



An den Bürgervorsteher der Gemeinde Sylt  
Herrn Andreas Dobrzinski  
sowie an die Fraktionsvorsitzenden, den Vorsitzenden  
des Bau- und Planungsausschusses und die  
Vorsitzenden der Ortsbeiräte der Gemeinde Sylt

nachrichtlich:  
Bürgermeisterin der Gemeinde Sylt  
Frau Tina Haltermann

Sylt, 03.03.2026

## **Stellungnahme der Sylter Wirtschaftsverbände zum Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplans 28 in der Gemeinde Sylt**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Sylter Wirtschaftsverbände unterstützen ausdrücklich das Ziel, Dauerwohnraum für Sylter zu sichern und die Insel lebenswert zu erhalten. Dieses Anliegen eint Politik, Verwaltung, Wirtschaft und viele Bürger.

Gerade weil es um die Zukunft unserer Insel geht, müssen Entscheidungen auf einer realistischen Datengrundlage beruhen und die wirtschaftlichen Zusammenhänge ehrlich benennen. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans 28 wirft aus unserer Sicht grundlegende Fragen auf.

Wir möchten drei zentrale Punkte in die öffentliche Diskussion einbringen:

### **1. Fehlende valide Datengrundlage**

Planung braucht belastbare Zahlen. Nach unserer Einschätzung sind diese derzeit nicht gegeben.

Wir haben im Plangebiet 28 eine vollständige Vor-Ort-Analyse durchgeführt und jede Immobilie einzeln überprüft. Das Ergebnis:

- tatsächlich vorhandene Nutzungseinheiten: **ca. 104**
- davon tatsächlich vorhandene Ferienwohnungen: **ca. 52**
- Anteil der Ferienwohnungen im Gebiet: **rund 50 %**
- ein großer Teil der Sylter Wohnungen nutzt Kellerräume und Spitzböden

Unsere Vor-Ort-Analyse bestätigt damit im Grundsatz die reale Nutzungssituation im Gebiet.

Laut Verwaltung sind jedoch lediglich **5 Ferienwohnungen genehmigt**. Das bedeutet:

**Rund 90 % der tatsächlich vorhandenen Ferienwohnungen sind nicht offiziell genehmigt.**

Oder anders formuliert: Ein erheblicher Teil der wirtschaftlichen Lebensgrundlage im Gebiet – und offenbar auch in anderen Bebauungsplänen laut Kreis Nordfriesland – bewegt sich derzeit außerhalb formaler Genehmigungen.

Noch **gravierender**: Nach unseren Berechnungen wären durch den aktuellen Entwurf des Bebauungsplans voraussichtlich **rund 42 % der tatsächlich vorhandenen Ferienwohnungen nicht**

**genehmigungsfähig.** Diese exemplarische Feststellung offenbart bei entsprechender Projektion auf andere Bebauungspläne das Ausmaß der drohenden massiven wirtschaftlichen Folgen für die Insel.

Hinzu kommt:

**Die zur Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenplans extern erarbeiteten „Steckbriefe“ weisen nach unseren Informationen und Stichproben deutliche Abweichungen zur „Ist-Situation“ auf.** Wenn einzelne überprüfte „Steckbriefe“ bereits erhebliche Differenzen zeigen, stellt sich die berechnete Frage:

**Wie sollen weitreichende politische Entscheidungen auf einer unzureichenden oder fehlerhaften Datengrundlage getroffen werden?**

Ebenso realitätsfern erscheint die Aussage, durch den neuen Bebauungsplan könnten „zig neue Ferienwohnungen“ entstehen.

In der Praxis:

- nur etwa **20 Grundstücke** befinden sich im Alleineigentum (keine WEG, keine Doppelhaushälften)
- nur ein geringer Teil davon kommt aufgrund schlechter Bausubstanz überhaupt für Abriss und Neubau in Betracht
- eine umfassende Neubebauung im Sinne der fiktiven Negativ-Projektion würde **Jahrzehnte** dauern und wäre von vielen Unwägbarkeiten abhängig

Theoretische Rechenmodelle ersetzen keine realistische Betrachtung der Eigentums- und Baupraxis.

## 2. Dauerwohnraumaufgabe – ein Instrument mit fraglicher Wirkung

Die geplante „Dauerwohnraumaufgabe“ sieht vor, dass etwa 50 % der Wohnfläche pro Grundstück ausschließlich Dauerwohnungen vorbehalten sein sollen. Dieses Instrument ist nicht neu. Seit über 25 Jahren wurde „Dauerwohnen“ in allen Westerland B-Plänen festgeschrieben – nahezu flächendeckend – ohne den gewünschten Erfolg.

Die entscheidende Frage lautet daher:

**Warum sollte ein Instrument künftig funktionieren, das in den vergangenen Jahrzehnten seine Wirksamkeit nicht bewiesen hat?**

Ein Blick auf die Realitäten:

- die Gemeinde muss ihre eigene Wohnungsbaugesellschaft (KLM) mit Millionenbeträgen subventionieren, um Mieten unter **20 Euro pro Quadratmeter** zu ermöglichen, obwohl das Grundstück bereits im Gemeindeeigentum steht und somit nicht eingepreist ist.
- gleichzeitig sollen private Eigentümer – ohne Subventionen – dauerhaft günstige, attraktive, energetisch sanierte Wohnungen bereitstellen können.

Wie soll das funktionieren?

Eine Quote allein schafft keinen bezahlbaren Wohnraum. Sie schafft zunächst einmal nur Restriktionen – und möglicherweise Umgehungsstrukturen.

## 3. Legalisierung statt Vernichtung der wirtschaftlichen Basis

Sylt lebt zu rund 70 % direkt oder indirekt vom Tourismus. Ein Großteil der touristischen Wertschöpfung basiert auf Ferienwohnungen.

Vor diesem Hintergrund wäre eine planungsrechtliche Reduzierung von rund 42 % der vorhandenen Ferienwohnungen im Gebiet 28 nicht nur eine baurechtliche Maßnahme – sondern ein weiterer erheblicher Eingriff in die wirtschaftliche Stabilität der Insel.

Angesichts:

- eines sich ausweitenden Haushaltsdefizits,
- zunehmender wirtschaftlicher Belastungen der Unternehmen,
- steigender Bau- und Finanzierungskosten,

muss offen gefragt werden, ob derartige Festschreibungen in den Bebauungsplänen nicht erhebliche fiskalische Risiken für die Gemeinde selbst mit sich bringen.

Statt faktischer Entwertung vorhandener Strukturen sollte geprüft werden, ob eine **Legalisierung und klare Regelung der bestehenden Ferienwohnungen** nicht zielführender wäre – kombiniert mit realistischen, marktwirtschaftlich tragfähigen Wohnraumkonzepten. Zumal wir allein durch die Einhaltung von Brandschutzaufgaben ganz unweigerlich weitere Teile des vorhandenen Bettenangebotes verlieren werden und es bereits hierdurch zu einer Reduzierung der Bettenzahl kommen wird.

Hinzu kommt: Die strikte Durchsetzung baurechtlicher Nutzungsvorgaben würde in bestimmten Fällen (im B-Plan 28, aber auch darüber hinaus) **auch Dauerwohnraum im gewachsenen Bestand vernichten**. Beispielsweise, wenn in einer als Einfamilienhaus genehmigten Immobilie eine zusätzliche als Dauerwohnraum vermietete Einliegerwohnung entstanden ist. Gleiches gilt für Mehrfamilienhäuser, deren Anzahl an (Dauer)Wohnungen über die Jahre über das ursprünglich genehmigte Maß angewachsen ist. Auch für diese Fälle muss es Lösungen einer nachträglichen Legalisierung im Sinne des Erhaltens von Dauerwohnraum geben.

Auch ist zu berücksichtigen, dass allein die Einhaltung der Brandschutzaufgabe

### Blick nach vorn – realistische Wohnraumpolitik

Wir dürfen bei der Bauleitplanung nicht nur über Quoten und Mengengerüste sprechen, sondern auch von den tatsächlichen Machbarkeiten entsprechend der Lebensrealitäten. Hinter jedem Grundstück stehen Menschen, Existenzen, Finanzierungen und Lebensentscheidungen.

Zudem müssen wir den demographischen Wandel berücksichtigen:

- wie viele Wohnungen braucht Sylt heute, in 10 und in 20 Jahren wirklich?
- welche Wohnformen werden benötigt?
- nur Mietwohnungen – oder auch Eigentum (z. B. in Erbpacht)?
- nur Etagenwohnungen – oder auch familiengeeignete Hausteile mit Garten?
- zu welchem Mietpreis?
- kann Sylt überhaupt im Wettbewerb mit dem Festland bestehen, wenn in Klanxbüll Einzelhäuser auf 900 qm Grundstück für Kaufpreise von teils unter 200.000 Euro und Neubau-Doppelhaushälften für 12 Euro / qm Monatsmiete angeboten werden?

Und vor allem:

### Wie kommen wir realistisch zu diesen Wohnungen?

Reicht eine Quote? Hat das Instrument der Festschreibung in den letzten Jahrzehnten messbar positive Ergebnisse erzielt?

Und warum subventioniert die Gemeinde ihre eigene Gesellschaft, während sie von privaten Eigentümern erwartet, ohne Subvention dauerhaft unter Marktniveau zu vermieten?

## Unser Appell

Wir appellieren an Politik und Verwaltung:

- die Datengrundlage transparent und nachvollziehbar zu überprüfen,
- wirtschaftliche Auswirkungen für die Bürgerinnen und Bürger sowie den Gemeindehaushalt offen zu benennen
- und tragfähige Lösungen im Dialog mit Wirtschaft und Eigentümern zu entwickeln.

Ziel muss eine ausgewogene Planung sein, die Dauerwohnraum stärkt, ohne die wirtschaftliche Basis der Insel zu gefährden.

Sylt braucht Realismus statt Symbolpolitik. Sylt braucht Lösungen, die funktionieren – nicht nur auf dem Papier, sondern in der Realität. Gerne sind wir bereit, uns in den Dialog der Lösungsfindung konstruktiv mit einzubringen und gemeinsam an tragfähigen Konzepten zu arbeiten.

Mit freundlichen Grüßen



Ole König  
1. Vorsitzender  
Verein Sylter Unternehmer



Sylter Unternehmer  
gemeinsam werte schaffen



Raphael Ipsen  
1. Vorsitzender  
Verein Sylter Unternehmer



Sylter Unternehmer  
gemeinsam werte schaffen



Rainer Frankenberg  
1. Vorsitzender  
Sylt Tourismus Verband



Sylt Tourismus Verband



Christian Siegling  
1. Vorsitzender  
DEHOGA Sylt



P.S.: Wir bitten, die Inhalte dieses Schreibens auch den übrigen Mitgliedern der im Empfängerkreis genannten Ausschüsse zugänglich zu machen. Herzlichen Dank!