

## **Resolution der Insel- und Halligkonferenz Daseinsvorsorge: Sicherung von Wohn- & Wirtschaftsraum**

Der demographische Wandel spiegelt die Entwicklung bzw. den Wandel einer Gesellschaft wider. Die Ansprüche der Menschen verändern sich, ebenso wie die Lebensbedingungen in Abhängigkeit von Lebensraum und Umfeld. Bei langanhaltenden Phasen sind folglich die Auswirkungen sichtbar: Rückgang der Geburten, Steigerung der Lebenserwartung, Änderungen in der Bevölkerungsstruktur. Viele Faktoren greifen ineinander und ebenso vielfältig sind die Auswirkungen. Bezahlbarer Dauerwohnraum und Flächenentwicklung auf den Inseln und Halligen sind die Kernherausforderungen für die Daseinsvorsorge und die Wettbewerbsfähigkeit (z.B. im Tourismus).

Wie schaffen wir eine Balance zwischen Räumen für Einheimische und Gäste? Die Sicherung von Dauerwohnraum ist eine der Herausforderungen der Daseinsvorsorge, die auch die Inseln und Halligen zunehmend betrifft und der sich die Gemeinden stellen müssen. Gleichzeitig gilt es den Tourismus, der sich über Jahrzehnte - z.T. ohne Kontrollen - entwickelt hat, in einen rechts- und planungssicheren Zustand zu bringen und dabei die wirtschaftliche Solidität zu erhalten. Das tun die Gemeinden bereits, jeweils angemessen an die individuelle Situation. Die Schwierigkeiten und die Auswirkungen unterscheiden sich je nach Lage und Größe der Inseln und Halligen. Nach ersten Analysen zeigt sich, dass ein Großteil des aktuellen Ferienwohnraums (>80%) baulich ungenehmigt ist. Es müssen Möglichkeiten gefunden werden, der Situation entsprechend zu begegnen.

Ziel ist es, ein angemessenes Verhältnis von Dauerwohnraum, Zweitwohnsitzen und Ferienwohnraum zu erreichen und den Ausverkauf an Ortsfremde zu bremsen. Neben dem Trend zu mehr Zweitwohnsitzen, wird auch die zunehmende Umnutzung von Dauerwohnraum in Ferienwohnraum kritisch gesehen. Der Tourismus ist einer der bedeutendsten Wirtschaftsfaktoren auf den Inseln und Halligen. Jedoch muss das Verhältnis der drei Wohnformen ausgeglichen sein. Hier suchen die Gemeinden nach Lösungen. Dabei steht im Fokus, Rechts- und Planungssicherheit auf den Inseln und Halligen zu schaffen, um ein geplantes Nebeneinander von ausreichendem Dauerwohnraum für Einheimische und touristischen Unterkünften sicherzustellen.

### Unsere Ziele:

- Sicherung / Schaffung von Dauerwohnraum
- Reduktion von Zweitwohnsitzen
- Erhalt der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit durch ausreichend Ferienwohnraum und ausgewogenen Tourismus
- Erhalt bestehender Vermietungsstrukturen und Entwicklung neuer, zukunftsweisender Vermietungsstrukturen
- Erhalt von Bestandsgebäuden vor Abriss
- Überplanung der Gemeinde mit Ortsplanung und B-Planung
- Sicherung von Mischgebieten für Gewerbe & Dauerwohnen
- Sicherung von Gastronomieflächen
- Erhaltung / Gestaltung der Attraktivität der Inseln und Halligen als Lebens- und Wirtschaftsraum

Bereits vor vielen Jahren haben die Gemeinden innerhalb ihrer regionalen Möglichkeiten bei der Neuaufstellung von B-Plänen Maßnahmen ergriffen, um mehr Dauerwohnraum zu sichern und eine Abgrenzung zum Ferienwohnraum zur Touristenbeherbergung zu schaffen:

- Eingrenzung der ausufernden Bildung von Zweitwohnungseigentum
- Aktiver Bestandsschutz bei Änderungen und Nutzungsänderungen
- Ist noch ein relativ hoher Anteil von Dauerwohnraum vorhanden, wird dieser durch die Festsetzung von „Sondergebieten Dauerwohnen & Ferienwohnraum“ gesichert. In allgemeinen und reinen Wohngebieten ist eine Differenzierung des „Wohnens“ nicht möglich.
- In Plangebieten, bei denen es keine Dauerbewohner mehr gibt, soll ebenfalls die Festsetzung Sondergebiet – Dauerwohnen und Ferienwohnraum gesichert werden.
- Sicherung der wenigen Dauerwohn-Gebiete in Hand der Gemeinde, Stiftungen & Genossenschaften.

Der Tourismus ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor - eine Art Lebensader - für die Inseln und Halligen. Ohne Gäste würden viele Aktivitäten zum Erliegen kommen. Nach Beginn der Kontrollen der Bauaufsichtsbehörde 2023 und der Feststellung von ungenehmigten Ferienunterkünften, haben sich die Gemeinden auf den Weg gemacht, um in Eigenregie eine Ist-Analyse zum Wohnen (Erstwohnsitz, Zweitwohnsitz, Ferienwohnraum) zu erstellen. Damit wird eine Grundlage für den Handlungsbedarf und Ziele geschaffen, um diese gemeinsam mit den Landkreisen und dem Land neu zu vereinbaren.

Neben dem Umgang mit der Überprüfung der Ferienunterkünfte beschäftigt uns ein weiteres Thema, das seine Schatten vorauswirft. Im Frühjahr 2024 wurde die EU-Verordnung 2024/1028 zur Kurzzeitvermietung verabschiedet. Sie soll ab dem 20. Mai 2026 gelten. Die Richtlinie sieht ein einheitliches Registrierungssystem mit gemeinsamen Bestimmungen für die Einführung von Registrierungsverfahren für alle kurzfristigen Vermietungen über Online-Plattformen vor. Die Vermietung von Wohnungen, Häusern oder Zimmern für kurze Zeit ist zu einer gängigen Form der Beherbergung von Touristen und Reisenden geworden. Online-Plattformen haben die Nachfrage nach dieser Art von Unterkünften in die Höhe getrieben – sie machen derzeit fast ein Viertel aller touristischen Übernachtungen in der EU aus. In der EU-Verordnung 2024/1028 geht es nur darum, ein einheitliches, benutzerfreundliches Registrierungssystem mit gemeinsamen Bestimmungen einzurichten, und nicht darum, den Marktzugang zu regulieren. Da eine Registrierungsnummer jedoch nur erhältlich sein wird, wenn der Ferienwohnraum genehmigt ist, ist die Verunsicherung bei den Vermietenden über ihre wirtschaftliche Zukunft groß. Der vorliegenden Verordnung entnehmen wir, dass eine Genehmigung zur Online-Vermarktung durch die Länder zwangsläufig von der baulichen Genehmigung abhängt. Diese erfüllen nach unseren ersten Recherchen aber >80% der aktuellen Vermietstrukturen NICHT.

Es besteht die Sorge, dass mit Inkrafttreten der EU-Verordnung 2024/1028 der allergrößte Teil der deutschen Ferienwohnraum-Vermietobjekte den Zugang zum Markt der Online-Vermarktung verlieren wird. Laut unserer Kenntnis soll es sich bei der EU-Verordnung zur Kurzzeitvermietung um eine sogenannte „Opt-in-Verordnung“ handeln. Dies würde bedeuten, dass zunächst die Mitgliedstaaten bzw. die Bundesländer entscheiden können, ob sie die Online-Plattformen in Bezug auf die Übermittlung von Vermietungsdaten verpflichten

wollen und somit das o.g. Registrierungsverfahren einführen wollen. Die Insel- und Halligkonferenz würde es sehr begrüßen, wenn vor einer Aufnahme dieser Verordnung in das Landesgesetz, ein Austausch über die Auswirkungen dieser Verordnung mit uns und unseren vielen touristisch geprägten Gemeinden erfolgen würde.

Wir brauchen die Unterstützung vom Land und vom Bund. Die Gemeinden und Baubehörden der Kreise können die oben beschriebenen Herausforderungen weder bzgl. der Formulierung und der Folgen der EU-Verordnung 2024/1028 handhaben. Noch können sie die Größe der Herausforderungen mit dem bestehenden Instrumentarium der kommunalen bauplanungsrechtlichen oder den behördlichen bauordnungsrechtlichen Instrumenten meistern. Um der hohen Komplexität gerecht zu werden und Lösungen zu produzieren, bedarf es dringend gemeinsamer Rahmenbedingungen der Politik (Bund, Land, Kreise).

### **Forderungen der Insel- und Halligkonferenz:**

1. Rechts- & Planungssicherheit durch eine gemeinsame Strategie der Gemeinden, der Kreise sowie des Landes zu „Wohnen & Wirtschaften auf den Inseln und Halligen“.
2. Bei den Rahmenbedingungen für die Entwicklung und den Erhalt bezahlbaren Wohnraumes sind die Inselbedingungen ausdrücklich zu berücksichtigen;
3. Anpassung der Bebauungspläne (B-Plänen) an die Ansprüche der Gemeinden.
4. Die Begriffe „Ferien“, „Sommer“, „Beherbergung“, „Gäste“ usw. finden sich beispielsweise auf der Insel Sylt zu 80% in Genehmigungen ab dem Jahr 1990. Hier sehen wir hier einen Ansatz, um – z.B. im Rahmen einer „Stichtagsregelung 1989“ - ein gemeinsames Datum für einen Bestandschutz festlegen zu können, um aktiv alten Bestand und dessen Nutzung sichern und gleichzeitig mit zukunftsweisender B-Planung die Zukunft den Zielen gerecht gestalten zu können.
5. Unterstützung bei der Sicherung /Bereitstellung von Dauerwohnraum unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeit, wirtschaftlicher Solidität und dem Gemeinwohl: Jobs im Tourismus, Sicherung und sozial-gerechte Verteilung von Einkommen & Vermögen, mehr Klimaneutralität (z.B. Erhalt von Gebäuden anstatt Abriss).
6. Einbindung in Gespräche über die Einführung der neuen EU-Verordnung 2024/1028 zur Kurzzeitvermietung.

Wyk auf Föhr, 24.02.2025