubaubedarfsprognose (Szenario B) wurden in einem abschließenden Schritt den theoretischen bzw. den aktivierbaren Wohnbaupotenzialen gegenübergestellt.

»» Vorhandene Flächenpotenziale sind nicht bedarfsdeckend

Das Ergebnis der Bilanzierung von Wohnungsbedarf und Flächenpotenzial ist eindeutig. Weder das aktivierbare noch das theoretische Flächenpotenzial können den prognostizierten Neubaubedarf abdecken. Die Bilanzierung von aktivierbaren Flächenpotenzialen und dem Neubaubedarf (Szenario B) ergibt ein Defizit von 1.508 Wohneinheiten für die Insel Sylt. Selbst wenn das theoretische Flächenpotenzial bis 2030 voll ausgeschöpft wird, bleibt ein Defizit in Höhe von 658 Wohneinheiten bestehen.

Auf Ebene der einzelnen Gemeinden ergibt sich ein heterogenes Bild. Einzelne Gemeinden verfügen über ausreichend Potenzialflächen, um den rechnerischen Flächenbedarf zu befriedigen. In der Gemeinde Sylt reichen die vorhandenen theoretischen Flächenpotenziale nicht, um die ermittelten Neubaubedarfe der Gemeinde abzudecken.

Vor dem Hintergrund des eklatanten Flächendefizits und des zukünftig kaum bedarfsdeckend realisierbaren Wohnungsneubauumfangs auf der Insel Sylt wird eine gesamtinsulare gegenüber einer gemeindlichen Bilanzierung empfohlen. Der Wohnungsmarkt ist ein regionaler Markt und sollte so auch wahrgenommen werden. Alle Gemeinden der Insel Sylt gehören zu diesem Wohnungsmarkt. Dies impliziert, dass Gemeinden mit Flächenüberhängen über ihren eigenen Bedarf hinaus Flächen realisieren sollten, um so das gesamtinsulare Defizit zu minimieren. Für eine gesamtinsulare Betrachtung des Wohnungsmarktes sprechen auch die bestehenden prognostische Unschärfen bei den kleineren Gemeinden sowie die Nicht-Berücksichtigung von gemeinde-spezifischen Zusatzbedarfen, wie sie beispielsweise durch die Neuansiedlung von größeren Arbeitgebern entstehen können.

Flächen- und Neubaupotenzial

Tabelle 11: Bilanzierung von Wohnungsbedarf und Flächenpotenzialen

Gemeinde	Prognostizierter Neubaubedarf Szenario B	Theoretisches Flächenpotenzial bis 2030	Aktivierbare Flächen- potenziale bis 2030 (ohne Entwicklungshemmnisse)	Flächenüberhang/-defizit (aktivierbares Flächenpotenzial)	Flächenüberhang/-defizit (theoretisches Flächenpotenzial)
Hörnum	148 WE	127 WE	127 WE	-21 WE	-21 WE
Kampen	54 WE	109 WE	45 WE	-9 WE	55 WE
List	271 WE	356 WE	356 WE	85 WE	85 WE
Sylt	1.896 WE	Gesamt: 966 WE Archsum: 4 WE Keitum: 34 WE Morsum: 14 WE Rantum: 80 WE Tinum: 314 WE Westerland: 520 WE	Gesamt: 410 WE Archsum: 4 WE Keitum: 20 WE Morsum: 14 WE Rantum: 4 WE Tinum: 52 WE Westerland: 316 WE	-1.486 WE	-930 WE
Wenningstedt-Braderup	154 WE	205 WE	65	-89 WE	51 WE
Summe	2.521 WE	1.763 WE	1.013 WE	-1.508 WE	-658 WE

6 Schlussfolgerungen und Empfehlungen

»» Neubau von rund 2.500 Wohnungen erforderlich

Damit sich die Wohnungsmarktsituation (zumindest etwas) entspannen, und eine Entlastung auf dem Arbeitsmarkt bewirkt werden kann, sind bis zum Jahr 2030 rund 2.500 Wohnungen für die Dauerwohnnutzung zu errichten. Die Wohnungen sollten möglichst ausnahmslos preisreduziert (unterhalb des frei-finanzierten Preisniveaus von 15 € bis 20 € nettokalt pro m² Wfl.) errichtet werden. Der Fokus sollte dabei auf kleine und familiengerechte Wohnungen ausgerichtet sein.

»» Bedarf kann durch vorhandene Flächenpotenziale nicht gedeckt werden

Auf den vorhandenen Flächenpotenzialen kann der Wohnungsbedarf der kommenden zehn Jahre jedoch nicht gedeckt werden. Es besteht die Gefahr, dass eine signifikante Entlastung der Wohnungsmarktsituation in den nächsten Jahren nicht erreicht wird.

Sollten nur die aktivierbaren Flächenpotenziale für den Wohnungsneubau mobilisiert werden (rund 1.000 Wohneinheiten) könnte nicht einmal der Zusatz- und Ersatzbedarf des gesamtinsularen Wohnungsmarktes befriedigt werden (1.326 Wohnungen). Dies würde zu einer weiteren Verschärfung der Wohnungsmarktsituation beitragen, eine fortgesetzte Verdrängung der (arbeitenden) Bevölkerung auf das Festland nach sich ziehen, die Daseinsvorsorgeinfrastruktur schwächen und die wirtschaftliche Entwicklung auf der Insel Sylt hemmen. Damit wird klar, dass möglichst das gesamte theoretische Flächenpotenzial für Wohnungsneubau mobilisiert werden sollte. Dies bedeutet aber auch, dass die dort teilweise vorliegenden Nutzungs-/Entwicklungshemmnisse überwunden werden müssen.

Gelingt ein Wohnungsneubau in der Größenordnung des theoretischen Flächenpotenzials wäre eine geringe Entlastung des Wohnungsmarktes möglich (ein Teil des Nachholbedarfs könnte abgebaut werden). Eine spürbare Reduzierung des Nachholbedarfs wäre mit einem Neubau in dieser Größenordnung jedoch nicht verbunden. Weiterhin würden viele Haushalte zur Untermiete, in beengten Wohnverhältnissen oder in hochpreisigen Wohnungen leben müssen. Inwieweit auch zukünftig Arbeitnehmer/Haushalte bereit sind, solche Wohnsituationen hinzunehmen, hängt auch von den Jobalternativen auf dem Festland sowie den zukünftigen Möglichkeiten des Berufspendelns auf die Insel Sylt ab. Angesichts des in den letzten Jahren deutschlandweit zu beobachtenden Fachkräftemangels besteht die Gefahr, dass Sylt in der Gunst der (potenziellen) Arbeitnehmer zurückfällt.

Handlungsoptionen für eine stärkere Reduzierung bestehender Nachholbedarfe bestehen für die Sylter Gemeinden in zweierlei Hinsicht: Zum einen kann

Schlussfolgerungen und Empfehlungen

versucht werden, Flächen, für die es derzeit keine Entwicklungsperspektive gibt, zu aktivieren bzw. verstärkt kleinteilige Lösungen im Bestand zu finden. Zum anderen können die Sicherungsinstrumente für den Wohnungsbestand verstärkt durch die Gemeinden angewendet werden, um dem Verlust von Dauerwohnnutzungen und der Umwandlung von Wohnungen für Ferienwohnen und Zweitwohnsitzwohnen stärker als bisher zu verhindern.

»» Die Reduzierung der Umwandlungen würde einen signifikanten Beitrag zur Bedarfsdeckung leisten

Zwar kann eine deutliche Reduzierung (rund 50 %) des Umwandlungsprozesses das Flächendefizit nicht voll umfänglich beheben, doch könnte die bestehende Lücke zwischen Bedarf (rund 2.521 Wohnungen) und Angebot (theoretischen Flächenpotenzial 1.763) mehr als halbiert und damit ein wichtiger Beitrag zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt geleistet werden.

Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen jedoch, dass ohne eine wirksame Kontrolle der Einhaltung der bestehenden Regelungen und eine Ahndung von Verstößen eine deutliche Reduzierung des Wohnungsabgangs nicht zu erwarten ist. Im Kreis Nordfriesland sollte daher konsequent die Vollzugskontrolle ausgebaut und mehr Personal für die Überwachung der Einhaltung von Regelungen eingesetzt werden.

»» Entwicklungsoptionen auf dem Festland prüfen

Da sowohl eine Mobilisierung von weiteren Flächen als auch eine deutliche Reduzierung des Umwandlungsprozesses zumindest ungewiss ist, müssen verstärkt Entwicklungsoptionen auf dem Festland geprüft werden. Die beiden entscheidenden Standortfaktoren für Ausweichstandorte auf dem Festland sind in die Nähe zu einem inselnahen Bahnhofpunkt sowie ein gutes Infrastrukturangebot vor Ort. Insbesondere Eltern von Kindern benötigen ein gut ausgebautes Betreuungsangebot vor Ort. Auf dem Festland erfüllt insbesondere Niebüll mit einem breiten Infrastrukturangebot die Voraussetzungen für einen Ausweichstandort. Zudem befinden sich auch einige Gemeindegebiete von Rism-Lindholm unweit vom Niebüller Bahnhof.

Unter dem Aspekt des zeitlichen Pendelaufwands ist Klanxbüll, der letzte Bahnhofpunkt auf dem Festland, prädestiniert für die Entlastung der Sylter Wohnraumnachfrage. Allerdings ist das Infrastrukturangebot der knapp 1.000 Einwohner starken Gemeinde nicht vergleichbar mit dem Angebot in Niebüll. Planerisch erfüllt Klanxbüll die Voraussetzungen für ein stärkeres Wachstum. So wurde Klanxbüll als ländlicher Zentralort (gemeinsam mit der Gemeinde Neukirchen) bei der Aktualisierung der Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte und Stadtrandkerne Ende 2019 eingestuft. Eine stärkere wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Klanxbüll ist möglich und im Sinne der Landesplanung auch erwünscht.

Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Hinsichtlich der Wohnbauentwicklung auf dem Festland ist zu berücksichtigen, dass auch hier die Miet- und Kaufpreise deutlich angezogen sind. Die wohnbauliche Entwicklung muss daher auch auf dem Festland mit der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum einhergehen.

»» Behutsame gewerbliche und touristische Entwicklung

Vor dem Hintergrund der Versorgungsengpässe auf dem Wohnungsmarkt sollte die gewerbliche und touristische Entwicklung sorgfältig geprüft werden. Jedes zusätzliche gewerbliche und/oder touristische Großprojekt zieht weitere Gäste, einen weiteren Arbeitskräftebedarf und folglich eine zusätzliche Wohnraumnachfrage nach sich. Da eine zusätzliche Wohnraumnachfrage aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation (zumindest auf der Insel) nicht befriedigt werden kann, ist für die Zukunft ein (noch) stärkeres Gewicht auf die Weiterentwicklung vorhandener und weniger auf die Schaffung zusätzlicher gewerblicher und touristischer Angebote zu legen.

»» Gesamtinsulare Perspektive für die Wohnraumversorgung

Wie bereits angeführt, bedarf es zur Überwindung der Probleme bei Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum einer gesamtinsularen Perspektive. Der Wohnungsmarkt von Sylt muss regional wahrgenommen werden. Angesichts der bestehenden Flächenknappheit kann die Gemeinde Sylt ihre Funktion als Zentraler Ort und Schwerpunkt des Wohnungsbaus nur in Grenzen erfüllen und den überörtlichen Wohnungsneubaubedarf nicht in nötigem Umfang befriedigen. Deshalb sind auch die anderen Gemeinden der Insel Sylt gefordert, ihren Beitrag zur Deckung des Wohnungsneubaubedarfs der gesamten Insel zu leisten. Angesichts der limitierten Flächenpotenziale aller Gemeinden von Sylt sollte zukünftig enger bei der Bewältigung der Herausforderungen des Wohnungsneubaus und der Anwendung von Sicherungsinstrumenten in Wohnungsbeständen zusammengearbeitet werden. Eine Grundlage hierfür könnte der Abschluss einer Vereinbarung darstellen, in denen sich die Gemeinden mit der Landesplanung über den Wohnungsneubaubedarf, die in Frage kommenden Flächenpotenziale, das Verfahren zur Aufnahme neuer Flächen sowie das Monitoring des zukünftigen Wohnungsbaus einigen.

»» Erbpacht und kommunaler Wohnungsbau

In Zukunft sollten nur die Flächen für einen Wohnungsneubau entwickelt werden, die bereits im Gemeindebesitz sind. Bezogen auf das konkrete Neubauprojekt sollte ein Wohnungsneubau nur erfolgen bzw. genehmigt werden, wenn eine Umwandlung dauerhaft ausgeschlossen werden kann. Probate Formen sind der kommunale Wohnungsbau sowie die Grundstücksvergabe über Erbpacht in Kombinationen mit einer restriktiven Regulierung der Gewinnab-

Schlussfolgerungen und Empfehlungen

schöpfung beim Verkauf (Geltungsdauer 20 Jahre). Um zukünftig Spekulationen mit Erbpachtgrundstück zu vermeiden, ist darüber hinaus der Abschluss vergleichsweiser kurzer Erbpachtverträge (50 Jahre) in Erwägung zu ziehen.

»» Vermeidung unerwünschter Umzugsketten

Es sollte ausgeschlossen werden, dass durch den Neubau von Dauerwohnraum unerwünschte Umzugsketten (vom Eigentum in Neubau Miet-/Eigentumswohnungen) ausgelöst werden, die nicht gewünschte Umwandlungsprozesse von Wohnungsbeständen beschleunigen. Vor allem wenn größere Projekte in sehr kurzer Zeit vermarktet werden, besteht die Gefahr, dass auch weniger bedürftige Mieter/Eigentümer zum Zuge kommen. Neben der Anwendung von strikten Kriterien bei der Vergabe von Miet- und Eigentumswohnungen ist ggf. eine Streckung des Realisierungs-/Vermarktungszeitraums in Erwägung zu ziehen. Dies gilt umso mehr, wenn die Gemeinde über keine weiteren Potenzialflächen verfügt. Denn wenn die Flächenpotenziale ausgeschöpft sind, verfügt die Gemeinde perspektivisch über keine bzw. nur noch geringe Steuerungsmöglichkeiten für die Wohnraumversorgung bedürftiger Haushalte.

»» Kriterienkatalog für die Vergabe von Grundstücken

Aufgrund des hohen Bedarfs an preisreduziertem Wohnraum sollte auch weiterhin die Vergabe von Wohnraum an die Bedürftigkeit gekoppelt werden. Für die Vergabe von Erbpachtgrundstücken oder preisreduzierten/gemeindeeigenen Mietwohnungen sollte ein Kriterienkatalog aufgestellt bzw. eine Gewichtung der Haushalte nach der Bedürftigkeit vorgenommen werden. Eine Bedürftigkeit besteht insbesondere dann, wenn:

- eine Haushaltsgründung bisher nicht möglich war (bspw. Kinder wohnen noch bei den Eltern),
- der Haushalt zur Untermiete wohnt,
- die Wohnverhältnisse nicht adäquat sind. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn mehrere Personen auf geringer Wohnfläche leben, das Wohnverhältnis zeitlich befristet ist, der bauliche Zustand bzw. der allgemeine Erhaltungszustand des Wohnraums nicht grundlegenden Anforderungen entspricht und/oder die monatlichen Wohnkosten sehr hoch sind,
- Personen auf barrierearmen oder barrierefreien Wohnraum angewiesen sind,
- ein Haushalt aufgrund einer offenen Arbeitsstelle den Wohnort auf die Insel Sylt verlagern möchte.

7 Anhang

Tabelle 12: Neubaubedarf Hörnum

	Annahme	2018 bis 2030	
		Szenario A	Szenario B
Zusatzbedarf - Haushaltsprognose		15	29
Abbau Untermietverhältnisse	5%	21	21
Abbau Gründungsstau	3%	13	13
Aufbau Mobilitätsreserve	2%	9	9
Wohnungsabgang	1,2 % p. a.	66	66
AbbauArbeitskräftedefizit	9 WE	9	9
Gesamt		133	148

Tabelle 13: Neubaubedarf Kampen

	Annahme	2018 bis 2030	
		Szenario A	Szenario B
Zusatzbedarf - Haushaltsprognose		-22	-4
Abbau Untermietverhältnisse	5%	13	13
Abbau Gründungsstau	3%	8	8
Aufbau Mobilitätsreserve	2%	5	5
Wohnungsabgang	Ø 0,9 % p. a.	27	27
Aktuelles Arbeitskräftedefizit	5 WE	5	5
Gesamt		36	54

Tabelle 14: Neubaubedarf List

	Annahme	2018 bis 2030	
		Szenario A	Szenario B
Zusatzbedarf - Haushaltsprognose		27	61
Abbau Untermietverhältnisse	5%	40	40
Abbau Gründungsstau	3%	24	24
Aufbau Mobilitätsreserve	2%	16	16
Wohnungsabgang	1,1 % p. a.	113	113
Aktuelles Arbeitskräftedefizit	200 WE	17	17
Gesamt		237	271

Tabelle 15: Neubaubedarf Sylt

	Annahme	2018 bis 2030	
		Szenario A	Szenario B
Zusatzbedarf - Haushaltsprognose		-311	169
Abbau Untermietverhältnisse	5%	379	379
Abbau Gründungsstau	3%	228	228
Aufbau Mobilitätsreserve	2%	152	152
Wohnungsabgang	0,9 % p. a.	808	808
Aktuelles Arbeitskräftedefizit	152 WE	152	152
Gesamt		1.408	1896

Tabelle 16: Neubaubedarf Wenningstedt-Braderup

	Annahme	2018 bis 2030	
		Szenario A	Szenario B
Zusatzbedarf - Haushaltsprognose		-44	6
Abbau Untermietverhältnisse	5%	39	39
Abbau Gründungsstau	3%	23	23
Aufbau Mobilitätsreserve	2%	16	16
Wohnungsabgang	0,6 % p. a.	54	54
Aktuelles Arbeitskräftedefizit	200 WE	16	16
Gesamt		103	154

Tabelle 17: Neubaubedarf nach Zielgruppen – Hörnum

	Starter / Single	Familien	Paare und sonstige kinderlose Haushalte	Senioren	Insgesamt
Haushaltsprog- nose – Szenario A	-5	8	-1	13	15
Haushaltsprog- nose – Szenario B	0	12	4	14	30
+					
Abbau Unter- mietverhältnisse	10	3	6	2	21
Abbau Grün- dungstau	9	4			13
Aufbau Mobili- tätsreserve	2	2	3	2	9
Wohnungsab- gang	14	28	14	10	66
Aktuelles Arbeits- kräftedefizit	3	3	3		9
=					
Insgesamt - Szenario A	33	48	26	26	133
Insgesamt - Szenario B	38	52	31	27	148

Tabelle 18: Neubaubedarf nach Zielgruppen – Kampen

	Starter / Single	Familien	Paare und sonstige kinderlose Haushalte	Senioren	Insgesamt
Haushaltsprog- nose – Szenario A	-8	-2	-7	-5	-22
Haushaltsprog- nose – Szenario B	-2	3	-2	-4	-4
+					
Abbau Unter- mietverhältnisse	7	1	3	2	13
Abbau Grün- dungstau	6	2			8
Aufbau Mobili- tätsreserve	1	1	1	1	5
Wohnungsab- gang	6	10	5	6	27
Aktuelles Arbeits- kräftedefizit	2	2	1		5
=					
Insgesamt - Szenario A	14	15	4	4	36
Insgesamt - Szenario B	21	20	9	5	54

Tabelle 19: Neubaubedarf nach Zielgruppen – List

	Starter / Single	Familien	Paare und sonstige kinderlose Hauzhalte	Senioren	Insgesamt
Haushaltsprog- nose – Szenario A	-18	7	0	39	27
Haushaltsprog- nose – Szenario B	-5	19	7	40	61
+					
Abbau Unter- mietverhältnisse	22	6	8	4	40
Abbau Grün- dungstau	16	8			24
Aufbau Mobili- tätsreserve	5	5	3	3	16
Wohnungsab- gang	28	52	16	17	113
Aktuelles Arbeits- kräftedefizit	7	6	4		17
=					
Insgesamt - Szenario A	60	84	30	62	237
Insgesamt - Szenario B	73	96	38	63	271

Tabelle 20: Neubaubedarf nach Zielgruppen – Sylt

	Starter / Single	Familien	Paare und sonstige kinderlose Haushalte	Senioren	Insgesamt
Haushaltsprog- nose – Szenario A	-205	-93	-95	81	-311
Haushaltsprog- nose – Szenario B	-4	40	41	91	169
+					
Abbau Unter- mietverhältnisse	210	39	86	43	379
Abbau Grün- dungsstau	171	65			236
Aufbau Mobili- tätsreserve	50	33	33	36	152
Wohnungsab- gang	217	286	146	158	808
Aktuelles Arbeits- kräftedefizit	65	43	44		152
=					
Insgesamt - Szenario A	508	365	216	320	1.408
Insgesamt - Szenario B	709	506	351	330	1.896

Tabelle 21: Neubaubedarf nach Zielgruppen – Wenningstedt-Braderup

	Starter / Single	Familien	Paare und sonstige kinderlose Haushalte	Senioren	Insgesamt
Haushaltsprog- nose – Szenario A	-18	-13	-13	0	-44
Haushaltsprog- nose – Szenario B	-1	2	3	2	6
+					
Abbau Unter- mietverhältnisse	20	5	11	4	39
Abbau Grün- dungstau	16	7			23
Aufbau Mobili- tätsreserve	5	4	4	3	16
Wohnungsab- gang	12	22	11	8	56
Aktuelles Arbeits- kräftedefizit	6	5	5		16
=					
Insgesamt - Szenario A	40	31	19	14	104
Insgesamt - Szenario B	57	46	34	16	154

Tabelle 22: Neubaubedarf nach Wohnungsgröße – Hörnum

	Kleine Woh- nungen	Mittlere Wohnungen	Große Woh- nungen	Insgesamt
Haushaltsprognose – Szenario A	2	5	8	15
Haushaltsprognose – Szenario B	7	11	12	30
+				
Abbau Untermietver- hältnisse	11	7	3	21
Abbau Gründungs- stau	9	0	4	13
Aufbau Mobilitätsre- serve	3	3	2	9
Wohnungsabgang (NW/FeWo)	19	19	28	55
Aktuelles Arbeitskräf- tedefizit	3	3	3	9
=				
Insgesamt - Szenario A	46	39	48	133
Insgesamt - Szenario B	51	44	52	148

Tabelle 23: Neubaubedarf nach Wohnungsgröße – Kampen

	Kleine Woh- nungen	Mittlere Wohnungen	Große Woh- nungen	Insgesamt
Haushaltsprognose – Szenario A	-11	-9	-2	-22
Haushaltsprognose – Szenario B	-4	-4	3	-4
+				
Abbau Untermietver- hältnisse	8	4	1	13
Abbau Gründungs- stau	6	0	2	8
Aufbau Mobilitätsre- serve	2	2	1	5
Wohnungsabgang (NW/FeWo)	9	8	10	21
Aktuelles Arbeitskräf- tedefizit	2	1	2	5
=				
Insgesamt - Szenario A	16	6	15	36
Insgesamt - Szenario B	23	11	20	54

Tabelle 24: Neubaubedarf nach Wohnungsgröße – List

	Kleine Woh- nungen	Mittlere Wohnungen	Große Woh- nungen	Insgesamt
Haushaltsprognose – Szenario A	1	19	7	27
Haushaltsprognose – Szenario B	15	27	19	61
+				
Abbau Untermietver- hältnisse	24	10	6	40
Abbau Gründungs- stau	16	0	8	24
Aufbau Mobilitätsre- serve	7	4	5	16
Wohnungsabgang (NW/FeWo)	36	24	52	113
Aktuelles Arbeitskräf- tedefizit	7	4	6	17
=				
Insgesamt - Szenario A	91	62	84	237
Insgesamt - Szenario B	105	70	96	271

Tabelle 25: Neubaubedarf nach Wohnungsgröße – Sylt

	Kleine Woh- nungen	Mittlere Wohnungen	Große Woh- nungen	Insgesamt
Haushaltsprognose – Szenario A	-164	-54	-93	-311
Haushaltsprognose – Szenario B	42	87	40	169
+				
Abbau Untermietver- hältnisse	232	108	39	379
Abbau Gründungs- stau	171	0	65	236
Aufbau Mobilitätsre- serve	68	52	33	152
Wohnungsabgang (NW/FeWo)	297	226	286	808
Aktuelles Arbeitskräf- tedefizit	65	44	43	152
=				
Insgesamt - Szenario A	668	375	365	1.408
Insgesamt - Szenario B	874	516	506	1.896

Tabelle 26: Neubaubedarf nach Wohnungsgröße – Wenningstedt-Braderup

	Kleine Woh- nungen	Mittlere Wohnungen	Große Woh- nungen	Insgesamt
Haushaltsprognose – Szenario A	-18	-13	-13	-44
Haushaltsprognose – Szenario B	0	4	2	6
+				
Abbau Untermietver- hältnisse	21	13	5	39
Abbau Gründungs- stau	16	0	7	23
Aufbau Mobilitätsre- serve	6	6	4	16
Wohnungsabgang (NW/FeWo)	16	15	22	54
Aktuelles Arbeitskräf- tedefizit	6	5	5	16
=				
Insgesamt - Szenario A	47	26	31	104
Insgesamt - Szenario B	65	42	46	154

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 – 3346476-11

Fax: +49 (0) 40 – 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de