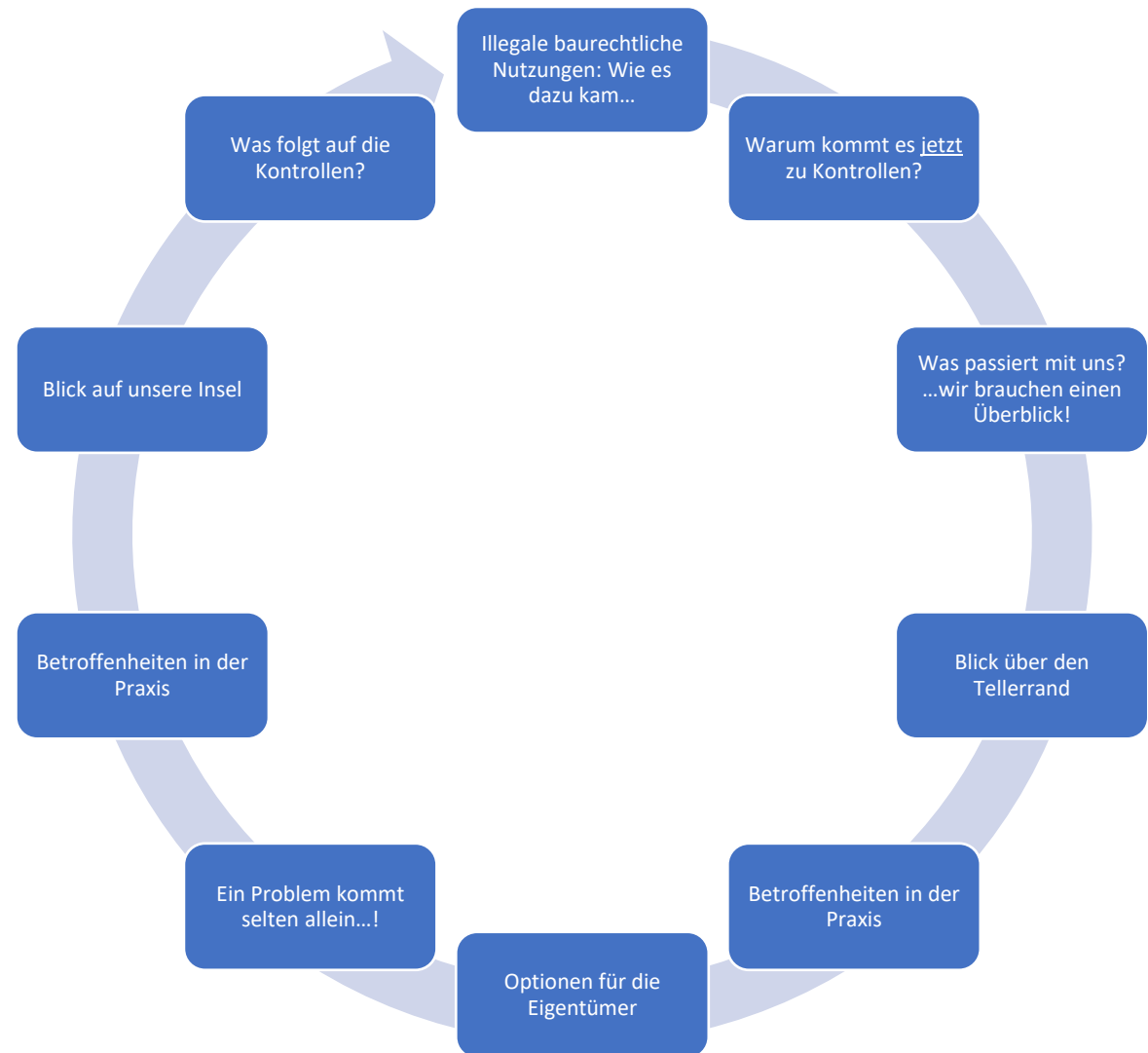


Nutzungskontrollen
des Kreises NF
und deren
Auswirkungen für die
Insel Sylt
(und darüber hinaus)

Gliederung



Illegale baurechtliche Nutzungen: Wie es dazu kam...

- **Bis zum Jahr 2000** wurden **in der Regel Wohnungen/Wohnhäuser beantragt**, da eine Unterscheidung zwischen „Wohnen“, „Dauerwohnen“ und „Ferienwohnen“ allgemein nicht bekannt war. Entsprechend folgten Nutzungen in allen 3 Wohnformen
- **Ab 2000:** Stadt Westerland erlässt **Sondernutzungsgebiete** (SO – Dauerwohnen + Touristenbeherbergung), um in neuen Immobilien das „Dauerwohnen“ zu sichern, das „Zweitwohnen“ auszuschließen sowie den Tourismus durch die Ferienwohnnutzung zu fördern. In den übrigen Gemeinden erfolgten derartige Festsetzungen in der Regel nicht bzw. erst deutlich später.
- **Es wurde jeweils für die Zukunft geplant. Die gesamten Altbestände, die sich zu dem jeweiligen Zeitpunkt bereits in der Ferienvermietung befanden, fanden in der Neuausrichtung der B-Pläne keine Berücksichtigung.**



Illegale baurechtliche Nutzungen: Wie es dazu kam...

- **2013/14:** OVG Lüneburg und Greifswald urteilten, dass **Ferienwohnen nur in speziell dafür ausgewiesenen Gebieten** zulässig ist.
- Für Sylt waren ab diesem Zeitpunkt nahezu alle Immobilien, die sich in der Feriengastvermietung befanden (bis auf wenige FW-Neubauten ab Bj. 2000) mit einem Schlag in der Illegalität.
- **SH-weit betrafen diese Urteile ca. 192.000 Gästebetten**
- Spätestens hier hätten seitens der Verwaltung bei der Überarbeitung der B-Pläne Lösungen für die Altbestände mit eingebracht und die breite Öffentlichkeit informiert werden müssen!

(Lt. Herrn Jansen hätte das Wissen den Gemeinden seit mindestens 40 Jahren bekannt sein müssen – s. Interview sh:z vom 30.12.2023)



Warum kommt es jetzt zu Kontrollen?

- Lt. Herrn Jansen fordert er von den Gemeinden **seit 17 Jahren, eine baurechtliche Ordnung in den B-Plänen** herbeizuführen. Dies ist **bis heute nicht erfolgt**.
- **Gemeinde Sylt fordert (nach Auskunft des Kreises) angeblich eine konsequente Überprüfung** der baurechtlichen Zulässigkeiten durch den Kreis NF ein (lt. **Auskunft der Ortsentwicklung Gemeinde Sylt gibt es keine politische Beschlussfassung zur Aufforderung an den Kreis NF seit 2015**)
- **Beschluss Kreistag:** Kontrollen bzw. zusätzliche Planstellen für die Überprüfung baurechtlich zulässiger Nutzungen
- **Ende Frühjahr 2023:** Nicht öffentliche Infoveranstaltung des Kreises NF für die Politik in der Gemeinde Sylt
- **07/2023: Infoveranstaltung** (teils öffentlich) für die amtsangehörigen Gemeinden in Wenningstedt
- **Sommer 2023:** Erste Schließungen von Ferienwohnungen in St.-Peter-Ording
- **Zweites Halbjahr 2023:** Beginn der systematischen baurechtlichen Kontrollen auf Sylt durch das Kreisbauamt

Was passiert mit uns? ...wir brauchen einen Überblick!

- **Seit Mitte 2023** erfolgen **Gespräche mit dem Kreis**, was Lösungswege zur Teillegalisierung (z.B. Stichtagsprinzip) bzw. einer realistischen zeitlichen Abarbeitung dieses sich über 40 Jahren aufgestauten Versäumnisses angeht... Bislang ohne greifbares Ergebnis!
- Nahezu die gesamte **insulare Bevölkerung / Eigentümerschaft** sind über die eigene Betroffenheiten und Folgewirkungen **nicht oder nur unzureichend informiert**. Dies liegt auch an der **Komplexität dieses Themas!**
- Es herrscht weiter völlige **Planungsunsicherheit** und es droht eine **Welle verheerenden Ausmaßes** (Kreis geht von einem Anteil von **30% illegaler Nutzungen** am Gesamtbestand der auf Sylt verfügbaren Ferienwohnungen/-häuser aus = **mind. 3.500 Einheiten**)
- **Wir sind nicht allein! Es betrifft Amrum, Föhr, St.-Peter-Ording, ... sowie auch alle anderen Tourismusdestinationen in SH und den Tourismus deutschlandweit.**

Blick über den Tellerrand!

Der Deutsche Tourismusverband (DTV) und der Deutsche Ferienhausverband (DFV) führen dazu aus:

„Die Durchmischung von Wohngebieten mit Ferienwohnungen ist in vielen Tourismusorten in Deutschland gang und gäbe. Dass diese Praxis gegen geltendes Recht – nämlich die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** – verstößt, **ist erst durch Rechtsstreitigkeiten in den letzten Jahren in den Fokus getreten.** Das Problem ist aber **für den gesamten Deutschlandtourismus von Relevanz,** denn auch in anderen Bundesländern ist ein **Nebeneinander von Ferien- und Dauerwohnen gängige Praxis.**

Bei geschätzt 300.000 Ferienwohnungen bundesweit und allein 56.000 vom DTV zertifizierten Objekten belastet das Verbot von Ferienwohnungen in Wohngebieten viele Anbieter und Gäste und sorgt für einen **massiven Imageschaden** für die betroffenen Tourismusorte sowie für den gesamten Deutschlandtourismus.

Viele Vermieter von Ferienwohnungen befanden sich im guten Glauben, rechtskonform zu handeln. Sie haben fällige Abgaben entrichtet und über kommunale Tourismusorganisationen ihre Wohnung beworben und vermittelt.

Blick über den Tellerrand!

Der Deutsche Tourismusverband (DTV) und der Deutsche Ferienhausverband (DFV) führen dazu aus:

Aber allein daraus, dass eine Gemeinde durch Zahlung von Gewerbe- oder Umsatzsteuer oder Kurabgabe Kenntnis von der Nutzung der Wohnung als Ferienwohnung hat, ergibt sich keine rechtswirksame Duldung oder gar Genehmigung. Dazu bedarf es einer schriftlichen Erklärung der Duldung durch die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde.

Wir fordern, die Baunutzungsverordnung dahingehend zu ändern, Ferienwohnungen und Ferienhäuser in Wohngebieten als erlaubte Nutzungsart aufzunehmen. Zugleich kann Tourismus nicht ohne Akzeptanz der Anwohner gedeihen und es muss Rücksicht auf regionale Besonderheiten des Wohnungsmarkts genommen werden. Deshalb ist uns ein konstruktives Miteinander wichtig. Der Regelungsspielraum der Kommunen muss gewahrt bleiben. Diese müssen in der Lage sein, die Nutzung als Ferienwohnung/-haus in Wohngebieten zuzulassen, aber auch zu beschränken, sofern regionale Besonderheiten dies erfordern, beispielsweise bei angespanntem Wohnungsmarkt.“

**„Ich habe geltendes Baurecht
umzusetzen, soziale und wirtschaftliche
Belange interessieren mich nicht...“**

Kreisbaudirektor Burkhard Jansen
auf der Info-Veranstaltung in Wenningstedt am 03. Juli 2023

Betroffenheiten in der Praxis...

Am Beispiel von Westerland:

- Appartmenthochhäuser der Innenstadt (Bj. 1960 -80'er Jahre) bis auf das Kurzentrum nahezu ausnahmslos als Wohnungen genehmigt
 - Feriengastvermietung verboten!
 - Erlaubte Nutzung somit: Zweitwohnen und Dauerwohnen
- Gleiches gilt für nahezu alle bis zum Jahr 2000 erstellten sonstigen Wohneinheiten in Westerland
 - Feriengastvermietung verboten!
 - Erlaubte Nutzung somit: Zweitwohnen und Dauerwohnen

Ehemalige Gemeinde Sylt-Ost und Rantum:

- Hier sind zum Teil 100% des vorhandenen Gebäudebestandes als Wohnungen/Wohnhäuser genehmigt
 - Feriengastvermietung verboten!
 - Erlaubte Nutzung somit: Zweitwohnen und Dauerwohnen

In **List, Kampen, Wenningstedt-Braderup und Hörnum** befinden sich die Eigentümer überwiegend in der gleichen Situation, sofern ihre Einheiten nicht explizit als Ferienwohnung oder Ferienhaus genehmigt sind.

Kreisbaudirektor Jansen geht auf Sylt von rund 3.500 betroffenen Einheiten aus, vermutlich sind es jedoch deutlich mehr!

Optionen für die Eigentümer

- **Einstellung Feriengastvermietung**, ausschließliche Nutzung als eigengenutzter **Zweitwohnsitz** für wenige Wochen im Jahr (= Leerstand ohne wirtschaftliche und gesellschaftliche Nutzungseffekte)
- **Einstellung Feriengastvermietung und Verkauf** des Objektes mit anschließender Nutzung wie oben (= Leerstand ohne wirtschaftliche und gesellschaftliche Nutzungseffekte)

Einheimische können diese Objekte aufgrund der gegebenen Einkommensstrukturen und der u.a. durch hohe Baukosten gewachsenen Preise in der Regel nur selten erwerben...

Optionen für die Eigentümer

- **Abwarten und Fortsetzung der illegal gewordenen Feriengastvermietung und hoffen**, dass im Zuge der Neuordnung der B-Pläne und Satzungen die Feriengastvermietung erlaubt wird (hohes Schadensersatzrisiko für die Eigentümer)
- **Einstellung Feriengastvermietung**, anschließend **Vermietung als bezahlbarer Dauerwohnraum** (sofern für den Eigentümer mit der Kaltmiete die wirtschaftlichen Verpflichtungen erfüllt werden können)
- **In den allermeisten Fällen ist die Entscheidungsgrundlage zum Erwerb einer Immobilie auf Sylt mit einem zumindest anteiligen Eigennutz verbunden. Als reine Kapitalanlage scheidet es aufgrund der Kaufpreise bzw. Finanzierungs- und Betriebskosten aus.**

Ein Problem
kommt selten
allein...!

Die Wohnnutzung von Kellergeschossen und Spitzböden ist ein weiterer großer Themenkomplex:

Außerhalb der Westerländer Innenstadt sind inselweit **nahezu alle Gebäude hiervon betroffen** (losgelöst davon, ob diese als Wohnung, Dauerwohnung oder Ferienwohnung genutzt werden) – **Sylter und Nicht-Sylter Immobilienbesitzer gleichermaßen!**

Die angekündigten Kontrollen **einschließlich** der Überprüfung von Kellergeschossen und Spitzböden wären nach überschlägiger Einschätzung das Aus für **ca. 70 % des insularen Vermietungsbestandes** (lt. Kreis NF ca. 11.000 Vermietungseinheiten).

Betroffenheiten in der Praxis...

Im Zuge der **Gleichbehandlung** werden **auch viele Einheimische**, die im **Eigentum oder zur Miete** in Wohnungen oder Häusern wohnen und **die Keller und Spitzböden zu Wohnzwecken nutzen, betroffen sein!**

Gleiches gilt für **Personalhäuser**, die in der Regel als Einfamilienwohnhäuser genehmigt wurden.

Weitere Betroffenheiten in der Praxis...

Im Zuge der Überprüfungen sind auch alle baulichen Veränderungen, die am oder im Gebäude vorgenommen wurden, im Prüfungsfokus!

Blick auf unsere Insel

Konkret auf Sylt bezogen:

- Mit den seit dem Jahr 2000 für Westerland erstellten B-Plänen wurde für die Zukunft geplant. Sämtliche Altbestände, die als Wohnung genehmigt, aber an Feriengäste vermietet wurden, fanden hierin keine Berücksichtigung.

Eine Legalisierung der Ferienvermietung könnte nur über eine Nutzungsänderung beantragt werden. Diese muss sich jedoch an den Festsetzungen der jeweils gültigen B-Pläne orientieren. In denen wird u.a. ein Dauerwohnanteil von mindestens 70 qm nach DIN gefordert. Da die allermeisten Einheiten kleiner sind, ist dies aktuell nicht darstellbar.

- In nahezu allen anderen Ortschaften der Insel gibt es - Stand heute - nur wenige beziehungsweise gar **keine Sondernutzungsgebiete**, in denen planungsrechtlich die Ferienvermietung zugelassen ist und somit für Bestandsgebäude eine Nutzungsänderung möglich wäre.
- **Es handelt sich vielfach um sogenannte „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) und „Reine Wohngebiete“ (WR), in denen rechtlich Ferienvermietung nahezu ausgeschlossen ist.**
- Das Verbot der Wohnnutzung von Kellergeschossen und Spitzböden ergibt sich unter anderem aus den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzungen (nötige Fluchtwege, Deckenhöhen usw.). Die für Schleswig-Holstein geltende Landesbauordnung (LBO) hingegen lässt bei Einhaltung der relevanten Kriterien eine Wohnnutzung zu.



Was folgt auf die Kontrollen?

- Mind. 1/3 weniger Vermietung bedeutet **deutlich weniger Umsatz in Handel, Gastro und Dienstleistung**, Auftragsrückgang im **Handwerk**
- Aufgrund vielfach dünner Kapitaldecken ernsthafte **Gefährdung eines jeden zweiten Betriebes in Dienstleistung, Handel und Gastro** auf Sylt
- **Verlust von Arbeitsplätzen** (evtl. Wegzug von der Insel)
- **Wegbrechen von Steuereinnahmen und Abgaben**. Daraus resultierend fehlende Haushaltsmittel für Investitionen in Infrastruktur, Wohnraum, Schule / Kita, Straßenausbau etc.
- **Verlust von Eigentum** wegen **Wegfall der Mieterträge**
- **Wertverlust** bzw. **Verlust der Altersversorgung**
- Neubewertung der Immobilien durch die Banken (daraus resultierende **Probleme bei Finanzierungen**)
- Entstehung von **Rolladensiedlungen durch Leerstände**
- **Verlust von Infrastruktur in den Dörfern**
- **Irritation und Ärger bei Gästen** (kurzfristige Stornierungen)
- **Imageschaden** und **negative Presse**
- Nachbarschaftsstreitigkeiten drohen über das Baurecht geregelt zu werden (**Denunziantentum**)

„Und den Rest, meine
Damen und Herren,
erledigen die Nachbarn...“

Kreisbaudirektor Burkhard Jansen
auf der Info-Veranstaltung in Wenningstedt am 03. Juli 2023

**Es gibt nur Verlierer!
Was können wir
gemeinsam tun?**

**Wir brauchen eine positive
Zusammenarbeit von
Verwaltung, Politik, Wirtschaft
und Bürgerbeteiligung,
unterstützt von versierten
Fachleuten, um unsere Zukunft
zu gestalten.**



Für all dies
benötigen wir:

Zeit!!!



Sylt Tourismus Verband



Sylter Unternehmer
gemeinsam werte schaffen

