



Christoph Kostka

# Gentrifizierung in Schleswig-Holstein

## Die Beispiele Sylt, Kiel und Hamburger Rand



**Gentrifizierung – was ist das? Das ist laut Duden die „Aufwertung eines Stadtteiles durch ... Sanierung oder Umbau mit der Folge, dass die dort ansässige Bevölkerung durch wohlhabendere Bevölkerungsschichten verdrängt wird“. Die britische Stadtsoziologin Ruth Glass prägte den Begriff in Anlehnung an das englische Wort Gentry – gleichbedeutend mit Landadel. Der nämlich zog im England des 18. Jahrhunderts vom Rand der sich ausbreitenden Städte in die Zentren. Bewohner mit niederem sozialen Status wurden verdrängt. Auslöser war die beginnende industrielle Revolution und der dadurch angestoßene, bis heute anhaltende Trend zur Urbanisierung. Oft verwendet die Stadtforschung die Begriffe Gentrifizierung und Urbanisierung im Zusammenhang.**

### Urbanisierung auf dem Vormarsch: Großteil der (Welt) Bevölkerung lebt heute in Städten

Auch hierzulande ist nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes die große Mehrheit der Bevölkerung in den urbanen Zentren zu Hause: Bereits 1950 waren es 68% der damals 69 Mio. Menschen in Ost und West – im Jahr 2010 74% der 82 Mio. Einwohner im wiedervereinigten Deutschland – Tendenz steigend.

### Fortschreitende Urbanisierung verändert Städte und Quartiere: Bedrohung oder Chance?

Wenn eine stetig wachsende Zahl von Menschen auf begrenztem (urbanem) Raum zusammenkommt, steigt der Veränderungsdruck auf bestehende Strukturen. Quartiere und ganze Städte verändern sich. Konflikte sind vorprogrammiert, weil die persönlichen Lebensumstände, der soziokulturelle Hintergrund und nicht zuletzt die finanzielle Leistungsfähigkeit darüber entscheiden, ob Veränderungen als Bedrohung der eigenen Lebenswelt oder als Chance verstanden werden.

Städte sind ein Nebeneinander von Baulichkeiten zur Erfüllung unterschiedlicher Ansprüche, aber ebenso das Produkt von Rahmenbedingungen. Schon geringe Veränderungen reichen, um gewachsene, scheinbar solide Strukturen neu zu ordnen. Der Niedergang eines großen Arbeitgebers kann die Erwerbsgrundlagen ganzer Bevölkerungsgruppen in Frage stellen. Nicht selten folgt eine Kaskade negativer Entwicklungen: Bisher gewerblich oder industriell genutzte Flächen liegen plötzlich brach und weil es an Einkommen und Kaufkraft fehlt, bleiben Investitionen aus, die Substanz von Häusern, Quartieren und Infrastrukturen leidet, ebenso wie das Image der betroffenen Stadtteile. Ggf. setzt eine soziale Segregation ein: Wer es sich finanziell leisten kann, zieht weg. Auch das ist Verdrängung. Die Lücken füllen Haushalte, die oft genug dieselben sozialen und finanziellen Probleme haben wie die

Zurückgebliebenen. Die Menschen arrangieren sich mit den Gegebenheiten. Typische soziale Milieus entstehen und verfestigen sich.

Für die Stadt und die betroffenen Immobilieneigentümer ist das ein Problem. Doch oft löst der Versuch, den Abwärtstrend mittels Aufwertungsstrategien zu stoppen, im Stadtteil Ängste aus. Die Sorge: Aufwertung führt zur Trendumkehr. Neue Bewohnergruppen ziehen ins Quartier und die Preise für Wohnungen und Grundstücke steigen an. Gebangt wird um das vertraute soziale Umfeld wie die bislang noch bezahlbare Wohnung. Kurz: Die Entfremdung vom „eigenen“ Stadtteil und eine einsetzende Gentrifizierung wird befürchtet.

### Aufwertung versus Gentrifizierung

Doch was ist noch notwendige, ja wünschenswerte Stadt- und Quartiersentwicklung und was bereits Gentrifizierung? Wie oft im Leben hängt das vom Blickwinkel des Betrachters ab. Wie der im Einzelnen ausfällt, ist dabei von vielen Faktoren beeinflusst. Eine wenig differenzierte mediale Berichterstattung, etwa über „explodierende“ Wohnkosten, kann ein gefühltes Bedrohungsszenario „greifbarer“ machen, auch wenn es am konkreten Standort keine belastbaren Anhaltspunkte gibt. Im Folgenden soll anhand der Stadt Kiel, dem Hamburger Rand und der Insel Sylt geprüft werden, ob es in Schleswig-Holstein Tendenzen oder konkrete Belege für Gentrifizierung gibt.

## Kiel

### Die Stadt in Zahlen

Kiel hat viele Facetten: Die Landeshauptstadt ist mit rund 239.000 Einwohnern zugleich die größte Stadt in Schleswig-Holstein. Sie ist geprägt durch 30 Stadtteile zu beiden Seiten der Förde. Die heute bevorzugten Lagen befinden sich mehrheitlich auf dem Kieler Westufer. Dazu zählen unter an-



derem Düsternbrook, Schreventeich oder auch Blücherplatz. Als Stadtteile mit eher problematischem Sozialgefüge gelten dagegen Mettenhof und Gaarden-Ost. Das im Wesentlichen in den 1970er Jahren entstandene Mettenhof, noch mehr aber das mit über 100 Jahren wesentlich ältere ursprüngliche (Werft-)Arbeiterviertel Gaarden-Ost sind geprägt durch hohe Arbeitslosigkeit, eine hohe Armutsdichte sowie einen hohen Ausländeranteil. Gaarden-Ost verfügt zwar nur über 8% aller Kieler Wohnungen in denen 7% der Stadtbevölkerung leben, allerdings wohnen in dem Stadtteil 21% aller gemeldeten Ausländer, 17% der Arbeitslosen und 19% der Transferleistungsbezieher (SGB II). Ähnlich ist die Situation in Mettenhof. Beide Quartiere gelten als Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf.

### Kiel wächst (wieder)

Die Kieler Gesamtbevölkerung ist nach erheblichen Rückgängen seit den 1970er Jahren in der letzten Dekade um gut 4% gewachsen. Mettenhof wie auch in Gaarden-Ost legten in dieser Zeit nur unterdurchschnittlich zu, überdurchschnittlich dagegen die Stadtteile Blücherplatz, Wik, Ravensberg und Schreventeich sowie die Neubaugebiete Suchsdorf, Meimersdorf und Moorsee (+6% bis über 30%). Trotz des (moderaten) Einwohnerzuwachses blieb in dieser Zeit die Lage auf dem Kieler Wohnungsmarkt insgesamt weitgehend entspannt. So wiesen die Mietspiegel der Jahre 2004/2006 sogar einen Mietrückgang um 5,5% aus. Erst die Fortschreibungen der Jahre 2008–2012 belegen mit einem Plus von zusammen 3,3% eine Stabilisierung auf moderatem Niveau.

### Wohnungsmarkt im Umbruch

Gleichwohl gibt es in Kiel einen erkennbaren Bedarf an guten und bezahlbaren Wohnungen. Grund sind Nachfrageveränderungen, ausgelöst durch hohe Studentenzahlen (doppelte Abiturjahrgänge), die Wiederentdeckung der Stadt als Wohnstandort (Folge demografischer Veränderungen) und eine hohe Zahl an Transferleistungsempfängern. Sie stehen als Nachfrager kleinerer, besonders preiswerter Wohnungen in wachsender Konkurrenz zu Studenten und Senioren. Diese Einschätzung stützt auch ein vom Innenministerium Schleswig-Holstein veröffentlichtes Mietgutachten. Danach lag der für die Wohnnachfrage wesentliche Zuwachs an Haushalten in Kiel im Zeitraum 2009–2011 bei 2,6% während das Angebot lediglich um 0,3% zulegte. Noch konzentriert sich die Nachfrage auf einzelne bevorzugte Wohnlagen und bestimmte Wohnungstypen. Hier übersteigt die aktuelle Nachfrage das Angebot – die Mieten steigen. Gleichwohl bewegen sich Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten in Kiel insgesamt noch auf moderatem Niveau. Die durchschnittlichen Bestandsmieten aus Altverträgen wie auch die Mieten aus maximal zwei Jahre alten Neuverträgen lagen 2012 im Schnitt zwischen 5 und 6 Euro/m<sup>2</sup> (netto-kalt). Der Durchschnitt der aufgerufenen Angebotsmieten lag bei 6,51 Euro und damit nah am Landesdurchschnitt (6,44 Euro). Der durchschnittliche Miet-

anstieg der letzten Jahre bewegte sich in etwa auf dem Inflationsniveau – trotz umfangreicher Investitionen unter anderem zur energetischen Aufwertung des Wohnungsbestandes.

Mit einer Spanne zwischen knapp unter 5 Euro bis über 8 Euro ist die Spreizung der Angebotsmieten innerhalb des Kieler Stadtgebietes recht groß. Erwartungsgemäß liegen die Mietforderungen in den besonders bevorzugten Wohnlagen aufgrund des dort begrenzten Angebotes am oberen Ende des Marktes. Hier lag der Preisauftrieb der letzten Jahre auch oberhalb der Inflation. Lagen mit weniger gutem Image rangieren jeweils am unteren Ende. Aber auch hier wird Wohnen teurer – vor allem wegen stark gestiegener Energie- und Wohnnebenkosten, auf die Gebäudeeigentümer nur sehr begrenzten Einfluss haben.

### Gentrifizierung in Kiel?

Die vorstehenden Zahlen belegen: In Kiel gibt es keine belastbaren Anhaltspunkte für Gentrifizierung. Eine Mietenexplosion beziehungsweise ein ausgeprägter Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist bisher nicht feststellbar. Allerdings hat auch die Stadt erkannt, dass gute und preiswerte Wohnungen gebaut werden müssen, um den Kieler Wohnungsmarkt auch künftig für alle Nachfrageschichten offenzuhalten. An der Bereitschaft von Investoren neue Wohnungen zu bauen, fehlt es nicht. Voraussetzung sind jedoch Rahmenbedingungen, die preiswerten Wohnungsbau ermöglichen. Auch das hat die Stadt erkannt. Trotzdem wird in Kiel über Gentrifizierung diskutiert: Torsten Albig (SPD) hat 2011, damals noch im Amt des Kieler Oberbürgermeisters, das Thema auf die Agenda gehoben. Vor dem Hintergrund jährlicher Transferleistungen von rund 50 Mio. Euro sprach er den Stadtteil Gaarden und die Notwendigkeit einer Aufwertung an. Ziel sei es, Familien, die seit Generationen von sozialen Transferleistungen abhängig sind „... aus der Abwärtsspirale (zu) reißen“. Das Image des Stadtteils müsse „gründlich korrigiert“ werden. Man wolle aber Veränderung mit den Menschen und keine Problemverschiebung durch Aufwertung von Straßenzügen und einen Wechsel der Wohnbevölkerung.

### Einmischung provoziert Widerspruch

Die Analyse des heutigen Ministerpräsidenten ist zutreffend. Ungeachtet solcher Statements hegen Teile der Bevölkerung Gentrifizierungsängste. Dessen war sich offenbar auch Torsten Albig bewusst: „Wer in Gaarden etwas bewegen will ... muss sich schnell den Vorwurf der Gentrifizierung gefallen lassen.“ Ein Grund dafür liegt gegebenenfalls in der Tatsache, dass sich Außenstehende ohne persönlichen Bezug zu Gaarden in die Stadtteildebatte einschalten und auf Veränderung drängen. Die Sorge vor Gentrifizierung als Reflex?

## Der Hamburger Rand

### Die Region in Zahlen

Die Entwicklung der direkt an Hamburg angrenzenden schles-



wig-holsteinischen Regionen ist eng mit der in der Hansestadt selbst verknüpft. Hamburg ist eine wachsende Stadt. In den letzten 25 Jahren legte die Einwohnerzahl um gut 8% zu. Ein Grund für das am Zeitraum gemessen relativ geringe Wachstum liegt in der räumlichen Begrenztheit der Stadt. Das Hamburger Umland hat davon erheblich profitiert. Bebaubare Flächen sind dort leichter und vergleichsweise kostengünstiger zu beschaffen. Die Nähe zu den Hamburger Infrastrukturen bleibt erhalten (Flughafen, Hafen, Kultur, Freizeit etc.), ebenso wie die zu den Arbeitsplätzen, wie die Zahl von rund 150.000 Berufseinpendlern aus Schleswig-Holstein zeigt. Im Ergebnis legten zum Beispiel die Städte Norderstedt und Wedel im Vergleichszeitraum jeweils um knapp 14% zu, Ahrensburg kommt auf 16% und Kaltenkirchen gar auf 56%. Auch die benachbarten Kreise insgesamt haben gewonnen: So schaffte der Kreis Stormarn ein Plus von knapp 20%.

### **Attraktiver Hamburger „Speckgürtel“ – steigende Preise**

Die erfolgreiche Entwicklung des Hamburger Rands bleibt nicht ohne Folgen für die Preise von Grundstücken und Wohnungen. So liegen die Bestandsmieten in den zentralen Orten am Hamburger Stadtrand heute um mehr als 15% über dem schleswig-holsteinischen Durchschnitt. Das Mietgutachten hat beispielsweise für Norderstedt und Wedel Bestandsmieten zwischen 5,50 bis 7,90 Euro beziehungsweise 4,90 bis 7,40 Euro pro m<sup>2</sup> festgestellt. Allerdings liegt die durchschnittlich aufgerufene Angebotsmiete für neu zu vermietende Wohnungen aktuell bei 8,37 Euro in Norderstedt und 8,33 Euro in Wedel. In besonders nachgefragten Teillagen werden auch Quadratmetermieten um 9 Euro netto-kalt gefordert – und bezahlt. Allerdings spielt die Wohnqualität bei der Miethöhe noch immer eine wesentliche Rolle. Zudem ist das Mietniveau in vielen anderen Städten im Hamburger Einzugsgebiet noch deutlich geringer als in den unmittelbar an Hamburg angrenzenden.

Der Bedarf an guten und bezahlbaren Wohnungen ist im Hamburger Rand unverkennbar. Dafür spricht auch, dass sich die Mieten hier verglichen mit dem übrigen Schleswig-Holstein deutlich dynamischer entwickelt haben. Der Anstieg lag dort innerhalb der letzten rund vier Jahre zwischen 10 und 12% insgesamt. Zum Vergleich: Landesweit stiegen die Nettomieten um 5%. Hinzu kommt, dass der Wohnungsbau mit der steigenden Nachfrage nicht mithält. Laut Mietgutachten ist die Zahl der Haushalte in den Zentren des Hamburger Umlands zuletzt stärker gestiegen als die der Wohnungen (Haushalte: +2% | Wohnungen: +1,5%). Die Nettonachfrage steigt also.

### **Gentrifizierung im Hamburger Rand?**

Wohnen ist in den zentralen Orten des Hamburger Randes vergleichsweise teuer – und auch die Mietdynamik ist höher. Dennoch gibt es auch in diesem Teil Schleswig-Holsteins keine Indizien für örtliche oder lokale Gentrifizierungsprozesse. Eine Debatte dazu findet bisher ausschließlich innerhalb der Hamburger Stadtgrenzen und dort bezogen auf einige wenige besonders bevorzugte zentrumsnahe Lagen statt (Ottensen,

Schanze, St. Georg, Eimsbüttel, Altona). „Gentrifizierung: Wem gehört die Stadt?“ fragte das Hamburger Abendblatt im Juni diesen Jahres und charakterisierte mit mehreren Überschriften, was die Öffentlichkeit mit dem Thema verbindet. Danach heißt Gentrifizierung: „Viele Viertel werden schöner und urbaner“ und „Viele können sich Hamburg nicht mehr leisten“. Auch die Schlagworte „Yuppiesierung“ oder auch „Schickimickisierung“ fehlen in dem Bericht nicht. Allerdings, auch diese Position wird in dem Artikel vertreten: „Wer Gentrifizierung bekämpft, beraubt die Stadtteile der Chance aufzusteigen.“

### **Gentrifizierung: Eine Sache des individuellen Blickwinkels – auch in Hamburg**

Gleichwohl soll nicht verhehlt werden, dass die Entwicklung der Wohnkosten in Hamburg für eine zunehmende Zahl von Haushalten bereits zur wirtschaftlichen Existenzfrage geworden ist. Allein die Durchschnittsmiete des Hamburger Miet spiegels, der Bestandsmieten widerspiegelt, hat sich in der letzten Dekade um knapp 23% nach oben entwickelt. Und ein Blick auf den Durchschnitt der aktuellen Angebotsmieten, die bis zu 60% über den Bestandsmieten liegen, verrät, dass der Preisauftrieb nicht gestoppt ist. Hamburg ist ein „teures Pflaster“, wenn auch nicht in seiner Gesamtheit. Dennoch kommen selbst Haushalte mit vernünftigem Einkommen zunehmend an ihre Grenzen – von Geringverdienern oder auch den über 101.000 Hartz-Haushalten in der Stadt ganz zu schweigen. Dort, wo das Angebot auf übergroße Nachfrage trifft steigt die Gefahr, dass Altbewohner tatsächlich aus (luxusmodernisierten) Wohnungen und mangels bezahlbarer Wohnalternative aus „ihrem“ Stadtteil verdrängt werden. Hinzu kommt, dass noch als Folge der 2008er Finanzkrise zahlreiche Anleger in vermeintlich sicherere Wohnimmobilien investieren. Der Anlagedruck ist hoch – die Kaufpreise steigen und im Weiteren auch die Mieten. Zusätzlich begünstigt durch noch immer historisch niedrige Kapitalmarktzinsen kann dieser Trend im Einzelfall als Gentrifizierungsturbo wirken. Allerdings kann die Politik im Interesse des Milieuschutzes mit Erhaltungssatzungen gegensteuern (§ 172 BauGB). Um Zielkonflikte zu vermeiden, muss das aber in sehr verantwortlicher Weise passieren. Denn eine Erhaltungssatzung birgt die Gefahr, dass die an sich wünschenswerte Aufwertung eines Stadtteils ausgebremst wird. Aufwertung ist mit Investitionen verbunden, die refinanzierbar sein müssen. Ist das ausgeschlossen, gibt es keine Aufwertung.

### **Offensive für bezahlbares Wohnen in Schleswig-Holstein**

Wie Eingangs festgestellt: Ungeachtet der gegenwärtigen Wohnungsmarktlage in der Stadt Hamburg sind Gentrifizierungstendenzen im Umland nicht erkennbar. Dennoch hat der vnw Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. auch für Schleswig-Holstein ein Wohnbündnis nach Hamburger Vorbild angeregt. Zentrales Ziel ist die mittel- und langfristige Sicherung eines ausreichenden Angebots an bezahlbarem



Wohnraum – im ganzen Land. Das erfordert auch eine ressort-übergreifende Wohnungs-, Klima- und Sozialpolitik, die die vielfältigen politischen Ansprüche so austariert, dass weder Mieter noch Wohnungsunternehmen überfordert werden.

### **Bezahlbares Wohnen durch bessere Rahmenbedingungen fördern**

Ein erster konkreter Schritt auf diesem Weg ist die vom Schleswig-Holsteinischen Innenminister Andreas Breitner ausgerufene Offensive für bezahlbares Wohnen. Hierzu haben der Innenminister, der vnw und weitere wohnungswirtschaftliche Verbände sowie der Mieterbund am 21. Januar 2013 eine Rahmenvereinbarung unterzeichnet. Die Wohnungswirtschaft bekennt sich darin zu weiteren Investitionen in bezahlbaren Wohnraum. Voraussetzung ist eine Mindestwirtschaftlichkeit. Das Land unterstützt mit verbesserten Rahmenbedingungen. So wurden in einem ersten Schritt die Bedingungen der Landeswohnraumförderung an die aktuellen Marktbedingungen angepasst und speziell für den Hamburger Rand ein zweiter Förderweg eröffnet, der sich primär an Haushalte mit mittleren Einkommen richtet.

Gefragt sind aber auch die Kommunen. Denn zwingende Voraussetzung für preiswerte Neubauwohnungen ist die Verfügbarkeit geeigneter bezahlbarer (gegebenenfalls kommunaler) Grundstücke und eine entsprechenden Bauleitplanung. Angesichts der gerade in den Städten vergleichsweise hohen Zahl von Transferleistungsempfängern ist zudem eine Sozialpolitik erforderlich, die sich hinsichtlich der Höhe der zu übernehmenden Unterkunftskosten an den Mieten des sozialen Wohnungsbaus orientiert. Es ist widersinnig, mehr Sozialwohnungen zu fordern und gleichzeitig die für eine Mindestwirtschaftlichkeit notwendige Sozialmiete als unangemessen hoch abzulehnen.

### **Politik muss auch bei den Kosten des Wohnungsbaus ansetzen**

Wenn Politik nachhaltig etwas zur Bezahlbarkeit von Wohnraum beitragen will, muss sie insbesondere bei den Bau- und Planungskosten ansetzen und ebenso bei den Energie- und Wohnnebenkosten. Wenn es hier endlich gelänge, die ungebremste, von den Wohnungsunternehmen nicht zu verantwortende, Kostenentwicklung zu stoppen, wäre im Interesse der Mieter viel gewonnen. Allein in den letzten zwölf Jahren sind die Baukosten vor allem wegen immer schärferer ordnungsrechtlicher Vorgaben um 30% gestiegen. Das Plus für Architekten und Ingenieure lag bei 25% – nach der jetzt in Kraft getretenen HOAI-Novelle ist hier absehbar mit weiteren deutlichen Steigerungen zu rechnen (bis zu 30%). Im selben Zeitraum haben sich die Energiekosten (ohne Strom) um 117% und Haushaltsstrom um 80% verteuert. Die Baulandpreise haben im Schnitt um rund 60% angezogen – die laufenden Grunderwerbsteuererhöhungen sind hier noch nicht eingerechnet. Das alles macht Wohnen immer teurer – nicht nur in angespannten Teilmärkten.

## **Sylt**

Um es vorweg zu nehmen: Sylt ist nicht allein des Deutschen liebstes Eiland. Sylt ist (sehr) teuer und ein handfestes Beispiel für Supergentrifizierung. Unter diesem Schlagwort listet wikipedia sonst Gebiete wie den Londoner Stadtteil Notting Hill oder Brooklyn Heights in New York auf.

### **Die Insel in Zahlen**

In der Saison 2012 zählten die Sylter 842.000 Gäste und 6,55 Mio. Übernachtungen. Tatsächlich wohnen auf Sylt aber 28.500 Menschen. Laut IfS-Wohnungsmarktkonzept nutzen davon knapp 8.800 Menschen die Insel lediglich als Nebenwohnsitz (31%). In den besonders bevorzugten Wohnlagen liegt der Anteil der Nebenwohnsitzbevölkerung aber auch weit darüber (50–70%). Daneben kann die Zahl der Hauptwohnsitznehmer weiter in Frage gestellt werden, da auch saisonal Beschäftigte gehalten sind, sich mit Hauptwohnsitz Sylt anzumelden, sofern sie denn eine Bleibe auf der Insel ergattern.

Zudem ist die Zahl der auf der Insel insgesamt gemeldeten Personen relativ stark gesunken. Zwischen 2005 und 2011 waren es knapp 2.000 Personen beziehungsweise -6,5%. Ursächlich ist vor allem eine deutlich negative natürliche Einwohnerentwicklung. Das heißt, die Zahl der verstorbenen Sylter konnte durch Geburten nicht ansatzweise ausgeglichen werden. Angesichts des hohen Anteils älterer Menschen ist das wenig überraschend. Sozialwissenschaftler sprechen in diesen Fällen, in denen die Todesrate höher als die Geburtenrate liegt, von einer „Mortalitätskrise“. Nun könnte man fragen, warum sich so wenig junge Familien finden, um auf der schönen Insel für den notwendigen Nachwuchs zu sorgen. Das Arbeitsplatzangebot ist gut und hat sich gerade in der zurückliegenden Zeit deutlich positiv entwickelt (+13% zwischen 2005 bis 2010). Und auch das Einkommensniveau ist verglichen mit dem übrigen Schleswig-Holstein überdurchschnittlich. Tatsächlich liefert die jüngere Altersgruppe (20–29 Jahre) den stärksten positiven Beitrag zur Zuwanderung. In der Regel handelt es sich hier aber um ausschließlich jobbedingte Zuzüge – mit maximal mittelfristiger Aufenthaltsdauer. Auf der anderen Seite verzeichnet die potenziell für die Familiengründung in Betracht kommende Altersgruppe (30–39 Jahre) deutliche Wanderungsverluste, was mit dem gleichfalls rückläufigen Anteil der Altersgruppe der 0- bis 9-Jährigen korrespondiert.

### **Die Ursache ist leicht zu benennen: Gentrifizierung**

Auslöser ist im Wesentlichen eine eklatante Unterversorgung der Insel Sylt mit bezahlbarem Wohnraum. Die eingangs genannten Übernachtungszahlen machen deutlich, wo der eindeutige Schwerpunkt des Wohnungsangebotes liegt. Laut Statistik verfügt Sylt insgesamt über 17.500 Wohnungen. Rechnerisch kommen damit 1,6 Einwohner auf eine Wohnung – Werte wie in einer Metropole. Das Wohnungsangebot teilt sich in etwa zur Hälfte in Mehrfamilien- und Ein- bis Zweifa-



milienhäuser. Wenig überraschend ist, dass Ein- bis Zweifamilienhäuser in der Regel vom Eigentümer selbst genutzt werden. Aber auch die zahlreichen Wohnungen in den Sylter Mehrfamilienhäusern stehen für eine Dauerwohnnutzung oft nicht zur Verfügung. Sie werden regelmäßig an Urlauber vermietet beziehungsweise als Zweitwohnung genutzt. Die tage- oder wochenweise Vermietung an wechselnde Feriengäste ist der immensen Nachfrage geschuldet einfach deutlich lukrativer.



Abb. 1: Leuchtturm Kampen auf Sylt

Das erklärt auch, warum sich die Wohnungsmarktlage auf der Insel trotz durchaus vorhandener Neubautätigkeit nicht entspannt hat. Zwar sind allein in der letzten Dekade netto knapp 2.000 Wohnungen hinzugekommen (Neubau abzüglich Rückbau). Allerdings wird auch hier die große Masse aus den genannten Gründen nicht als Dauerwohnungen angeboten. Verschärfend wirkt, dass sich auch der Bestand von derzeit noch rund 650 mietpreisgebundenen Sozialwohnungen bis 2025 halbieren wird.

### Nachfrage bestimmt den Preis

Sylt steht hoch im Kurs und entsprechend hoch fällt auch der Abstand der Bestandsmieten zum Landesdurchschnitt aus. Laut Mietgutachten liegen die Sylter Mieten im Schnitt 32% darüber. Zwar kennt auch Sylt unterschiedliche Wohnungsteilmärkte, weshalb die Spanne der Bestandsmieten zwischen 3,50 und 8,20 Euro netto liegt. Nur stehen diese Wohnungen dem Markt nicht zur Verfügung, da sie von den Nutzern um jeden Preis gehalten werden. Auf der Angebotsseite werden im Schnitt rund 18 Euro pro m<sup>2</sup> verlangt. In gefragten Lagen sind es aber auch leicht 20 Euro und mehr. Auch bei den Verkaufspreisen ist Sylt „erste Liga“: Einer aktuellen Studie zu Luxus-Wohnimmobilien des Maklers Engel & Völkers zufolge, sind die vier teuersten Wohnstraßen Deutschlands weiterhin auf Sylt zu finden. Ungeschlagen in Führung liegt der Hobokenweg in Kampen. Dort werden Verkaufspreise von bis zu 35.000 Euro pro Quadratmeter erzielt.

### Eigentumsbildung ist keine Alternative

Denn auch hier wird auf Sylt nahezu immer gezahlt, was die Verkäuferseite verlangt. Das gilt für Grundstücke ebenso wie

für Wohnungen und Häuser. Laut Gutachterausschuss haben sich die Bodenrichtwerte allein im Zeitraum 2006–2010 mehr als verdoppelt – in der Spitze bis knapp 5.000 Euro je m<sup>2</sup>. Eigentumswohnungen schlagen – je nach Lage und Qualität – im Schnitt mit 4.000 bis 10.000 Euro je m<sup>2</sup> zu Buche. Bei Häusern handelt es sich in der Regel um Millionenobjekte. Vielfach stehen diese zumindest zeitweilig leer, weil sie als Zweitwohnsitz genutzt werden. Auch das sagt etwas über die Käuferschichten aus. Nicht selten handelt es sich um Kapitalanlagen.

### Einheimische Grundeigentümer verkaufen

Der allein mit Eigentumswohnungen auf der Insel erzielte Umsatz hat sich seit dem Jahr 2000 um knapp 340% gesteigert. Ungeachtet des jetzt schon sehr hohen Preisniveaus ist ein Ende dieser Entwicklung nicht in Sicht. Davon wollen auch immer mehr der noch verbliebenen Einheimischen profitieren – soweit sie über Grund- beziehungsweise Immobilieneigentum verfügen. Sie verkaufen zu Höchstpreisen und kehren der Insel den Rücken – auch weil sich das Erscheinungsbild Sylts mit jedem Neubau weiter verändert.

### Fehlende und unbezahlbare Wohnungen vertreiben Dauerbewohner

Klar ist, dass normal verdienende Einheimische hier nicht mithalten können – Familien schon gar nicht. Notgedrungen haben viele ihren Wohnsitz bereits auf das benachbarte Festland verlegt. Die inselnahe Festlandkommune Niebüll zählt infolge dessen mittlerweile zu den schnellstwachsenden Städten in Schleswig-Holstein. Folgerichtig ist auch die Zahl der Berufspendler in den letzten Jahren stark gestiegen (laut Statistik +27% allein im Zeitraum 2005–2010). In absoluten Zahlen: 3.300 auf der Insel arbeitende Menschen pendeln täglich vom Festland herüber. Das sind 38% aller Beschäftigten.

### Wenn Erfolg zum Problem wird

Sylt ist ein gefragter Standort für Urlauber, die Wirtschaft und Arbeitsuchende – und nicht zuletzt für Kapitalanleger. Die vorstehenden Zahlen sollen den Blick aber auch auf die daraus erwachsenden Probleme lenken, denn unter anderem der Wohnungsbestand bestimmt über Zuschnitt und Dimension der Sylter Infrastrukturen. Das fängt bei der Wasserver- und -entsorgung an und setzt sich über die Verwaltung, den Nahverkehr, die Nahversorgung, Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser, Pflege- und Betreuungseinrichtungen fort.

### Arbeitskräftemangel bedroht wirtschaftliche Basis

Infrastrukturen lassen sich mit oft nur ein paar Wochen im Jahr genutzten Wohnungen und Häusern nicht sinnvoll auslasten beziehungsweise finanzieren. Die Folgen sind bereits sichtbar: Mehrere Schulen mussten schließen, soziale Angebote zurückgefahren werden. Die Betreuung und Pflege alter Menschen wird zum Problem, da Pflegekräfte auf Sylt Wohnraum nicht bezahlen können und Pendeln sich schon



aus zeitlich-organisatorischen Gründen mit den Anforderungen des Berufs nicht verträglich. Ein Umstand, der angesichts der absehbaren demografischen Veränderungen den Trend zur Abwanderung auch der Älteren befeuert. Man (muss) dahin gehen, wo notwendige Unterstützung und Betreuung sinnvoll geleistet werden können.

### **Gentrifizierung Sylts wird zum Problem – auch für die bisherigen Profiteure**

Auch viele Arbeitgeber auf der Insel klagen über einen wachsenden Mangel an Arbeitskräften. So titelte das Hamburger Abendblatt in seiner Ausgabe vom 19. August 2013: „Auf Sylt fehlen 400 Kellner und Zimmermädchen.“ Im Juni 2012 vermeldete auch die Sylter Rundschau (sh:z), dass es mit 373 gemeldeten, freien Stellen deutlich mehr Arbeitsplätze als arbeitslose Insulaner gab. Auch in anderen Bereichen fehlen die Arbeits- und Fachkräfte – insbesondere zur Besetzung von Stellen, die einen dauernden Wohnsitz auf der Insel erfordern. Betroffen sind unter anderem die Daseinsvorsorge, die Verwaltung, die öffentliche Sicherheit und die Feuerwehr sowie das Gesundheitswesen. Auf das Funktionieren dieser Strukturen sind letztlich auch Feriengäste und Zweitwohnungsnutzer angewiesen.

### **Bezahlbares Wohnen als Standortfaktor**

Gutes und bezahlbares Wohnen ist ein echter Standortfaktor – die Lage auf Sylt lässt daran keinen Zweifel. Das Wohnungsmarktkonzept der Insel kommt zu dem Ergebnis, dass dort 2.850 neue Wohnungen bis 2025 entstehen müssten – vor allem in Form von bezahlbarem Dauerwohnraum. Rund 800 Wohnungen sollten als preisgebundene Sozialwohnungen errichtet werden. Das Land Schleswig-Holstein hat dazu u.a. exklusiv für Sylt im Rahmen seiner Wohnraumförderung ein Budget in Höhe von 20 Mio. Euro zur Verfügung gestellt. Letztlich entscheidet aber auch hier die Verfügbarkeit bezahlbarer, baureifer Grundstücke und eine sachorientierte Bauleitplanung darüber, ob aus dem Ziel in absehbarer Zeit Realität wird.

Auf Sylt gibt es Flächen des Bundes und des Landes, die mit gutem Willen für den Bau von preiswerten Mietwohnungen verfügbar gemacht werden könnten. Und grundsätzlich sind nachhaltig wirtschaftende Wohnungsbaugenossenschaften und -unternehmen immer bereit, in bedarfsgerechte und langfristig bezahlbare Wohnungen zu investieren und diese sehr langfristig zu bewirtschaften. Auf Sylt gibt es bereits professionell aufgestellte Unternehmen, die seit vielen Jahren im Rahmen ihrer Möglichkeiten preiswerten Wohnraum zur Verfügung stellen. Bei entsprechenden Rahmenseetzungen wären sie in der Lage, den Neubau von Dauerwohnungen in überschaubaren Zeiträumen zu realisieren und damit für eine Entlastung des Sylter Wohnungsmarktes zu sorgen.

### **Kommunalpolitik versucht Gentrifizierung zu stoppen**

Auf Sylt herrscht parteiübergreifendes Einverständnis darüber, dass die negativen Auswirkungen der Gentrifizierung einge-

dämmt werden müssen. Da sich die individuelle Vertragsfreiheit des Insulaners natürlich nicht einschränken lässt, um ihn vom Verkauf seiner Immobilie abzuhalten, verständigen sich die Politiker auf andere Maßnahmen: So soll zum 1. Januar 2014 die Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Sylt auf landesweit rekordverdächtige 14 Prozent steigen. Die Gemeinde erhofft sich dadurch Mehreinnahmen von 640.000 Euro pro Jahr, die wiederum in den Bau von Dauerwohnraum investiert werden sollen. Darüber hinaus versucht die Gemeinde Sylt die Immobilienspekulation einzuschränken, indem sie Neubaulprojekten mit einer eng gefassten Gestaltungssatzung vorab klare Grenzen aufweist.

### **Fazit**

Es gibt kein Menschenrecht auf eine für jedermann bezahlbare Wohnung in bevorzugter Lage. Gleichwohl gibt es mit Sylt in Schleswig-Holstein ein konkretes Beispiel für Gentrifizierung, das zum Gegensteuern herausfordert. Das nicht zuletzt, weil die Folgen von Verdrängung dort ein funktionierendes Gemeinwesen und die wirtschaftlichen Grundlagen in Frage stellen. Den positiven Willen aller Beteiligten vorausgesetzt, kann das auch gelingen.

Abgesehen davon ist Gentrifizierung aber kein Thema – weder in Kiel noch im Hamburger Rand. Städte und Quartiere müssen sich verändern dürfen, sonst können sie Zukunftschancen nicht wahrnehmen. Gleichwohl ist anzuerkennen, dass Veränderungen im persönlichen Lebensumfeld bei Menschen immer auch Ängste auslösen können. Insofern kommt es darauf an, wie (notwendige) Veränderungen in Städten und Quartieren eingeleitet und begleitet werden. Grundsätzlich werden alle Akteure immer gut beraten sein, wenn sie sich ungeachtet aller Einzelinteressen bei der Stadt- und Quartiersentwicklung an das Postulat vom „empfehlenswerten Durcheinanderwohnen“ aller Schichten des preußischen Stadtplaners James Hobrecht halten. Wie (fast) immer im Leben, macht auch hier die Mischung den langfristigen Erfolg.

Christoph Kostka

Geschäftsführer des Landesverbandes Schleswig-Holstein im vnw – Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Hamburg

Der Beitrag entstand unter Mitwirkung von **Helmut Knüpp**, Vorstandsvorsitzender der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG, Kiel, und **Nils Jesumann**, Journalist, Dagebüll

### **Quellen:**

Wohnungsmarktkonzept Sylt (2010)

Mietgutachten Schleswig-Holstein 2013

Kieler Zahlen (Statistik 2012)

Statistisches Landesamt Nord