5.000 Euro pro Quadratmeter mindestens kostet eine Eigentumswohnung in Toplage auf Juist

10.000 Euro pro Quadratmeter mindestens kostet eine Eigentumswohnung in Toplage auf Norderney

6.000 Euro pro Quadratmeter mindestens kostet eine Eigentumswohnung in Toplage auf Amrum und Föhr

8.000 Euro pro Quadratmeter mindestens kostet eine Eigentumswohnung in Toplage auf Sylt

3.500 Euro pro Quadratmeter mindestens kostet eine Eigentumswohnung in Toplage in St. Peter-Ording

VERDRÄNGUNG Über 3.000 Arbeitnehmer pendeln täglich vom nordfriesischen Festland auf die Tourismushochburg Sylt. Darunter auch Menschen, die einst auf der Luxus-Insel zu Hause waren

Unter Pendlern

VON **E.F. KAEDING**

Westerland auf Sylt, 7.22 Uhr. Unter einem farblosen Himmel steigen der Elektroinstallateur, der Fliesenleger und der Zimmermann aus dem Zug. Mit kleinen Schritten schieben sich die Handwerker über den Bahnsteig, leere Blicke, stumpfe Rucksäcke, Türen fallen, Transporter fahren ab. In dreißig Minuten rollt der nächste Zug ein. Er bringt das Servicepersonal.

Westerland am Morgen ist die Hintertür zur Sylter Glitzerfassade; wer hier steht, sucht vergebens nach dem, was Fritz J. Raddatz als „Juwel in schimmernden Blütensand" beschrieb. Für den Feuilletonisten Raddatz wurde die Insel zur Wahl-Heimat. Für viele, die an diesem Tag die 15 Kilometer über den Hindenburgdamm rütteln, war Sylt ebenso Heimat. Doch seit der Finanzkrise gelten sogar Wohnungen in C-Lage als Wertanlagen. Einheimische müssen woanders nach einer Unterkunft suchen.

Zum Beispiel in Klanxbüll, 20 Minuten entfernt von Westerland, wo derzeit das zweite Neubaugebiet innerhalb von gut zehn Jahren entsteht. Das kleine Dorf ist die letzte Zug-Haltestelle auf dem Festland. Es hat einen Bahnhof, der, wie ein Herz mit seinen Arterien, als Park&Ride-Stellplätze angeschlossen ist. Wer auf die Insel pendelt, stellt hier sein Auto ab. 3,50 Euro für 24 Stunden. Überdacht kostet 4 Euro. Klanxbüll statt Sylt, der Name klingt wenig mondän. Die Parkplätze sind prall gefüllt.

Sein Dorf wuchs in den vergangenen zwei Jahrzehnten um 250 auf knapp 1.000 Bewohner, sagt Bürgermeister Friedhelm Bahnsen. Es siedeln sich Menschen an, die auf Sylt im Baugewerbe arbeiten, in der Gastronomie oder im Gesundheitswesen. „Wir sind einer der wenigen Orte in dieser Region, die noch Zustrom haben."

Familie Alff ist einer dieser Zuwächse. Die Alffs arbeiten und tätigen ihren Wocheneinkauf auf Sylt. Zum Schlafen fahren sie nach Klanxbüll. Seit Anfang 2015 leben sie in einer Doppelhaushälfte. Auf der Insel wohnten sie in einer 55-Quadratmeter-Wohnung mit zwei kleinen Kindern für 920 Euro. Ein Umzug in eine größere Wohnung stand an. Aber auf Sylt eine größere Wohnung zu finden, und eine ohne schwere Mängel, die für eine normal verdienende Familien bezahlbar ist, sei nahezu unmöglich, sagt Sabrina Alff, die in einem Kindergarten arbeitet, ihr Mann ist Grafiker. Als eines ihrer Kinder Asthmaanfälle bekam und der Sachverständige Schimmelbefall in der Wohnung diagnostizierte, blicken sie hinüber aufs Festland. Die Höhe der Mietkosten ist ähnlich, was sie dafür in Klanxbüll bekommen sind 110 Quadratmeter und einen Garten. „An soviel Platz mussten wir uns erst gewöhnen." Zwanzig Minuten über das Meer, geblieben ist das Heimweh.

9.22 Uhr. Der Himmel ist noch immer grau verhangen, dafür blinkt und strahlt der Bahnsteig in bunten Farben. Die Schlange der Schulkinder zieht sich bis zum Ende des Bahnhofs. Es stoßen immer mehr Kinder hinzu, bis es sich auf dem ganzen Bahnhof dicht drängt. Abfahrtzeit, zurück aufs Festland, die Klassenfahrt ist vorbei. Im Gang der Nord-Ostseebahn stehen dicht gedrängt farbenfrohe Rucksäcke und Koffer. „Ist kein Platz mehr frei?", sagt die ältere, vornehm gekleidete Dame. „Vereinzelt gibt es noch Plätze", antwortet die Zugfahrbegleiterin hektisch im Vorbeigehen.

„Von Tür bis Tür bin ich drei Stunden unterwegs", erzählt eine Frau, die auf dem Festland in Bredstedt aussteigen wird, gut 60 Kilometer von Westerland entfernt. Geboren ist sie auf Sylt, seit 30 Jahren arbeitet sie dort in einem Traditionsunternehmen. Vor 13 Jahren musste sie die Insel verlassen. Die Bundeswehr-Wohnungen, in einer von denen auch sie lebte, sollten zu Privatappartements umgebaut und zum Höchstpreis veräußert werden. „Die Makler gingen ein und aus", eine Mietpreiserhöhung von über 30 Prozent stand in Aussicht. So viel hätte sie nicht verdienen können, schon gar nicht als alleinerziehende Mutter. Sie zog nach Klanxbüll („traumhaft"), und vor vier Jahren weiter in die Nähe von Bredstedt. Von den drei Stunden Arbeitsanfahrt stehe sie eine Stunde.

Die Sozialstruktur bröckelt

Wer nach Sylt pendelt, hat keine andere Wahl, als mit der Bahn über den 1927 eröffneten Hindenburgdamm zu fahren. Als vor drei Jahren die Bahnbediensteten in den Streik traten, wären manche Geschäfte nicht pünktlich geöffnet worden, erinnert sich eine junge Klanxbüllerin, die auf Sylt in einem Pelzgeschäft gearbeitet hat. Die Besitzer hätten den Arbeitnehmern dann einfach gekündigt.

Ob das stimmt, lässt sich schwer nachprüfen. Doch die Verdrängung von Insulanern, die auf der Insel arbeiten, offenbare ein weiteres Problem, sagt Lars Schmidt, ehemaliger Sylter Bürgermeisterkandidat, Autor des Buchs „Sylt ausgebrannt" und Initiator der Bürgerinitiative „Zukunft Sylt". Es fehle die Perspektive, sich etwas aufzubauen. Durch die Abwanderung bröckelt die Sozialstruktur. Die Geburtsstation wurde geschlossen, ebenso Kindergärten und Schulen. „Aber wenn hier niemand mehr lebt, wer arbeitet dann in der Feuerwehr, wer löscht einen Reetdachbrand, wer hilft beim Deichbruch?", fragt Schmidt. Die Zweitwohnungsbesitzer sind nur ein paar Wochen im Jahr vor Ort. In List war die freiwillige Feuerwehr wegen Personalmangels nicht mehr einsatzfähig. Gegen Androhung eines Ordnungsgeldes zwangsverpflichtete der Bürgermeister Einwohner. Schutz rund um die Uhr bieten private Sicherheitsdienste. Jeder für sich alleine, in der Kurzlebigkeit des eigenen Luxus.

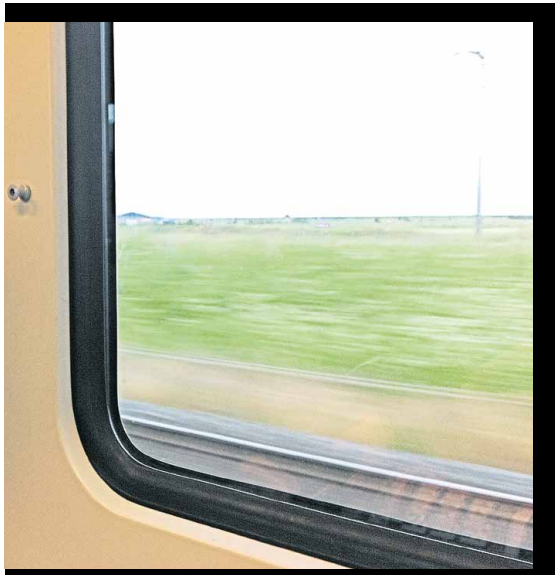
Westerland, 12.22 Uhr. Es ist Freitag, früher Feierabend. Die Schlange der Schulklassen will nicht abreißen. Eine besondere Herausforderung ist die Rückfahrt zu Stoßzeiten. „Die sind endlos vollgemüllt, und wenn dann auch noch Tagesfliegen mit ihren Fahrräder vor den Türen stehen, bekommst du Panik in den Augen", gesteht ein Elektroniker, der vom Bredstedter Umland pendelt. 20 Minuten vor Abfahrt müsse er am Bahnhof sein, sonst ist nach acht Stunden körperlicher Arbeit Stehen im Gang angesagt. „Absolutes Leckerli sind die Reisegruppen, die mit dem Bus nach Klanxbüll gekarrt werden", die würden es immer schaffen, ihre Rückfahrt aufs Festland zur Stoßzeit anzutreten.

Der Zug lässt die Insel hinter sich. Am Fenster zieht die Landschaft vorbei. Ein Solarpark, ein Windpark, dazwischen Kühe auf einer Weide. Nach Klanxbüll kommt Niebüll. Hier wartet der neu gestaltete Bahnhof mit Dächern in schöner Holzkonstruktion auf hunderte Pendler. Gegenüber dem Bahnhof liegt matt unter fahler Sonne ein Meer von Fahrrädern. Niebüll brumme noch mehr als Klanxbüll, berichtet Bahnsen. Wer hier wohnt, pendelt zu mehr zurück als zu einer Schlafstelle, die Kleinstadt hat eigene Einkaufsmöglichkeiten.

Sylt ist in der „kapitalistischen Endzeit" angekommen, warnt Buchautor Schmidt. Die Insel sei ein Vorreiter, hier könne man sehen, wie es woanders auch mal wird. Allerdings sei der Insulaner nicht schuldlos an seiner Situation. Viele der Anwohner hätten „schnell ausgecasht" wenn es an den Verkauf einer Immobilie aus Familienbesitz ging. „Die Kohle lacht", sagt Schmidt, doch die Perspektiven schrumpften. Wenn Kinder Schwierigkeiten hätten, in der Nachbarschaft Freunde zu finden, die nicht nur zwei Wochen im Jahr vor Ort sind, frage er sich, was für ihn selbst der nächste Schritt sein soll. Im Winter ist Kampen ausgestorben, dann toben nur noch die Wellen.

Für Fritz J. Raddatz war die Insel ein sich ständig erneuerndes Wunder, dem er in seinem Büchlein „Mein Sylt" eine Liebeserklärung macht. Es kommt wohl auf die Perspektive an, ob diese Erneuerung etwas Gutes hat. Kampen oder Klanxbüll. Fast mutet es ironisch an, Jahrzehnte kämpften die Insulaner um ihre Insel gegen die stürmische Gischt der Nordsee. Zu ertrinken droht Sylt nun in einem Fluss von Geld.

> **Wenn alle weggehen**
>
> „Aber wenn hier niemand mehr lebt, wer arbeitet dann in der Feuerwehr, wer löscht einen Reetdachbrand, wer hilft beim Deichbruch?"
>
> **LARS SCHMIDT, EHEMALIGER SYLTER BÜRGERMEISTERKANDIDAT, AUTOR DES BUCHS „SYLT AUSGEBRANNT"**



orgen über den
urgdamm und abends
zurück: Berufspendler
lt Fotos: E.F. Kaeding

Ostfriesische Luxusinseln

NORDSEE Die Reichen und Schönen haben Zweitwohnungen auf Borkum, Baltrum & Co als Kapitalanlage entdeckt. Einheimische Normalverdiener müssen aufs Festland ziehen

VON **ANDREAS WYPUTTA**

Auf Niedersachsens Ostfriesischen Inseln geht ein Gespenst um – das Gespenst der „Syltifizierung". Denn auf Deutschlands beliebtester Insel im hohen Norden an der Grenze zu Dänemark steigen die Immobilienpreise seit Jahren. Wohnraum ist dort so teuer, dass sich immer mehr Einheimische ihre Heimat nicht mehr leisten können und auf's weit billigere Festland ziehen müssen *(siehe Seite 44)*. Sylt werde zu einer „Insel ohne Insulaner", warnte der Spiegel schon vor fünf Jahren. Doch als Folge der Finanzkrise, wegen kaum noch vorhandener Zinsen hat der Run der Reichen und Schönen jetzt auch Borkum, Norderney, Baltrum & Co. erreicht – auch hier wird das Wohnen zunehmend unbezahlbar. „Beim Hauskauf klettern die Preise auf bis zu 11.000 Euro pro Quadratmeter", warnt Borkums Bürgermeister Georg Lübben.

Auf den Ostfriesischen Inseln kostet ein bescheidenes Einfamilienhaus damit oft mehr als eine Million Euro. Für eine Eigentumswohnung mit 100 Quadratmetern würden bis zu 750.000 Euro verlangt, sagt der parteilose Verwaltungschef. Auch Mietwohnungen gelten als unerschwinglich: Quadratmeterpreise von 15 Euro kalt werden normal, in Extremfällen sind bis zu 30 Euro fällig.

Dabei hat die Preisexplosion verheerende Folgen für die Sozialstruktur der Inseln: Immer mehr Bürgermeister klagen über „tote Zonen" – über Straßenzüge, in denen die Rollläden der Fenster oft über Monate unten bleiben, in denen die einzigen Lichter, die man nachts sieht, von Bewegungsmeldern ausgelöste Eingangsbeleuchtungen sind.

Denn überhitzt wird der Immobilienmarkt nicht von Neubürgern, die dauerhaft auf den Inseln leben wollen: Gekauft werden Zweitwohnungen, die von ihren Besitzern als Kapitalanlage betrachtet und oft nur wenige Wochen im Jahr bewohnt werden. „Immer mehr Häuser von Insulanern werden abgerissen, statt dessen stehen dort dann Ferienblocks", klagte Bürgermeister Lübben schon bei der 1. Inselkonferenz im Februar 2014. „Auf Borkum wird hemmungslos aufgekauft, zu Preisen, die sich kein Insulaner leisten kann."

Das führt dazu, dass Fachkräfte immer rarer werden: Kita-Mitarbeiter*Innen können es sich kaum noch leisten, auf Wangerooge oder Juist zu leben. Selbst für Lehrer*Innen, die ihre Familien vom Festland nachholen wollen, wird es finanziell eng.

„Das ist ein riesiges Problem", sagt der Initiator der Inselkonferenz, der SPD-Landtagsabgeordnete Holger Heymann, zu dessen Wahlkreis Wittmund auch die Inseln Langeoog und Spiekeroog gehören. „Es gibt immer mehr Pendlerfamilien", klagt der Sozialdemokrat. Eine „Zumutung" sei das: Fünf von sieben Inseln sind tideabhängig, können von Schiffen also nur bei günstigem Wasserstand angelaufen werden. „Dadurch entstehen unmögliche Fährzeiten", sagt Heymann.

Schwierigkeiten mache nicht die klassische, zur Vermietung an immer neue Gäste vorgesehene Ferienwohnung, betont auch der Unternehmensberater Burkhard Jasper, der im Landtag in Hannover für die CDU im Unterausschuss für Häfen und Schiffe sitzt – schließlich lebten die Inseln vom Tourismus.

Problematisch seien dagegen genau die Häuser und Wohnungen, deren Besitzer sich kaum blicken ließen, an einer Vermietung aber trotzdem nicht interessiert seien – also die Immobilien, die fast das ganze Jahr leer stünden. „Das hat auch Folgen für Gastronomie und Tourismus", warnt Jasper: Selbst Saisonkräfte unterzubringen, werde immer schwieriger, und die „Versiegelung" der Inseln durch kaum genutzte Bauten sei nicht nur ökologisch unsinnig, sondern mache die Ferieninsel auch nicht gerade attraktiver.

Zwar versuchen die Inselverwaltungen schon seit Langem, zumindest die Schaffung von Zweitwohnungen per Gemeindesatzung zu verbieten. Doch bisher unterliefen Investoren diese Regeln oft mit einem Trick: Wurde etwa ein Wohnhaus in vier Eigentumswohnungen aufgeteilt, wurden alle vier als „Bruchteilseigentum" deklariert. Dabei gehört offiziell jedem Käufer ein Teil jeder Wohnung; faktisch wurde aber eine als Zweitwohnsitz in Beschlag genommen. Der Vorteil: Nötig waren nicht vier nicht zu bekommende Grundbucheinträge, sondern nur einer – der alte.

Auf Drängen der Inselkonferenz geht Niedersachsens auch für das Bauen zuständige Sozialministerin Cornelia Rundt (SPD) massiv gegen diese Zweckentfremdung des „Bruchteilseigentums" vor. Am 12. Juni hatte eine Bundesratsinitiative aus Hannover Erfolg, mit der Rundts Parteifreundin, Bundesbauministerin Barbara Hendricks, aufgefordert wird, die Gesetzeslücke zu schließen.

Eine entsprechende Novelle des Städtebaurechts könnte noch in diesem Jahr in den Bundestag eingebracht werden, ist aus dem Berliner Ministerium zu hören. Über den schnellen Erfolg ist auch Inselkonferenz-Inititator Heymann selbst überrascht: „Ehrlich gesagt hatte ich gar nicht damit gerechnet, dass die Bundesratsinitiative angenommen wird", sagte er der taz. „Aber es gab Unterstützung aus den Großstädten. Auch Hamburg, Berlin und Köln haben einen überhitzten Immobilienmarkt – auch durch Zweitwohnungen."