



Nordseehotel Sylt

## Herr Jansen greift durch

**IMMOBILIEN** Bis zur Hälfte der Ferienwohnungen auf Sylt, Amrum und Föhr könnten illegal sein. Ein Kreisbaurat will sie jetzt stilllegen.

**B**urkhard Jansen liebt das Internet. Ein paar Klicks bei booking.com oder Airbnb, dann sieht der Baurat des Kreises Nordfriesland, bietet. Und schon bekommt wieder ein Insulaner Post vom Amt.

»Nutzungsuntersagungs« heißt das böse Wort in Jansens Schreiben. Der Beamte macht Jagd auf illegale Ferienwohnungen, die in den Bebauungsplänen nicht vorgesehen sind.

Auf Sylt durchkämmen Jansen und seine Mitarbeiter sukzessive die Planungsgebiete in Westerland, Keitum, Wenningstedt, Kampen. Auch auf den Nachbarinseln Amrum und Föhr und in den Seebädern Sankt Peter-Ording und Dagebüll sollte sich kein Vermittler mehr sicher fühlen.

»2023 haben wir rund 100 Ferienwohnungen stillgelegt«, sagt Jansen, »etwa 50 davon allein auf Sylt.« Das Vorhaben sei auf zehn Jahre angelegt, so Jansen: »Wir fangen erst an.«

Sylt, die Urlaubsinsel des gesetzten deutschen Geldadels und Millionärs-

kolonie im äußersten Norden der Republik, muss sich mit den Niederrungen des Baurechts herumschlagen. Seit Jahren gibt es Streit, wer noch wohnen darf und wann die Superreichen endgültig zu viel der 100 Quadratkilometer großen Sandkiste an der Nordsee erobert haben.

Nun zeigt sich: Bis zu 3500 Ferienwohnungen auf der Insel könnten illegal sein. Und Baurat Jansen greift durch. »Irgendwann musste ich feststellen, dass Investoren, Bürgerinnen und Bürger die Festsetzungen in den Bebauungsplänen eher als Empfehlung empfunden haben anstatt als Rechtssetzung«, sagt er.

Nur stoßt er mit seiner neuen Amtspraxis auf Widerstand. »Massive, teilweise dramatische Einschnitte für Sylter Hausbesitzer und für die Sylter Wirtschaft«, befürchtet Carsten Kerkmann, stellvertretender Bürgermeister der Gemeinde Sylt. Für viele könne es ohne die Einnahmen aus der Ferienvermietung unmöglich werden, ihr Haus zu halten. Der CDU-Politiker warnt, Sylter Familien müssten möglicherweise sogar ihre Immobilien verkaufen und wegziehen: »Die Verunsicherung ist groß.« Und sie geht auf den Kreisbaurat zurück.

Jansen wirkt beim Gespräch in seinem Büro im Husumer Kreishaus nicht wie jemand, der es auf Eskalation anlegt. Seit 2006 ist er im Amt, lange unternahm er wenig in Sachen Baurecht. Vor zwei Jahren jedoch stockte Jansens die Bauaufsicht um zwei auf nun sechs Stellen auf. »Die Spannungen sind extrem geworden, Sylt funktioniert nicht mehr«, erklärt er. Seither redet Jansen Tacheles.

»Was wir erleben, ist eine fortwährende illegale Umwandlung von Wohnraum«, sagt er. Oft seien die »Fehlutzungen« der Wohnungen für den Tourismus mit anderen Verstößen verbunden. Ausgebaute Keller und Dachwohnungen hätten zu wenige Fluchtwege. Der Brandschutz werde nicht beachtet. »Wir finden keinen gesunden Mix mehr zwischen Ferien-, Zwei- und Dauerwohnungen«, sagt Jansen. »Als Ordnungsbehörde sind wir gehalten, jetzt einmal konsequent durchzugreifen, um den Gemeinden die Hoheit über ihre Planungsgebiete zurückzugeben.«

Im vergangenen Jahr verabschiedete der Sylter Gemeinderat einstimmig ein »Beherbergungskonzept«, das den sogenannten Übertourismus eindämmen soll. Ein Experte für Stadtentwicklung hatte in einem Gutachten dringend empfohlen, keine weiteren Ferienimmobilien zuzulassen. Rund 7500 Ferienunterkünften

stünden 11.000 Dauerwohnungen gegenüber, das Verhältnis sei längst gekippt. In Teilen sei die Insel eine Art Centerpark mit Einheimischen als Komparasen und Personal.

Viele Sylter leiden unter der Anziehungskraft ihrer Insel und deren Folgen. »Es ist zwar etwas teurer, dafür ist man unter sich«, sang die Band Die Ärzte 1988. Inzwischen kann eine der weiß geschlammten Reedachillen in bester Insellage syltlastig teure 40 Millionen Euro kosten. So hoch sind die Preise, dass sich viele Einheimische das Leben auf der Insel nicht mehr leisten können.

Gleichzeitig finden zahlreiche Unternehmen vor Ort keine Arbeitskräfte mehr: Rund 5000 Menschen pendeln täglich vom Festland aus über den Hindenburgdamm zur Arbeit nach Sylt – nicht genug, um den Bedarf zu decken, der mit jeder neuen Ferienhaussiedlung weiterwächst.

»Die Entwicklung der touristischen Kapazitäten ist auf Sylt völlig aus dem Ruder gelaufen«, sagt Birte Wieda von der Initiative »Merret reicht's«, benannt nach einer reitenden Sylterin, die Anfang des 19. Jahrhunderts dem Dänenkönig Frederik die Stirn bot.

Goldschmiedin Wieda lebt im Ort Keitum und vermietet selbst zwei Wohnungen, allerdings nicht an Urlauber. Sie wuchs auf der Insel auf und beklagt die »stille Abwanderung« der Sylter, den Verlust an Dauerwohnungen und den »Zerfall sozialer Strukturen«. Längst sei es schwierig, Freiwillige für die Feuerwehr oder andere Aufgaben zu finden. Orte wie das mondäne Kampen zeigten deutlich die Entwicklung zu »Geisterdörfern«, die außerhalb der Ferienzeit wie ausgestorben seien.

Wieda sagt, das habe auch mit der Kommunalpolitik zu tun: »Seit Jahrzehnten geht es hier immer nur um wirtschaftliches Wachstum, nie um soziale und kulturelle Tragfähigkeit.« Die Gemeinden würden ihre Planungshoheit vermachlässigen.

Kommt der Vorstoß des Kreisbaurats aus Husum da nicht gerade recht? Ja und Nein, sagt Wieda. Seit Jahren wünscht sie sich ein Sylt, das für Sylter bezahlbar bleibt. Nun hadert sie, weil sie viele der Betroffenen persönlich kennt, manche seit Schulzeiten.

Sie berichtet von einer Einheimischen, die längst Post vom Kreisbaurat bekam. Die sechs Ferienwohnungen der Frau lägen laut Bebauungsplan in einem reinen Wohngebiet, habe es in dem Schreiben geheißt. Innerhalb eines Monats sei die Ferienvermietung einzustellen. Die Frau hatte das Haus

2006 als Feriendomizil erworben, so auch vom Notar beglaubigt. Seit Ende der Achtzigerjahre lief die Feriennutzung in dem Gebäude unbeantstandet.

Oder Imke Hansens, die ihren richtigen Namen nicht in den Medien lesen will: 2010 baute sie zusammen mit ihrem auf der Insel geborenen Mann ein reedgedecktes Einfamilienhaus. »Wir haben damals zwei Wohnungen beantragt, um nach dem Bau eine davon als Ferienwohnung zu vermieten«, sagt sie. »Niemand hat das damals problematisiert.« Etwa 200 Tage im Jahr haben die Hansens seither Gäste über die Vermietung finanziert sie bis heute einen Teil ihres Hauses. Dann kam Jansens Brandbrief. »Nach Lesart des Kreises ist die Ferienvermietung illegal«, sagt Hansens. »Wir haben einen Nutzungsänderungsantrag gestellt, der wurde aber abgelehnt.«

Die Hansens wurden von anderen Insulanern angezeigt, Imke Hansens weiß sogar, von wem. Die Stimmung kippt auf Sylt. Auch so bekommt Jansen seine Tipps.

Der Baurat steht sich im Recht. Er beruft sich auf einschlägige Gerichtsentscheidungen der vergangenen Jahre. Wohnen und Ferienwohnen müssten demnach einzeln genehmigt werden. Wenn der Bebauungsplan den Fremdenverkehr nicht explizit erlaubt, sei Schluss damit.

Doch ob aus stillgelegten Ferienwohnungen tatsächlich Dauerwohnraum wird? »Solche Wohnungen werden eher leer stehen, das zeigt die Erfahrung«, sagt Makler Ben Paulsen, der auf Sylt Immobilien verkauft. Für Menschen, die »normalen Berufen« nachgingen und kein Kapital hätten, seien diese Immobilien oft viel zu teuer.

Ein Schlupfloch lässt Baurat Jansen den Syltern. »Die Gemeinden können die Bebauungspläne ändern«, sagt er. Sylts Vizebürgermeister Kerkmann will jetzt untersuchen, ob manche Ferienwohnungen nachträglich genehmigt werden können. Rund 130 Bebauungspläne und »ungeplante Gebiete« müssten dafür geprüft werden. Es steht viel auf dem Spiel. »Mindestens ein Drittel der Sylter Wirtschaftslieferung ist gefährdet«, warnt der Sylter Unternehmerverein in einem Schreiben an die Gemeinden.

Auf der Nachbarinsel Föhr brodelt es ebenfalls. Bis zur Hälfte des Vermietungsbestandes könne betroffen sein, heißt es in einem Brief Führer Verbände an Schleswig-Holsteins Ministerpräsidenten Daniel Günther (CDU): »Die wichtigste Säule unserer Wirtschaft ist existenziell bedroht!«

Der Druck auf den forschenden Kreisbaurat aus Husum dürfte also weiter zunehmen. »Wir wollen nicht alles kaputt machen, sondern geordnete Verhältnisse schaffen«, versichert Jansen. Vielleicht hat er auch einfach die Nase voll, sich von den Syltern vorführen zu lassen. Juristischen Auseinandersetzungen sieht er mit nordfriesischer Gelassenheit entgegen.

»Auch wir verlieren manchmal vor Gericht – aber im einstelligen Prozentbereich.« Philip Behge