

„Syltifizierung“ – Die Verdrängung des Dauerwohnens und seine Folgen in kleinen Tourismusorten

Susanne Frank

Received: 28 July 2025 ■ Accepted: 30 December 2025 ■ Published online: 3 March 2026

Zusammenfassung

Viele kleine, ländlich-peripher gelegene Tourismusdestinationen zeichnen sich durch extrem angespannte Wohnungsmärkte aus, die es den ansässigen Einheimischen, aber auch den dringend benötigten Saisonkräften zunehmend erschweren, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Die Nordseeinsel Sylt wird hier als „fortgeschrittenster Beobachtungsposten“ genutzt, um die Breite und Tiefe der Probleme darzulegen, die dort auf das Fehlen bezahlbaren Dauerwohnraums zurückgeführt werden. Am Beispiel Sylt wird anschaulich, dass und wie die vom Wohnungsmarkt ausgehenden Dynamiken die wirtschaftlichen, demographischen, sozialen und infrastrukturellen Grundlagen des Gemeindelebens zu untergraben drohen. Mit der Beschreibung des Phänomens und der Bestimmung von Begriff und Prozess der „Syltifizierung“ soll ein ergänzender Beitrag zur Gentrifizierungsforschung geleistet werden.

Schlüsselwörter: Syltifizierung ■ Gentrifizierung ■ ländliche Räume ■ Wohnungskrise ■ Tourismus ■ Sylt

„Syltification“ – The displacement of permanent housing and its consequences in small tourist locations

Abstract

Many small, peripheral rural tourist destinations face extremely tight housing markets, which makes it increasingly difficult for local residents and urgently needed seasonal workers to find reasonably priced accommodation. The North Sea island of Sylt is used here as the “most advanced observation post” to illustrate the breadth and depth of local problems attributed to the shortage of affordable, permanent housing. The case of Sylt shows how housing market dynamics threaten to undermine the economic, demographic, social, and infrastructural foundations of community life. The description of this phenomenon and the definition of the term and process of “sylvification” is intended to make a complementary contribution to research on gentrification processes.

Keywords: Sylvification ■ Gentrification ■ Rural areas ■ Housing Crisis ■ Tourism ■ Sylt

1 Einleitung

Zahlreiche deutsche und europäische Ferieninseln fallen durch äußerst angespannte Wohnungsmärkte auf, die es der ansässigen Bevölkerung, aber auch den im Tourismus dringend benötigten saisonalen Arbeitskräften zunehmend erschweren, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Die kontinuierliche Umwandlung von Dauerwohnraum in Ferienwohnungen oder selbstgenutzte Zweitwohnsitze verknappt das Angebot und treibt die Kauf- und Mietpreise in selbst für Normalverdienende unerschwingliche Höhen. Viele Alteingesessene finden keinen Wohnraum bzw. können sich das Leben auf ‚ihrer‘ Insel nicht mehr leisten und wandern (not-

✉ **Prof. Dr. Susanne Frank**, Fakultät Raumplanung, Technische Universität Dortmund, August-Schmidt-Straße 10, 44227 Dortmund, Deutschland
susanne.frank@tu-dortmund.de



© 2026 by the author(s); licensee oekom. This Open Access article is published under a Creative Commons Attribution 4.0 International Licence (CC BY).

gedrungen) ab. In zahlreichen Berichten ist von einer „Verdrängung“ der Einheimischen die Rede (z. B. Schulze 2024 für die Kanarischen Inseln). So wundert es nicht, dass diese Entwicklungen und ihre Folgen in der öffentlichen Diskussion regelmäßig als „Gentrifizierung“ apostrophiert werden (z. B. NTS 2024: 24).

Die wissenschaftliche und planerische Fachdebatte bietet differenzierte Konzepte wie *rural*, *tourist*, *seasonal*, *coastal* oder *island gentrification* zur Deutung dieser Phänomene. Wie wir¹ meinen, werden die massiven Folgen der Dauerwohnraumkrise auf Sylt und andernorts von diesen Konzepten bislang aber noch nicht vollumfänglich erfasst. Wenn wir uns im Folgenden auf die Insel Sylt konzentrieren, so untersuchen wir die dortige Wohnraumproblematik stellvertretend nicht nur für viele andere (deutsche) Ferieninseln, sondern auch für zahlreiche ländlich-peripher gelegene kleine Städte und Gemeinden mit extremer Tourismusintensität. Dabei betrachten wir Sylt im Sinne Adornos (1969: 736) als „fortgeschrittensten Beobachtungsposten“, an dem die Auswirkungen des strukturellen Fehlens von bezahlbarem Dauerwohnraum auf grundlegende Bereiche des Gemeindelebens besonders deutlich wahrgenommen werden.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung stellt schon 2012 fest, dass Klein- und Mittelstädte in landschaftlich attraktiven Regionen, die stark „von Freizeit- und Fremdenverkehrseinrichtungen überprägt“ sind, aufgrund ihrer „funktionalen Spezialisierung“ vor besonderen Herausforderungen stehen (BBSR 2012: 39). Als deren bedeutendste identifizieren wir hier die Schaffung und Sicherung bezahlbaren Dauerwohnraums. Der vorliegende Beitrag verfolgt das Ziel, die Breite und Tiefe der Probleme, die auf Sylt auf dessen Fehlen zurückgeführt werden, systematisch darzulegen. Nach einer kurzen Erläuterung der Datengrundlage (Kapitel 2) präsentieren wir in Kapitel 3 zunächst eine Bestandsaufnahme der Sylter Dauerwohnraumkrise, in der der Verlust von ortsansässiger Bevölkerung eine große Rolle spielt. Im Anschluss legen wir dar, welche der beschriebenen Entwicklungen in bestehenden Gentrifizierungskonzepten bereits beschrieben werden (Kapitel 4). Die nachfolgenden Kapitel sind dann jenen Folgewirkungen gewidmet, die in den Fachdiskussionen bislang noch unterbelichtet sind: Kapitel 5 nimmt den Wohnraumbedarf der Gruppe der Saisonarbeitskräfte in den Blick, Kapitel 6 beleuchtet die Konsequenzen des Mangels an Dauerwohnraum für die lokale Daseinsvorsorge, Kapitel 7 fokussiert die Auswirkungen auf

das soziale Gefüge der Insel. Auf dieser Basis unternehmen wir in Kapitel 8 den Versuch, den Begriff „Syltifizierung“ zu schärfen, um ihn für wissenschaftliche, politische und planerische Fachdiskussionen fruchtbar(er) zu machen.

2 Datengrundlage und methodisches Vorgehen

Unsere Argumentation stützt sich – neben einer Vielzahl statistischer Daten – auf die inhaltsanalytische Auswertung eines breiten, teils in Kooperation mit Studierenden entstandenen Fundus an Informationen und Kommunikationen zur Wohnraumproblematik auf Sylt (und anderen deutschen Nordseeinseln).² Die hier genutzten Daten stammen vor allem aus einer umfassenden Medien- und Dokumentenanalyse sowie aus leitfadengestützten Interviews.³ So wurden seit 2023 15 Personen befragt (eine Person zweimal), die sich aus unterschiedlichen Positionen und Perspektiven mit Fragen der Schaffung und des Erhalts von bezahlbarem Wohnraum auf Sylt befassen. Darunter finden sich mehrere Amtsträgerinnen und Amtsträger, immobilienwirtschaftlich Aktive und für den Erhalt von Dauerwohnraum engagierte Bürgerinnen und Bürger.⁴

Viele lokale Akteure tragen ihre Standpunkte gezielt über lokale und regionale Medien (Zeitung, Radio, Fernsehen) in die Öffentlichkeit; entsprechend hat die Auswertung der medialen Berichterstattung einen hohen Stellenwert. Zeitungsartikel finden wir vor allem über die Datenbank *Dow Jones Factiva*, die beinahe alle großen deutschen Tageszeitungen enthält, und über das F.A.Z.-Archiv. Besonders wichtig für die lokal(politisch)en Wohnraum-Debatten ist die zum Schleswig-Holsteinischen Zeitungsverlag (sh:z) gehörende Tageszeitung „Sylter Rundschau“. Kontinuierlich und ebenfalls mit vielen O-Tönen berichtet auch der Nord-

² Die Eingrenzung der Empirie auf die Nordseeinseln ist aus rein forschungspragmatischen Gründen erfolgt. Auf den Ostseeinseln und in zahlreichen Ferienorten an den Küsten (z. B. Sankt Peter-Ording) und in den Bergen (z. B. Berchtesgaden, Garmisch-Partenkirchen) lassen sich viele Parallelen zu den hier beschriebenen Prozessen erkennen (vgl. Drieschner 2022; Kors/Steiner/Rainer et al. 2022).

³ Weitere, für diesen Aufsatz aber nur als Hintergrundwissen relevante Daten stammen aus teilnehmenden Beobachtungen und spontanen informellen Gesprächen mit Menschen, die auf Sylt leben und/oder arbeiten (z. B. Besucherinnen und Besucher einer öffentlichen Ausschusssitzung zur Wohnraumproblematik oder Angestellte meiner Beherbergungsstätte).

⁴ Auch dieser Aufsatz steht vor dem in der Kleinstadtforschung bekannten Problem, aus Interviews mit bekannten lokalen Persönlichkeiten zitieren und zugleich deren Anonymität aufrechterhalten zu sollen und zu wollen.

¹ Das „Wir“ in diesem Aufsatz würdigt die mehrjährige Mitarbeit von Annika Guhl im sogenannten Inselprojekt, der ich für ihre wichtigen konzeptionellen und empirischen Beiträge herzlich danke. Für mögliche Schwächen der Argumentation bin ich alleine verantwortlich.

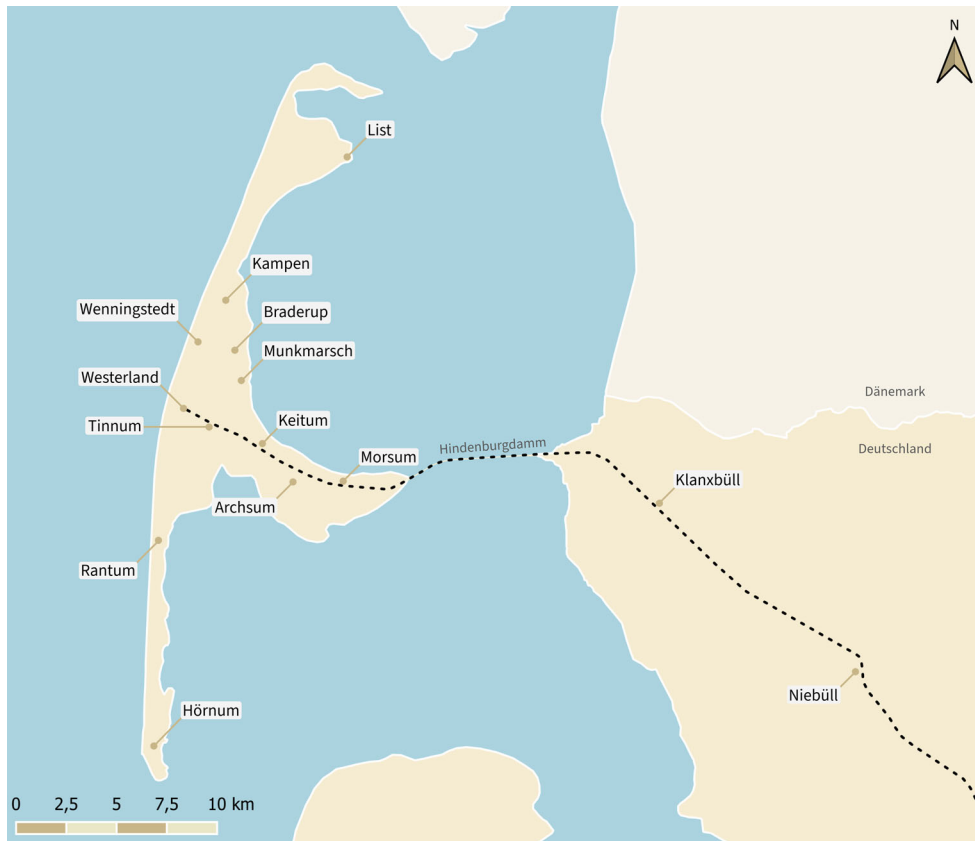


Abbildung 1 Die Insel Sylt, Darstellung: Annika Guhl/Tom Platzek, basierend auf Daten von OpenStreet-Map-Mitwirkenden (2024)

deutsche Rundfunk (vgl. z. B. Glenz/Jeß 2025). Die Alarmfunktion von Google weist uns auf Webquellen zum Thema hin, darunter etwa die reißerischen, schnell konsumierbaren Artikel im Boulevard-Online-Portal „moin.de“. Im Rahmen ihrer Berichte speisen Journalistinnen und Journalisten immer auch eigene Einschätzungen in die Debatte ein; sie sind daher ebenfalls wichtige Stimmen im Diskurs.

Darüber hinaus melden sich viele auf und für Sylt Engagierte auch direkt zu Wort, etwa in Form offener Briefe, eigener Websites, Podcasts, Social-Media-Postings, Beiträgen im lokalen TV-Sender Sylt1 oder auch belletristischer Literatur. Einigen Sendungen, Personen und Gruppen folgen wir auf Spotify oder Facebook. Auf die genannten Weisen decken wir ein sehr breites Spektrum der Meinungsbildung ab. Unser Archiv umfasst rund 800 seit 2008 erschienene Beiträge.⁵

Grundlage unserer Analyse amtlicher Dokumente sind vor allem die Rats- und Bürgerinformationssysteme der

Gemeinde Sylt und des Amts Landschaft Sylt. Die dort bereitgestellten Unterlagen zur Vor- und Nachbereitung der Sitzungen der gemeindlichen Gremien ermöglichen einen sehr guten Nachvollzug der (formellen) wohnungspolitischen Diskussionen und Entscheidungen.

Für diesen Aufsatz haben wir unser umfangreiches, in sich sehr heterogenes empirisches Material im Hinblick auf die Frage analysiert, welche lokalen Probleme und Herausforderungen *ursächlich* mit dem Fehlen von (leistbarem) Dauerwohnraum respektive der Verdrängung von permanent auf Sylt lebenden Bewohnerinnen und Bewohnern verknüpft werden.⁶ Die Fülle an Themen und Äußerungen haben wir strukturiert und mit exemplarischen, auch mit besonders pointierten Aussagen unterlegt. So spiegelt die Darstellung auch die große Intensität und Emotionalität wider, mit der das Thema auf Sylt diskutiert wird.

⁵ Diskussionen um den „Ausverkauf der Insel“ bzw. die Notwendigkeit, Dauerwohnraum zu schützen, flammen auf Sylt seit den 1970er-Jahren periodisch immer wieder auf. Den Beginn der aktuellen Welle würden wir auf 2008 datieren. Mit der Wirtschafts- und

Finanzkrise intensiviert sich der Run ins „Betongold“, was gerade auch auf Sylt spürbar wird. Auf die damit verbundene Verdrängung der lokalen Bevölkerung wird (soweit wir es sehen) erstmals in einem Deutschlandfunk Kultur-Feature hingewiesen (Schrump 2008); ab 2022 (mit/nach Corona) explodiert die Debatte geradezu.

⁶ „Ursächlich“ bedeutet nicht „monokausal“.

3 Die Sylter Dauerwohnraumkrise und ihre Folgen

3.1 Die Insel Sylt als peripherer ländlicher Raum

Mit einer Fläche von circa 99 km² ist Sylt die größte deutsche Nordseeinsel (vgl. Abbildung 1). Der Thünen-Ansatz zur Abgrenzung und Typisierung ländlicher Räume zählt Sylt (als Teil des Kreises Nordfriesland) zu den sehr ländlichen Regionen mit einer weniger guten sozioökonomischen Lage (Küpper 2020: 7). Zahlreiche der diesen ländlichen Räumen zugeschriebenen Eigenschaften (vgl. BMEL 2014: 9; Küpper 2020: 5) treffen voll auf die Insel zu: Sie ist agglomerationsfern gelegen und (kultur)landschaftlich geprägt, weist klein- und mittelständische Wirtschaftsstrukturen sowie kleine Orts- und Gemeindegrößen auf. Zudem fehlt Sylt eine nachhaltige ökonomische Basis: Die Wirtschaft der Insel ist direkt oder indirekt beinahe vollständig vom Tourismus abhängig (Kreis Nordfriesland 2011: 26; Fisher 2016: 31). Ein ansonsten typisches Kennzeichen peripherer ländlicher Räume hat Sylt dagegen nicht: einen entspannten Wohnungsmarkt.

3.2 Der Sylter Wohnungsmarkt

Der tourismusgeprägte Sylter Wohnungsmarkt unterliegt einer enormen Anspannung. Die Möglichkeit, auf den deutlichen Nachfrageüberhang mit einer Ausweitung des Angebots durch neue Bauprojekte zu reagieren, ist kaum gegeben. Nicht nur das Meer, sondern auch die bestehenden Schutzgebiete begrenzen die Ausdehnung in die Fläche.⁷ Teils sind Bautätigkeiten auf Sylt auch durch Bauvorschriften und Gestaltungssatzungen stark eingeschränkt. Neubauten entstehen meist als Ersatz für alte Gebäude.

Zugleich ist das Interesse an Feriendomizilen riesig. Die beständig wachsenden Zahlen an Urlauberinnen und Urlaubern⁸ bieten nicht nur einheimischen Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern gute Vermietungs- und damit Verdienstmöglichkeiten, sondern versprechen auch Investoren aus dem Immobilien- und Beherbergungssektor hohe Renditen. Darüber hinaus lockt die Wertstabilität von Immo-

lien wohlhabende Menschen an, die eine Zweitwohnung einerseits als sichere Geldanlage und zur Altersvorsorge und andererseits zur freizeitlichen Erholung in einer schönen Umgebung mit guter Seeluft besitzen möchten. Nach der Wirtschafts- und Finanzkrise und in den Zeiten der Inflation hat sich die Attraktivität des „Betongolds“ noch einmal deutlich verstärkt. Manche Häuser werden von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern weder genutzt noch überhaupt eingerichtet – sie sind reine Kapitalanlagen bzw. Spekulationsobjekte und stehen leer (Höflich/Angerer 2019; Meyer 2022).

Diese Konstellation treibt die Miet- und Kaufpreise in die Höhe. Der Zensus 2022 gibt die Bestandsmiete mit durchschnittlich 11,49 Euro/m² (nettokalt) an.⁹ Die Angaben zu den Angebotsmieten variieren nach Lage, Größe und Ausstattung (und auch zwischen den gängigen Wohnungssuchportalen). Bildet man einen groben Durchschnitt, liegen sie aktuell (Mitte 2025) bei etwa 26 Euro/m² Kaltmiete bzw. 12.000 Euro/m² und übersteigen damit sogar beste Lagen in München oder Frankfurt bei weitem.

3.3 Verlust von Dauerwohnraum

Eine gravierende Konsequenz der Konzentration des Wohnungsmarktes auf Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze ist der Verlust von (bezahlbarem) Dauerwohnraum. Dazu tragen die Einheimischen – gewollt oder ungewollt, freiwillig oder gezwungenermaßen – erheblich bei. Da es weitaus lukrativer ist, Häuser oder Wohnungen an Urlauberinnen und Urlauber zu vermieten als an Einheimische, werden vielfach Dauerwohnungen (oftmals ohne offizielle Genehmigung) aus der langfristigen Vermietung genommen und in Ferienwohnungen umgewandelt. So kann auch der Neubau von (kommunalen) Wohnungen nicht zur gewünschten Erhöhung der Zahl der Dauerwohnungen beitragen. Die Fertigstellungen reichen höchstens aus, um den gleichzeitigen Verlust durch Umwandlung in Ferien- oder Zweitwohnungen annähernd zu kompensieren (ALP 2020; CIMA 2021).

⁷ In diesem Aufsatz können wir nicht darauf eingehen, dass diese Vorschriften oftmals umgangen werden.

⁸ Während es im Jahr 2010 3,2 Millionen touristische Übernachtungen gab, wurden 2024 knapp 4,8 Millionen gezählt (<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/572823/umfrage/ankuenftensalruebernachtungen-und-aufenthaltsdauer-von-gaesten-auf-sylt/>; 17.11.2025). In der Spitze halten sich im Sommer täglich rund 150.000 Urlauberinnen und Urlauber auf Sylt auf, was in etwa dem Zehnfachen der geschätzten Dauerbevölkerung entspricht.

⁹ Diese vergleichsweise „moderaten“ Bestandsmieten gehen vor allem auf die rund 1.200 Wohnungen im Besitz des Kommunalen Liegenschafts-Managements (KLM) zurück. Der Eigenbetrieb der Gemeinde Sylt sieht sich aktuell jedoch kaum noch in der Lage, seine Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu sichern, zu erfüllen. Aufgrund finanzieller Engpässe wurde die Anfangsmiete bei Neuvermietung von frei finanzierten Objekten (rund ein Drittel) auf durchschnittlich 12 Euro/m² erhöht. Dabei handelt es sich um eine Staffelmiete, die alle fünf Jahre um 10% angehoben wird. Das erklärte Ziel des KLM, die in der Errichtung befindlichen freifinanzierten Wohnungen zu 14, 16 oder 18 Euro/m² anzubieten, wird sich nur mit hoher finanzieller Beteiligung der Gemeinde Sylt realisieren lassen; entsprechende Zuschussmodelle werden errechnet (Wohnungsbauausschuss Gemeinde Sylt 2023).

Viele Insulanerinnen und Insulaner sehen sich zur Vermietung genötigt, um sich das Leben auf der Insel selbst weiter leisten zu können; häufig gegenfinanzieren sie den eigenen Wohnraum durch Ferienwohnungen (CIMA 2021: 14; Bethge 2024). Dafür wird jeder Quadratmeter genutzt: Sylt ist dafür bekannt, dass systematisch auch Keller, Spitzböden und Garagen widerrechtlich zu Ferienwohnungen ausgebaut werden (Knuth 2013: 13; Bethge 2024).

3.4 „Ausverkauf der Insel“

Häuser kommen vor allem dann auf den Markt, wenn die bisherigen Eigentümerinnen und Eigentümer versterben. Der jahrzehntelange Leiter des Westerländer Bauamtes schätzt den Anteil der Immobilien, die im Erbfall in die Hände von Auswärtigen übergehen, auf 90 bis 95 Prozent (Knuth 2013: 11). Viele Erbende sehen sich durch das Erbrecht zum Verkauf genötigt: Angesichts der exorbitanten Bodenpreise ist kaum eine Erbin bzw. ein Erbe in der Lage, die Erbschaftssteuer aufzubringen und die Miterbinnen und Miterben, z. B. Geschwister, auszuzahlen. Meistens leben die Nachkommen selbst auch gar nicht mehr auf der Insel. Daher wird das Haus meistbietend veräußert, von den neuen Eigentümern dann in der Regel abgerissen und durch ein Haus mit vielen kleineren Ferienwohnungen oder eine Luxusimmobilie ersetzt (Knuth 2013: 11). Diese von den Insulanerinnen und Insulanern selbst jahrelang mit vorangetriebenen Entwicklungen werden heute von vielen Einheimischen mit Bitterkeit registriert und als „Ausverkauf der Insel“ an ortsfremde Investoren beklagt (vgl. z. B. Matthiessen 2022a).¹⁰

3.5 Wohnungsnot

Den hohen Miet- und Kaufpreisen, zu denen sich die aufgrund von Insellage und Tourismus allgemein hohen Lebenshaltungskosten addieren, stehen vergleichsweise niedrige Einkommen aus sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung gegenüber. In der Gemeinde Sylt – mit Westerland, Rantum, Tinnum, Keitum, Archsum, Morsum, Munkmarsch – bzw. in den eigenständigen, vom Amt Landschaft Sylt verwalteten Gemeinden Hörnum, Kampen, List und Wenningstedt-Braderup lag der monatliche Durchschnittsverdienst im Jahr 2024 bei Vollzeitbeschäftigung

bei 3.275 Euro brutto (Amtsgemeinden: 3.364 Euro) bzw. 39.300 Euro (40.368 Euro) im Jahr, womit sich die Gehälter 749 Euro (660 Euro) unter dem mittleren deutschlandweiten Lohn einordnen (Bauer/Gutensohn/Jeschke et al. 2025a; Bauer/Gutensohn/Jeschke et al. 2025b). Gering- und Normalverdienende können sich das Leben auf der Insel kaum mehr leisten. Expertisen zum Wohnraumbedarf auf Sylt beobachten „erhebliche Verdrängungsprozesse der einheimischen/ortsansässigen Bevölkerung“ (ALP 2020: 1; vgl. auch IfS 2012; CIMA 2021; NTS 2024). Wer bleiben möchte, nimmt oftmals teure, schlechte oder beengte Wohnverhältnisse in Kauf. Vielfach wurde und wird von Menschen berichtet, die sich in Wohnwagen, Kellerräumen oder anderen Provisorien einrichten mussten (Hoffmann 2009; Höflich/Angerer 2012; Parzanny 2014; Höflich/Angerer 2019; Meyer 2022). Auch für Zuziehende mit guten Einkommen ist die Wohnungssuche schwierig (Glenz/Jeß 2025). Hammelehle (2022) und Haupt (2022) berichten von einem Westerländer Zahnarzt, der mit seiner Familie monatelang in einem Campingbus lebte, weil er keine Wohnung fand. Kruse (2022) schildert die Odyssee einer Anästhesistin (Oberärztin), die auf der Suche nach passendem Wohnraum innerhalb von 17 Monaten sieben Mal umziehen musste. Auch in unseren Interviews wird die Dramatik des Problems durchgehend bestätigt und anerkannt.

3.6 Ausweichen ins Hinterland: Festlandpendeln und die Folgen

In der Folge siedeln sich immer mehr Menschen, die auf der Insel keinen (bezahlbaren) Wohnraum finden, meist unfreiwillig und nach langer Suche auf dem Festland an und nehmen dafür täglich lange An- und Abfahrtswege auf sich.¹¹ In den Sommermonaten (bzw. Wintermonaten) fahren bis zu 5.500 (bzw. 4.000) Menschen täglich über den Hindenburgdamm zu ihren Arbeitsplätzen. Der Sprecher der „Initiative der Sylt-Pendelnden“ zeichnet ein lebhaftes Bild der Abhängigkeit der Inselwirtschaft von den Pendlerinnen und Pendlern: „Das haben wir ja gemerkt, wo dann die Streiks da waren, wo die Bahn nicht gefahren ist. [...] Pflegepersonal – ganz großes Thema! Da lagen die Menschen morgens im Bett und haben gewartet; ist aber keiner rübergekommen, weil der Zug ausgefallen war. [...] Das ganze Leben, sei es auch nur die Verwaltung, die da drüben ist, lebt nur von den Pendlern. Und wenn wir dann nicht mehr da sind,

¹⁰ Vgl. auch die Beiträge von „Merret reicht’s“. „Merret reicht’s – aus Liebe zu Sylt“ ist ein 2022 gegründetes, sehr aktives „insulares Bürgernetzwerk“, das sich für eine nachhaltige Tourismusentwicklung einsetzt, die auch die Interessen der einheimischen Bevölkerung berücksichtigt und hierbei vor allem den Wohnungsmarkt fokussiert; <https://merret-sylt.de/> (15.12.2025).

¹¹ In ihrer kleinen qualitativen Studie hat Maria Sommer (geb. Mönig) Verdrängungsprozesse von Sylterinnen und Syltern auf das Festland am Beispiel von sechs befragten Haushalten nachgezeichnet (Mönig 2017).

dann steht das still. Komplet! Dann macht kein Bäcker, kein Schlachter, dann macht Aldi die Kasse nicht auf, dann gibt es gar nichts. Da bleibt der Rüssel in der Tankstelle stecken!“ (Glenz/Jeß 2025, kursiv: starke Betonung).

In zahlreichen Reportagen wird das Pendeln als nervenaufreibender Akt geschildert (z. B. Haupt 2022; Knippahls 2022). Dabei wird die Anbindung immer schlechter: Die Züge sind überfüllt, nehmen oftmals keine wartenden Passagiere mehr auf, Verspätungen und Ausfälle sind an der Tagesordnung. In einem Protestbrief an den Schleswig-Holsteinischen Ministerpräsidenten weisen die Personal- und Betriebsräte von Sylter Arbeitgebern eindringlich auf die gravierenden Folgen dieses „Nahverkehrsdesasters“ hin: Sie beklagen, dass die Pendlerinnen und Pendler weder ihr Privat- noch ihr Arbeitsleben zuverlässig planen und gestalten könnten. Das Arbeitsklima in den Betrieben leide, weil Insulanerinnen und Insulaner häufig für nicht rechtzeitig erscheinende Kolleginnen und Kollegen einspringen müssten. Explizit hervorgehoben werden Schichtwechsel-Probleme in Krankenhaus, Pflege und Busverkehr. Aufgrund der untragbaren Situation hätten die Sylter Betriebe „mittlerweile enorme Probleme bei der Personalgewinnung“; die Region werde „abgehängt“¹² (vgl. auch König 2025).

Infolge der Umzüge aufs Festland steigen die Immobilienpreise inzwischen auch in den inselnahen Ausweichgebieten Südtonderns, vor allem in Niebüll und Umgebung (Wohlfahrt 2022). Bereits im Masterplan Daseinsvorsorge aus dem Jahr 2011 wird in der Küstenkleinstadt Niebüll „umgelenkte Zuwanderung“ beobachtet und ihr eine „wohnbauliche Ergänzungsfunktion zu Sylt“ attestiert (Kreis Nordfriesland 2011: 30, 87). Die Existenz einer tideunabhängigen Festlandverbindung, die diese (wenngleich sehr beschwerliche) Ausweichmöglichkeit bietet, unterscheidet Sylt von den anderen Nordseeinseln.

3.7 Veränderung der Bevölkerungsstruktur

Aufgrund fehlenden (bezahlbaren) Wohnraums hat Sylt inzwischen erheblich an Dauerbevölkerung verloren. Statistik Nord weist für das vierte Quartal 2023 18.299 Einwohnerinnen und Einwohner (EW) aus, darunter werden aber auch Personen mit Zweitwohnsitz vermutet, von denen knapp 7.000 offiziell erfasst sind.¹³ Die hohe Zahl an Zweitwohn-

sitzen wird vor allem auf kleinräumiger Ebene sichtbar. Schon 2010 registriert das IfS (2012: IV) an einigen Orten über 50 % Zweitwohnungen (Kampen 70 %, Munkmarsch 64 %, Wenningstedt-Braderup 60 %, Archsum 55 %, Hörnum 51 %). In Kampen waren im Jahr 2021 520 Menschen mit Erstwohnsitz und etwa doppelt so viele mit Zweitwohnsitz gemeldet (Jessen 2021).

Da vor allem Jüngere weg- und Ältere zuziehen, verändert sich auch die Altersstruktur der Inselbevölkerung. Ende 2023 sind nur gut 12 % der Gemeldeten unter 18 Jahre alt und über die Hälfte über 50 Jahre alt.¹⁴ Vor allem Familien wandern ab. Der Wegweiser Kommune (2024) zählt Sylt zu den „alternden Städten und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen“.¹⁵

4 Die Entwicklungen im Lichte bisheriger Gentrifizierungskonzepte

Astronomisch hohe Immobilienpreise und Mieten, die für die meisten Einheimischen unerschwinglich sind, augenscheinliche Verdrängungsprozesse und sich verändernde Nachbarschaften legen es nahe, Gentrifizierungskonzepte zur Beschreibung und Erklärung der krisenhaften Entwicklungen in deutschen und europäischen Urlaubsorten heranzuziehen.¹⁶ Im Zuge der boomenden Gentrifizierungsforschung haben sich diese in den vergangenen Jahren erheblich ausdifferenziert. Neben der ‚klassischen‘ Gentrifizierung innenstadtnaher Wohngebiete diskutiert die internationale Forschung seit Längerem auch Gentrifizierungsprozesse außerhalb der Metropolen (wie *rural*, *suburban*, *coastal*, *island gentrification*) und solche, die von spezifischen Trägergruppen (wie *student*, *gay*, *family gentrification*) oder bestimmten Funktionen (wie *commerci-*

statistischen Daten nicht vollständig nachvollziehbar. Wie sehr die Angaben schwanken, lässt sich daran erkennen, dass das ALP den Anteil der Personen mit Zweitwohnsitz in der Gemeinde Sylt mit 19 % angibt (ALP 2020: 10), die CIMA dagegen mit über 35 % (CIMA 2021: 17).

¹⁴ <https://region.statistik-nord.de/detail/00100000000000000000/1/0/135932/> (15.12.2025).

¹⁵ <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/sylt> (15.12.2025).

¹⁶ Indem wir unsere Analyse in Gentrifizierungsdiskussionen einbetten, grenzen wir sie gleichzeitig von Diskussionen um *Overtourism* ab (z. B. Butler 2020; Kagermeier 2021). Letztere Perspektive macht in erster Linie ein Zuviel an Besucherinnen und Besuchern für die Probleme von Tourismusdestinationen verantwortlich und nicht das Fehlen bezahlbaren Dauerwohnraums. Entsprechend werden Lösungen auch nicht vor allem in Eingriffen in den Wohnungsmarkt gesehen, sondern in der Limitierung und Regulierung des Tourismus.

¹² <https://gemeinde-sylt.de/wp-content/uploads/2025/11/0274-11-2025-Offener-Brief-mehrerer-Sylter-Personal-und-Betriebsraete-an-Ministerpraesident-Daniel-Guenther.pdf> (16.12.2025).

¹³ <https://region.statistik-nord.de/detail/00100000000000000000/1/0/135932/> (15.12.2025). Die amtliche Wohnungsstatistik differenziert nicht zwischen den Nutzungsarten. Wie viele Menschen wirklich dauerhaft auf Sylt wohnen, ist daher mit den vorliegenden

al, tourism, seasonal gentrification) vorangetrieben werden (Frank 2018). Anregungen zum Verständnis der Situation auf Sylt geben die folgenden fünf (sich teils auch stark überschneidenden) Konzepte.

Das zunächst vor allem im Hinblick auf städtische Kontexte entwickelte Konzept der Tourismusgentrifizierung beschreibt die Veränderung des Charakters eines Ortes (meist eines Stadtteils) durch dessen Ausrichtung auf die Bedürfnisse (relativ) wohlhabender temporärer Konsumentinnen und Konsumenten: „[A] mix of visitors, lifestyle migrants, international students and other short-term users such as travellers and artists“ (Cocola-Gant 2018: 205). Touristifizierung wird dabei häufig als gezielte (stadt-)politische Entwicklungsstrategie beschrieben, die die Verdrängung der ansässigen Bevölkerung (billigend) in Kauf nimmt (Colomb/Novy 2016; López-Gay/Cocola-Gant/Russo 2021). So argumentieren auch die Beiträge, die sich mit Gentrifizierungsprozessen auf europäischen Ferieninseln befassen, z. B. Palma de Majorca (Vives Miró 2011; González-Pérez 2020; Yrigoy 2019) oder Santa Cruz de Tenerife (Hübscher 2019). Hier haben wir es allerdings mit Großstädten zu tun; die Untersuchungen fokussieren jeweils vor allem einen Stadtteil. Die aufgezeigte Verdrängung der angestammten Bevölkerung kann sowohl in andere Stadtteile als auch ins Hinterland erfolgen.

Die Verbindung von Tourismus und Gentrifizierung wird, wenngleich seltener, auch in Dörfern und kleinen Städten untersucht (z. B. Phillips 2002; Donaldson 2009; Brown-Saracino 2009; Müller/Murray/Blázquez-Salom 2021). Diese ziehen (wohlhabende) Besucherinnen und Besucher vor allem durch landschaftliche Attraktivität an. Hier lassen sich deutliche Gemeinsamkeiten mit den Diskussionen um die Gentrifizierung ländlicher Räume erkennen. Mit Phillips, Page, Saratsi et al. (2008: 55) lässt sich *rural gentrification* verstehen als „processes whereby middle or service class households are moving into villages and displacing local, working class groups, and often in the process also refurbishing, extending and converting properties“ (vgl. auch Mießner/Naumann 2021: 194). Viele wohlhabende Haushalte ziehen aber nicht dauerhaft in die ländlichen Regionen um, sondern erwerben Zweitwohnsitze für zeitlich begrenzte Aufenthalte (Phillips 2009; Carrosio/Magnani/Osti 2019; Mießner/Naumann 2024).

Die Umwandlung von Dauerwohnungen in Sommerhäuser ist zentral auch im Konzept der Inselgentrifizierung (Clark/Johnson/Lundholm et al. 2007). Die Immobilienpreise steigen und zwingen vor allem einkommensschwächere Bewohnerinnen und Bewohner zum Wegzug bzw. Festlandpendeln. Erwähnt, aber nicht weiter ausgeführt wird, dass die sinkende Zahl an permanent dort lebenden Menschen die Aufrechterhaltung lokaler Infrastrukturen erschwert.

Am Beispiel des US-Küstenorts Asbury Park betonen Makris und Gatta (2021) die soziale Hierarchie zwischen den wohlhabenden Urlauberinnen und Urlaubern, die im Sommer die Reize des Badeorts genießen, und der einheimischen Bevölkerung, darunter viele schwarze Menschen mit niedrigem Einkommen, die das ganze Jahr über um ihr wirtschaftliches Überleben kämpfen (saisonale Gentrifizierung). Auch für unseren Kontext gilt die Erkenntnis, dass touristische Angebote ganzjährig und dauerhaft auf die Entwicklung lokaler Infrastrukturen wie Gesundheit, Bildung, Wohnen und Beschäftigung wirken.

Die Attraktivität peripherer Küstenorte wird vor allem in der Wasserlage bzw. im „physical meeting of the sea and land“ (Ounanian/Howells 2024: 636) gesehen (Gentrifizierung von Küstenorten). Auch hier werden vor allem die Gefahren der Verbreitung temporärer Nutzungen (*second homes, retirement residences*) hervorgehoben. Allerdings weisen Freeman und Cheyne (2008) in ihrer Studie zu sechs Küstenorten in Neuseeland auch darauf hin, dass viele ansässige Bewohnerinnen und Bewohner die touristische Transformation ihrer Heimatorte durchaus begrüßen, weil ihnen der Gästebetrieb Beschäftigungsmöglichkeiten eröffnet und sie von den steigenden Bodenpreisen profitieren.

Zahlreiche der auf Sylt bezogenen skizzierten Entwicklungen und Probleme werden also in vorhandenen Gentrifizierungskonzepten bereits beschrieben, namentlich der kontinuierliche Verlust von (bezahlbarem) permanentem zugunsten von (teurem) temporärem Wohnraum, die Verdrängung der einheimischen Dauerbevölkerung und Einbußen in der Lebensqualität für die Verbleibenden.¹⁷ Im Folgenden möchten wir das Augenmerk daher auf zwei bedeutende Themen richten, die in den genannten Gentrifizierungskonzepten bislang wenig oder gar nicht beachtet werden, unseres Erachtens aber fundamentale Kennzeichen der hier als „Syltifizierung“ diskutierten Prozesse sind. Wir argumentieren erstens, dass die bisherigen Beschreibungen und Erklärungen der Konkurrenz um bezahlbaren Wohnraum eine zentrale Nachfragegruppe, nämlich die der Saisonkräfte, ganz übersehen oder nur am Rande betrachten (Kapitel 5). Die zweite relevante Lücke sehen wir darin, dass die bestehenden Konzepte die gravierenden Folgewirkungen der

¹⁷ Eine Differenz (keinen Gegensatz) zu den meisten der genannten Gentrifizierungskonzepte sehen wir bezüglich der Inseln allerdings in deren starker Betonung der Statusunterschiede zwischen Einheimischen und temporären Gäste. Das mag auf Sylt für viele wohlhabende Besitzerinnen und Besitzer von Zweitwohnungen gelten, aber nicht für das Gros der Feriengäste. Entgegen allen Vorurteilen zielt die Insel immer noch vor allem auf breite Urlaubermassen. Daher sprechen wir hier vor allem von einer „ordinary gentrification in the middle strata“ (Clark/Johnson/Lundholm et al. 2007: 483).

Wohnungsmarktdynamiken für die technischen und sozialen Infrastrukturen und das soziale Gefüge kleiner Tourismus-Hotspots bislang kaum genauer beschreiben und erklären. Dabei stellt keine dieser in den Kapiteln 6 und 7 aufgeführten Folgewirkungen für sich eine Besonderheit dar, die einzig die Insel Sylt charakterisiert. Im Gegenteil – für die meisten ließen sich leicht auch andernorts Beispiele finden. In ihrer Kombination und Zuspitzung jedoch, so unsere These, sind sie zurzeit am deutlichsten auf Sylt zu beobachten. Wie viele Sylterinnen und Sylter, aber auch externe Gutachterinnen und Gutachter¹⁸ meinen, sind sie im Begriff, die gesellschaftlichen Fundamente des Gemeindelebens insgesamt auszuhöhlen.

5 Fehlender Dauerwohnraum für Saisonkräfte

Wie gesehen, werden die Wohnungsmarktprobleme von Tourismusdestinationen häufig mit dem Machtgefälle zwischen temporären Nutzerinnen und Nutzern und Dauerbevölkerung begründet. So auch auf Sylt: Hier wird die Dreierkonkurrenz von „Dauerwohnen, touristischem Wohnen und eigengenutztem Zweitwohnen“, innerhalb der die Einheimischen allmählich verdrängt werden, als schwerwiegendes „Strukturproblem“ betrachtet, das die Insel allerdings mit vielen anderen „hochintensiven Fremdenverkehrsgemeinden“ teile (Knuth 2013: 10, vgl. auch ALP 2020: IV; CIMA 2021: 4). Wie wir meinen, lässt diese gängige Beschreibung eine vierte, gerade in Ferienregionen ebenfalls zentrale Form des Wohnens außer Acht: Das temporäre Wohnen von wechselnden saisonalen Arbeitskräften. Auf diese sind die Tourismusdestinationen existenziell angewiesen – die Ferieninseln vor allem (aber längst nicht mehr nur) im Sommer, die alpinen Skigebiete besonders im Winter. Die Saisonkräfte bleiben meist einige Monate und damit deutlich länger als Feriengäste und Zweitwohnende, sind aber ebenso wie viele Einheimische in besonderem Maße auf günstigen Wohnraum angewiesen. Da die Saison auf Sylt inzwischen beinahe das ganze Jahr anhält (nur November und Februar werden weniger gebucht), wird hier also Dauerwohnraum für temporäre Kräfte benötigt. Die Dreierkonkurrenz ist in Wirklichkeit eine Viererkonkurrenz.

Vor allem für Betreiberinnen und Betreiber von Hotels

und Gaststätten ist es inzwischen nahezu unmöglich geworden, bezahlbare Unterkünfte für ihre (permanent benötigten) temporären Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu finden. Dies hat spürbare Folgen für die Quantität und Qualität der touristischen Dienstleistungen: Reduzierte Öffnungszeiten, zusätzliche Ruhetage und die Streichung von Angeboten wie beispielsweise dem Mittagstisch sind bei weitem keine Ausnahmen mehr. Die Sylter Tourismus-Verantwortlichen fürchten Wettbewerbsnachteile und bangen um den Ruf der Insel, wenn die Nachfrage von Gästen immer häufiger nicht ausreichend und nicht flächendeckend bedient werden kann oder der Service schlecht ist (Luft/Merheim 2022; Lenz 2025).

In der Not sehen sich viele Betriebe gezwungen, ihren Beschäftigten selbst Unterkünfte zu stellen. Hotelzimmer, Ferienwohnungen und sogar Krankenhausbetten werden aus der Nutzung genommen, um Personal unterzubringen (Kruse 2022; o.V. 2022a). Diese Maßnahmen sind für die Betriebe mit erheblichen Verdiensteinbußen verbunden.¹⁹ (Nicht nur) Betreiber von Hotels und Restaurants bezeichnen die Möglichkeit, Personalwohnungen anzubieten, inzwischen als entscheidenden Schlüssel zum Erfolg bei der Gewinnung der dringend benötigten festen und saisonalen Arbeitskräfte (Kramer 2023). Unternehmen aller Branchen auf Sylt, denen dies nicht gelingt, sehen sich zunehmend in ihrer Existenz bedroht (Luft/Merheim 2022).

6 Gefährdung der Daseinsvorsorge

Massentourismus und Ausdehnung der Saison bei zugleich abnehmender Dauerbevölkerung und fehlenden festen wie saisonalen Arbeitskräften – dies hat Folgen für die Bereitstellung und Aufrechterhaltung wichtiger Grundfunktionen der Daseinsvorsorge.

6.1 Brandschutz

Durch den Verlust an Dauerbevölkerung wird es zunehmend zur Herausforderung, den Brandschutz auf der Insel zu gewährleisten. Im Jahr 2005 hatte die Feuerwehr der Gemeinde List aufgrund zahlreicher Wegzüge nur noch 15 und damit nicht mehr ausreichend freiwillige Mitglieder (Mischke 2023). Als erste in Deutschland musste sie daher auf eine ‚Pflichtwehr‘ umstellen, da das Gesetz vorschreibt,

¹⁸ Mit „externen Gutachterinnen und Gutachtern“ sind hier die Autorinnen und Autoren der für die öffentlichen und politisch-planerischen Diskussionen sehr relevanten Gutachten zur Wohnraumentwicklung gemeint, die die Sylter Gemeinden an externe Büros in Auftrag gegeben haben (IfS 2012; ALP 2020; CIMA 2021).

¹⁹ Eine Unternehmerin auf Amrum beziffert den Verlust, der ihr dadurch entsteht, dass sie Ferienwohnungen aus der touristischen Vermietung nimmt und zur Personalgewinnung nutzt, auf 250.000 Euro (bei insgesamt rund drei Millionen Jahresumsatz) (Preker 2023).

dass die Stärke der Feuerwehr erhalten bleiben muss, auch wenn die Bevölkerungszahl durch Zweitwohnsitze sinkt. Der Wehrführer verschickte daher Einberufungsbescheide an 50 Frauen und Männer, die körperlich fit und unter 50 Jahre alt waren. Mithin „[wurden] die wenigen echten Bewohner des Dorfes verpflichtet, das Eigentum derjenigen zu schützen, die nur selten da sind“.²⁰ Diese „absurde Situation“ sorgte für erhebliche Aufregung und Kritik (Parzanny 2014).²¹ Auch Rantum ist mehr und mehr auf die Hilfe der Nachbarwehren angewiesen: „Wir bekommen keine neuen Kameraden und Kameradinnen. Wo sollen diese auch herkommen, wenn sie keinen Wohnraum haben?“, kommentiert der Wehrführer (o.V. 2022b). Schon heute könne der Brandschutz nicht zu 100 Prozent gewährleistet werden. Die drängende Frage, wer auf der Insel im Brandfall die reetgedeckten Zweitwohnsitze löschen soll, wird zum Dauerproblem der permanenten Bevölkerung (Höflich/Angerer 2012; Höflich/Angerer 2019).

6.2 Abwasserentsorgung

Der Bürgermeister der Gemeinde List berichtet, dass die Kanalisation im Winter nicht ausreichend durchgespült werde, weil dann zu wenige Menschen vor Ort seien (Frost 2022). Sinkende Abwassermengen können, neben erhöhter Geruchsbildung, zu verstärkten Ablagerungen im Kanalnetz und in der Folge zu betrieblichen Problemen und höheren Kosten führen.

6.3 Nahversorgung

In vielen Orten ist die Nahversorgung gefährdet: „Edelboutiquen ersetzen Bäcker und Metzger“ (Höflich/Angerer 2012). Wie der Bürgermeister der Gemeinde Sylt bestätigt, überleben Lebensmittelmärkte angesichts des Verlusts an Dauerbevölkerung an manchen Orten nur noch mit öffentlicher Förderung (o.V. 2016). So werden zur Aufrechterhaltung der Nahversorgung unter anderem EU-Mittel zur Stärkung des ländlichen Raumes und zum Erhalt lebendiger Dörfer in Millionenhöhe eingesetzt. Wo viele Zweitwohnsitze überwiegend leer stehen, gibt es zu wenig Umsatz. Der Inhaber des einzigen verbliebenen Lebensmittelgeschäfts in Rantum berichtet: „Wir haben das Geschäft nur den halben Tag auf im Winter, weil einfach keine Bevölkerung da ist, sondern nur [...] der Handwerker, der dann morgens seine

Zeitung braucht, ein Brötchen braucht und einen halben Liter Milch, aber dann ist es das auch. Die Handwerker machen in der Winterzeit [...] auch früh Feierabend [...], und dann lohnt sich das überhaupt nicht, das Geschäft aufzumachen.“ Er überlege, seinen Markt aufzugeben, das noch von seiner Familie bewohnte Haus abzureißen, durch vier Haus-scheiben zu ersetzen und als Ferienwohnungen zu vermieten. Das würde ihm ein „sorgloseres Leben“ ermöglichen (zitiert nach Höflich/Angerer 2012).²²

6.4 Gesundheitsversorgung

Fachkräftemangel und belastende Mieten setzen die Gesundheitsversorgung unter Druck. Weil es durch den Bevölkerungsverlust zu wenige Geburten auf Sylt gibt, hat sich der Betrieb der Geburtsstation in der Asklepios Nordseeklinik in Westerland nicht mehr gerechnet (Bruhn 2013). Ihre Schließung zum 1. Januar 2014 wird von vielen Sylterinnen und Syltern als „Fanal des Untergangs“ (Lembke 2015), mithin als dramatischer Einschnitt in das Inselleben empfunden; Kritik und Protest aus Lokalpolitik und Bevölkerung halten bis heute an. Das Inselkrankenhaus hat große Probleme, medizinisches Fachpersonal zu rekrutieren. Wie geschildert, kämpfen selbst gut verdienende Ärztinnen und Ärzte mit der Wohnungsnot. Auch im Pflegebereich gibt es deutliche Engpässe. Zwar fehlt es auch andernorts an ausgebildetem Personal, ein Problem wird auch hier jedoch als klar syltspezifisch beschrieben: Oft scheiterten Einstellung oder dauerhafte Beschäftigung daran, dass die Angestellten keinen leistbaren Wohnraum finden.^{23, 24}

Auch das „Apothekensterben auf Sylt“ wird – in Kombination mit Altersgründen und Kostensteigerungen – auf zu hohe Ladenmieten und Personalmangel zurückgeführt (Leifeld 2022a; Leifeld 2022b; Leifeld 2022c). Die aktuell verbleibenden fünf Apotheken müssen auch die vorgeschriebenen Notdienste sicherstellen, mithin alle fünf Tage in Bereitschaft sein. Der Fachkräftemangel und die Alterung der Bevölkerung lassen in den Bereichen medizinische Versorgung, Pflege und Betreuung noch deutlich stärkere Engpässe befürchten. In einem frustrierten Post zu den Folgen der Wohnungsmisere schreibt Matthiessen (2022b): „Physiotherapietermine auf Sylt sind so selten geworden, man könnte

²⁰ Die meisten Zweitwohnungen werden nur wenige Wochen im Jahr genutzt.

²¹ Nach 18 Jahren wurde die Lister Feuerwehr vom Kreis Nordfriesland wieder als freiwillige Feuerwehr anerkannt, weil ausreichend Mitglieder eingetragen sind (Mischke 2023).

²² Er hat es bis heute nicht getan.

²³ Hierüber wurde auch in der Tagesschau am 27. Juli 2025 berichtet („Wohnraum auf Sylt wird immer knapper“).

²⁴ Aktuelle Zahlen des Kreises Nordfriesland belegen, dass Sylt in der Versorgung mit Pflegeplätzen mit 4,17 Plätzen je 1.000 EW weit unter dem Kreis- und Bundesdurchschnitt liegt. Es gibt insgesamt nur 77 Pflegeplätze auf der Insel, davon neun für die Kurzzeitpflege (Leifeld 2025).

sie auf Ebay teuer versteigern. Und nun hat auch noch einer von drei Pflegediensten zugemacht. Alles wird weniger.“ In der Kommunalpolitik ist inzwischen offen von einem „Pfle- genotstand“ die Rede (Gemeinde Sylt 2025: 2).

6.5 Grundschule

Aufgrund geringer Kinderzahlen werden immer mehr Grundschulen geschlossen. Nach der Auflösung der Grundschulen in Keitum und List hat das Land im Jahr 2011 auch die Grundschule in Hörnum geschlossen, da es „we- der wirtschaftlich noch pädagogisch vertretbar [sei], den Betrieb mit im nächsten Schuljahr ‚maximal 15 Kindern‘ aufrecht zu halten“ (o.V. 2011). Die Kinder wurden in den Nachbarort Morsum geschickt; diese Grundschule wurde 2014 dann ebenfalls aufgegeben. Hörnum-Grundschul- kinder haben nun einen Schulweg von 17 km bis nach Tinum. So „[werden] die Kinder der wenigen noch auf der Insel lebenden Sylter selbst zu Pendlern und müssen weite Schulwege in Kauf nehmen“ (Höflich/Angerer 2019).

7 Zerfall des Sozialgefüges

7.1 Fortzug von Familien

Diese Entwicklungen senden deutliche Signale an einheimi- sche Eltern oder junge Erwachsene mit Kinderwunsch und führen zu weiterer Abwanderung. Lembke (2015) spricht gar von einem „Exodus“ von Familien. Umso deutlicher tritt deren entscheidende Rolle und Bedeutung für den Fort- bestand der Dörfer und ein lebendiges Ortsleben zutage. Aktive Sylterinnen und Sylter fordern die Gemeinde nach- drücklich zum Bau von erschwinglichem Dauerwohnraum für einheimische Familien auf: „Wenn die Schule stirbt, stirbt auch das Dorf. Es gibt dann für eine Familie mit klei- nen Kindern keinen Grund mehr, nach Morsum zu ziehen, sondern nur noch dort wegzuziehen [...]. Das hat eine Reihe anderer Sylter Dörfer schon hinter sich. Und wenn die Fami- lien fehlen, hat auch der Pastor keine Konfirmanden mehr, der Feuerwehr fehlt der Nachwuchs und der Sportverein fin- det nicht mehr statt“ (zitiert nach Christiansen 2014; vgl. auch Laux 2022).

7.2 Verödung durch Leerstand: „Teuer und tot“

Der Verlust an Hauptwohnsitzbevölkerung und die Verbrei- tung von Zweitwohnsitzen zeigen sich auch in der Verödung von Straßenzügen bzw. ganzer Orte. Außerhalb der Haupt- saison ist niemand zu sehen, die Straßen sind wie aus- gestorben (Haupt 2022 sowie eigene Beobachtungen). Es

entstehen sogenannte tote Zonen oder Rollladensiedlungen. Schilderungen wie diese sind häufig zu hören und zu lesen: „In der Straße, wo früher meine Freunde wohnten [...], da gibt es heute noch fünf Häuser, die von Syltern bewohnt sind. Der Rest ist weg. Im Winter ist entweder alles dun- kel oder im Takt der Zeitschaltuhren gehen die Lichter an und aus“ (zitiert nach Meyer 2022). „Rantum ist tot, Hör- num ist tot“, konstatierte die damalige Bürgermeisterin der Gemeinde Sylt schon vor über zehn Jahren (zitiert nach Honnigfort 2019). Viele sehen eine „Geisterinsel“ (Schirge 2018; Schlenz 2022) entstehen: „Ein Großteil der Insel ist Kulisse aus schönen Backsteinhäuschen mit Reetdach, Ter- rasse, Strandkorb davor, Wildrosenhecke oder Mauer aus Findlingen. Teuer und tot“ (Honnigfort 2019).

7.3 Erodierendes Gemeinwesen

Auch das Aussterben der Vereine wird von vielen Sylterin- nen und Syltern beklagt: „Man sieht schon überall, dass die Einheimischen fehlen. Bei der Trachtengruppe der Söl- ring Foriining fehlt der Nachwuchs, die ganze ehrenamtli- che Arbeit auf Sylt von der Freiwilligen Feuerwehr über die Turnvereine bis zur Telefonseelsorge leidet“ (zitiert nach Iken 2022). Der Ortsbeiratsvorsitzende von Rantum sieht sein Dorf „kurz vorm Aussterben“: „Dorfgemeinschaft fin- det nur noch in der Feuerwehr statt“ (zitiert nach Höflich/ Angerer 2019). Die CIMA (2021: 19) stellt fest: „In klei- neren Ortschaften wie Munkmarsch ist eine Aufrechterhal- tung des sozialen Miteinanders ohne die Nachbarortschaf- ten kaum noch möglich.“ Schon 2015 empfindet nur noch ein Viertel der auf der Insel lebenden Haushalte das Orts- leben als intakt (Gemeinde Sylt 2015: 6). Zum Fehlen so- zialer Kontakte trage auch der Verlust von Dorfgaststätten bei (CIMA 2021: 19; o.V. 2022c). Wenn Dorffeste nicht mehr gefeiert würden und lokale Traditionen ausstürben, gehe Authentizität verloren, die auch für den Tourismus wichtig sei. Einem engagierten Insulaner zufolge machen die Vereine viele Veranstaltungen schon jetzt nur noch für die Touristinnen und Touristen (Iken 2022). Der Ex-Bürger- meister beschreibt die damit verbundenen Entfremdungsge- fühle so: „Es macht keinen Spaß mehr, wie wir nachher unseren Trachtenverein [...] einfach in die Kurmuschel schi- cken, damit die vor den Gästen herumhopsen und wir Sylter sind eigentlich alle weg. [...] Das macht diese Insel kaputt“ (Interview im Februar 2023).

Auch „[d]ie politischen Parteien haben große Nach- wuchssorgen, weil es an Menschen mangelt, die sich engagieren könnten“ (Laux 2022). Dass es „bald nicht mehr genügend Insulaner für das Ehrenamt und politisches Engagement geben werde“, werde „[fatale] Folgen für die demokratischen Strukturen auf der Insel“ zeitigen, befürch- tet eine Insulanerin (zitiert nach Hammelehle 2022). Wo

Nachbarinnen oder Nachbarn nie da sind oder fremd bleiben, erodiere das Dorfleben insgesamt: „Es gibt niemanden, der mal die Blumen gießen kann oder ein Ei borgt“ (Laux 2022). Die verbleibenden Dauerbewohnerinnen und -bewohner vereinsamen: „Manche leben in ihren Wohnungen wie auf Inseln in einem Meer aus Geldanlagen“; einige ziehen gerade deshalb auch noch weg (Haupt 2022; vgl. auch Ochs 2022). „Wenn wir eine reine Pendlerinsel werden, geht das Gemeinwesen auf Sylt verloren“, warnt der Ex-Bürgermeister (zitiert nach Hinrichs 2016; vgl. auch Interview vom Februar 2023). Matthiessen (2022b) konstatiert: „Sylt verliert gerade Stückchen für Stückchen, was die Insel lebens- und liebenswert macht, nämlich die Menschen und Institutionen, die man für ein funktionierendes Miteinander braucht.“ Viele beschreiben die Entwicklung in existenziellen Bildern: Ein „Sozialkollaps“ drohe²⁵, „Die lebendige Nachbarschaft ist in Gefahr“ (Wieda zitiert nach Schlenz 2022), „Der Insel geht der Lebenssaft aus“ (Honigfort 2019), das Inselleben werde „erdrosselt“ und „stirbt“ (o.V. 2022c). Hinsichtlich der aktuellen Kontroversen um die Sicherung von Dauerwohnraum warnt der Vorsitzende der Sylter Unternehmer: „Wenn Sylt es diesmal nicht schafft, wird die insulare Sozialstruktur endgültig zerbrechen“ (König 2025).

7.4 Fluchtpunkt „Disneyland mit Dünen“

Im Jahr 2021 kommt die von der Gemeinde Sylt mit der Erstellung eines Beherbergungskonzepts beauftragte Lübecker Beratungsfirma CIMA zu dem Ergebnis, dass die Balance „zwischen touristischer Infrastruktur und dem übrigen Gemeinwesen“ längst gefährlich „gekippt“ sei (Ochs 2022). Dem CIMA-Chef stellt sich die Insel „in Teilen bereits als Ferienpark ohne funktionierendes Gemeinwesen“ (zitiert nach Frost 2022) bzw. „als Centerpark mit Einheimischen als Statisten und Personal“ dar (zitiert nach Ochs 2022; vgl. auch Matthiessen 2020: 242). Ein SPD-Lokalpolitiker widerspricht dem zynisch: „Nein. Centerpark nicht. Centerpark ist ja lustig mit jungen Leuten. Das hier wird eine reiche Enklave mit ganz reichen Leuten“ (Interview im März 2023). Vergleichbare Zukünfte malen Einheimische schon seit Jahren aus: „Wenn man das ganz drastisch sieht, dann sind wir auf dem besten Wege dahin, ein reiner Freizeitpark zu werden. So ähnlich wie einige Inseln in den USA, auf denen im Winter nur noch vielleicht die Sicherheitskräfte und die Hausmeister leben, so entwickelt sich das hier auch“ (zitiert nach Parzanny 2014). Ganz ähnlich warnt der Ex-Bürgermeister der Gemeinde Sylt, die Insel

drohe sich in ein „Disneyland mit Dünen“ zu verwandeln bzw. „in ein Sylt-Resort, in dem die Einheimischen morgens vom Festland mit der Bahn kommen, um den Gästen die Betten zu machen“ (zitiert nach Hinrichs 2016; eigene Interviews). Die Sorge, dass die Insel zu einer „bloßen Kulisse für Reiche und Urlauber“ und „die Sylter zu Dienstleistern von reichen Zweitwohnungsbesitzern in den Dörfern [werden], die früher ihre Heimat waren“, ist weit verbreitet (Lembke 2015; Höflich/Angerer 2019; Drieschner 2022; vgl. auch zahlreiche Beiträge auf der Website von Merret reicht's). Vor diesem Hintergrund stellt CIMA-Chef Mantik „leicht zugespitzt“ die Frage: „[G]ibt die einheimische Bevölkerung sich geschlagen, so wie die Indianer im Reservat, oder sagen sie, wir holen uns unsere Jagdgründe zurück?“ (zitiert nach Hammelehle 2022).

8 Phänomen und Begriff der „Syltifizierung“

8.1 Phänomen

Mit diesem Beitrag verfolgen wir ein deskriptives und ein konzeptionelles Ziel. So möchten wir erstens ein umfassendes Bild der vielfältigen Probleme zeichnen, die auf Sylt als Folgen des anhaltenden Schwindens bezahlbaren Dauerwohnraums verstanden werden. Am empirischen Material können wir aufzeigen, dass der gravierende Mangel an permanenten und temporären Arbeitskräften, die Probleme der Aufrechterhaltung von Grundfunktionen der Daseinsvorsorge, die Verödung ganzer Straßenzüge und Ortsteile, der Zerfall des sozialen Gefüges und die Erosion lokaler Kultur maßgeblich auf die Verknappung und Verteuerung von Dauerwohnraum zurückzuführen sind. In der Folge fühlen sich viele verbleibende Einheimische ihrer Insel entfremdet. Diese Entwicklungen wirken sich schließlich auch auf die Qualität und Quantität der touristischen Angebote aus. Die Befürchtung, dass sie am Ende auch die Fremdenverkehrsfunktion selbst und damit die ökonomische Lebensader der Insel gefährden, scheint keineswegs aus der Luft gegriffen: Zu diesem Schluss gelangen auch die unabhängigen Wohnungsmarktanalysen von ALP (2020) und CIMA (2021). Letztere stellt ihrem Beherbergungskonzept folgende „gutachterliche Botschaft“ voran: „In der Gemeinde Sylt unterhalten wir uns nicht mehr darüber, ob ein Ungleichgewicht zwischen touristischen und übrigen Funktionen der Gemeindeentwicklung eingetreten ist, sondern nur noch darüber, ob und wie die längst eingetretene Fehlentwicklung wieder eingefangen werden kann“ (CIMA 2022: 5). Dieser Problemwahrnehmung und den vorgeschlagenen Maßnahmen zur Sicherung von Dauerwohnraum und zur Begrenzung von Ferienwohnungen hat die Sylter Gemeindevertretung

²⁵ <https://merret-sylt.de/wp-content/uploads/2021/01/Brief-an-MP-D.Guenter-u-Minister-3.10.20.pdf> (18.12.2025).

im März 2023 parteiübergreifend und ohne Gegenstimme zugestimmt.²⁶

8.2 Begriff

Bis hierher haben wir aus dem empirischen Material heraus rekonstruiert, für welche lokalen Probleme das Schwinden und Fehlen leistbaren Dauerwohnraums auf Sylt verantwortlich gemacht wird. Die nun folgenden Überlegungen gehen davon aus, dass diese Einschätzungen eine reale Grundlage haben, die beschriebenen Probleme also tatsächlich bestehen und die lokale Politik und Gesellschaft vor große Herausforderungen stellen.

In diesem Sinne begreifen wir die Insel Sylt als Schauplatz, an dem sich die weitreichenden und tiefgreifenden Auswirkungen strukturell fehlenden Dauerwohnraums auf die lokale Wirtschaft, Gesellschaft und Gemeinschaft kleiner Tourismus-Hotspots besonders deutlich manifestieren. Als ein solcher wird Sylt ganz offensichtlich auch von zahlreichen anderen deutschen Ferienorten an den Küsten und in den Bergen wahrgenommen, die sich in ihrer gesamten Entwicklung (ebenfalls) beinahe ausschließlich auf den Gästebetrieb ausrichten: Nicht zufällig wird die Angst vor den Folgen des Dauerwohnraumverlusts dort auffallend häufig in die negativ konnotierten Begriffe „Versylt(er)ung“, „Syltisierung“, „Syltifikation“ und „Syltifizierung“ gekleidet. Meyer-Schilf (2021) spricht gar von „nackter Panik“ angesichts des „Gespensts“ der „Versyltung“, das „an der Küste“ umgehe. In den entsprechenden (medialen) Diskussionen werden die jeweiligen Begriffe jedoch häufig recht unscharf und/oder sehr plakativ genutzt.

Vor diesem Hintergrund besteht unser zweites, konzeptionelles Anliegen in einer genaueren Bestimmung des Begriffs „Syltifizierung“. Im von uns entwickelten Verständnis bezeichnet er die spezifischen Erscheinungsformen und Dynamiken der Wohnraumkrise in kleinen Gemeinden mit extremer Tourismusintensität. (Erschwinglicher) Dauerwohnraum, auf den die ortsansässigen Bewohnerinnen und Bewohner wie auch die wechselnden, aber ständig benötigten Saisonkräfte angewiesen sind, geht zugunsten von Wohnraum für (zahlungskräftige) temporär anwesende Feriengäste und Zweitwohnende immer weiter verloren. Typisch für stark tourismusgeprägte kleine Orte ist folglich, dass vier soziale Gruppen um Wohnraum konkurrieren. Wenn Dauerbewohnerinnen und Dauerbewohner und Saisonkräfte in dieser Viererkonkurrenz kontinuierlich den Kürzeren ziehen, das heißt keinen angemessenen und bezahlbaren Wohn-

raum finden und deshalb abwandern müssen oder nicht ziehen können, fehlen mit der Zeit jene Gruppen, die nicht nur für die Tourismusökonomie, sondern auch für alle anderen basalen Funktionsbereiche eines Gemeinwesens unverzichtbar sind. Als „Syltifizierung“ bezeichnen wir daher einen Prozess, in dem der kontinuierliche Verlust von Dauerwohnraum die wirtschaftlichen, demographischen, politischen, sozialen, kulturellen und infrastrukturellen Grundlagen von kleinen Tourismusdestinationen zu unterminieren und am Ende möglicherweise auch aufzuzehren droht. So verstanden, lassen sich Begriff und Konzept der „Syltifizierung“ unserer Ansicht nach auch für wissenschaftliche Forschung, politische Auseinandersetzungen und planerische Praxis fruchtbar machen.

9 Schlussbetrachtung

Lässt sich aus den präsentierten Erkenntnissen auch etwas für die Gentrifizierungsdiskussionen gewinnen? Wie gesehen, ordnen wir unsere Forschung klar in diesen Kontext ein. Den Terminus „Syltifizierung“ haben wir bewusst aufgrund seiner klanglichen Nähe zum Begriff „Gentrifizierung“ gewählt. Indem wir auf die in der Gentrifizierungsforschung bisher kaum beachteten spezifischen Wesenszüge und schwerwiegenden Folgen der Dauerwohnraumkrise in kleinen Tourismus-Hotspots aufmerksam machen, möchten wir einen ergänzenden Beitrag zu diesem Forschungsfeld leisten.

Einen deutlichen Unterschied zu klassischen Formen der Gentrifizierung sehen wir darin, dass die „Frontlinie“ der Konkurrenz um Wohnraum auf Sylt weniger zwischen wohlhabenden und einkommensschwächeren Haushalten verläuft als vielmehr zwischen temporären und permanenten Nutzerinnen und Nutzern. Interessanterweise lässt sich die Abgrenzung von Verdrängenden und Verdrängten nicht immer eindeutig mit sozialen Statusunterschieden verbinden. Zu denjenigen, die davon profitieren, Dauer- zu Ferienwohnraum zweckzuentfremden, zählen zahlreiche Einheimische mit ansonsten (unter)durchschnittlichen Einkommen, was der Politik das Ein- und Durchgreifen stark erschwert. Die übergroße Mehrheit der Sylt-Urlauberinnen und -Urlauber gehört zur Gruppe der Normalverdienenden, auch wenn wohlhabende Besitzerinnen und Besitzer von Zweitwohnungen und Luxusurlauberinnen und -urlauber bestimmte Orte, etwa Kampen, dominieren. Gleichzeitig finden sich unter den Haushalten, die auf Sylt dringend Wohnraum suchen, nicht wenige mit (sehr) gutem Einkommen. Um hier ein präziseres und empirisch belastbares Bild zu zeichnen, wäre allerdings weiterführende Forschung erforderlich.

Aktuell tendieren wir dazu, die hier explizit für kleine,

²⁶ In Bezug auf die Umsetzung der im Beherbergungskonzept geforderten Maßnahmen gibt es inzwischen massive Konflikte, worauf hier aber nicht weiter eingegangen werden kann.

ländlich-peripher gelegene Gemeinden mit extremer Tourismusintensität beschriebene spezifische Form von Gentrifizierung als eine Variante von *tourism gentrification* und/oder *rural gentrification* zu verstehen. Um solche Einschätzungen substantiieren zu können, müssten allerdings mehr Fallstudien (auch außerhalb von Deutschland) vorliegen.

Die Notwendigkeit weiterer empirischer Forschung gilt streng genommen auch für unsere grundlegende Annahme, dass Sylt als „fortgeschrittenster Beobachtungsposten“ der Dauerwohnraumkrise und ihrer Folgen und also nicht als ein singulärer Fall zu betrachten ist, sondern als ein besonders zugespitztes Beispiel für Entwicklungen, die auch anderswo auftreten. Diesbezüglich sind wir uns aber eigentlich recht sicher: Ausgeprägte Parallelen zu den Sylter Wohnungsmarktdynamiken sowie den diesbezüglichen öffentlichen und fachlichen Diskussionen finden sich auch auf anderen (Nordsee-)Inseln, etwa auf Norderney, wie ein rezentes Lehrforschungsprojekt gezeigt hat.

Competing Interests The authors declare no competing interests.

Acknowledgements I am most grateful to Nina Schuster, Ulla Greiwe, Kurt Schneider and especially to several anonymous reviewers for their helpful comments.

Funding This work received no external funding.

Literatur

- Adorno, T. W. (1997): Wissenschaftliche Erfahrungen in Amerika (1969). In: Tiedemann, R. (Hrsg.): *Gesammelte Schriften*. Band 10/2: *Kulturkritik und Gesellschaft*. Frankfurt am Main, 702–740.
- ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH (2020): *Abschätzung des Wohnungsbedarfs und des realisierbaren Wohnungsneubaus bis 2030 für die Gemeinden der Insel Sylt*. Hamburg.
- Bauer, J.; Gutensohn, D.; Jeschke, A.; Tröger, J. (2025a): So viel verdient man in Sylt. In: ZEIT online vom 25. Juli 2025. <https://www.zeit.de/arbeit/2025/gehalt-sylt-gehaltsvergleich-deutschland> (15.12.2025).
- Bauer, J.; Gutensohn, D.; Jeschke, A.; Tröger, J. (2025b): So viel verdient man in Landschaft Sylt. In: ZEIT online vom 25. Juli 2025. <https://www.zeit.de/arbeit/2025/gehalt-landschaft-sylt-gehaltsvergleich-deutschland> (15.12.2025).
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2012): *Klein- und Mittelstädte in Deutschland – eine Bestandsaufnahme*. Bonn. = *Analysen Bau.Stadt.Raum* 10.
- Bethge, P. (2024): Sind Tausende Ferienwohnungen auf Sylt illegal? In: *Der Spiegel* vom 16. März 2024. <https://www.spiegel.de/wirtschaft/sylt-die-angst-der-vermieter-bis-zur-haelfte-der-ferienwohnungen-koennten-illegal-sein-a-741b71b5-c3af-450f-8907-4f5ddd517028> (15.12.2025).
- BMEL – Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (2014): *Ländliche Regionen verstehen. Fakten und Hintergründe zum Leben und Arbeiten in ländlichen Regionen*. Berlin.
- Brown-Saracino, J. (2009): *A neighborhood that never changes. Gentrification, social preservation, and the search for authenticity*. Chicago.
- Bruhn, E. (2013): Streit um Geburtshilfe auf den Inseln: Keine Lösung für Sylter Babys. In: taz vom 18. November 2013. <https://taz.de/Streit-um-Geburtshilfe-auf-den-Inseln/!5054750/> (18.12.2025).
- Butler, R. W. (2020): *Overtourism in Rural Areas*. In: Séraphin, H.; Gladkikh, T.; Thanh, V. T. (Hrsg.): *Overtourism. Causes, Implications and Solutions*. Cham, 27–43. https://doi.org/10.1007/978-3-030-42458-9_3
- Carrosio, G.; Magnani, N.; Osti, G. (2019): *A mild rural gentrification driven by tourism and second homes. Cases from Italy*. In: *Sociologica Urbana e Rurale* 119, 3, 29–45. <https://doi.org/10.3280/SUR2019-119003>
- Christiansen, J. (2014): „Wenn die Schule stirbt, stirbt auch das Dorf“. In: sh:z vom 25. Januar 2014. <https://www.shz.de/lokales/sylt/artikel/wenn-die-schule-stirbt-stirbt-auch-das-dorf-41428700> (18.12.2025).
- CIMA – CIMA Beratung + Management GmbH (2021): *Beherbergungskonzept für die Gemeinde Sylt*. Lübeck.
- CIMA – CIMA Beratung + Management GmbH (2022): *Beherbergungskonzept Gemeinde Sylt. Zusammenfassung*. Lübeck.
- Clark, E.; Johnson, K.; Lundholm, E.; Malmberg, G. (2007): *Gentrification and Space Wars*. In: Baldacchino, G. (Hrsg.): *A World of Islands. An Island Studies Reader*. Charlottetown, 481–510.
- Cocola-Gant, A. (2018): *Struggling with the leisure class: Tourism, gentrification and displacement*. Thesis submitted for the degree of Doctor of Philosophy, Cardiff University.
- Colomb, C.; Novy, J. (2016): *Urban tourism and its discontents: an introduction*. In: Colomb, C.; Novy, J. (Hrsg.): *Protest and Resistance in the Tourist City*. London, 1–30.
- Donaldson, R. (2009) *The making of a tourism-gentrified town: Greyton, South Africa*. In: *Geography* 94, 2, 88–99. <https://doi.org/10.1080/00167487.2009.12094259>
- Drieschner, F. (2022): *Widerstand im Paradies*. In: ZEIT Online 31 vom 30. Juli 2022. <https://www.zeit.de/2022/31/urlaub-ostsee-ruegen-sylt-einheimische> (15.12.2025).
- Fisher, F. (2016): *Insel Sylt: Luxus als Problem? Die Abwanderung einheimischer Bevölkerung als Folge des*

- Tourismus- und Immobilienbooms auf der Insel Sylt. In: *Geographie aktuell & Schule* 38, 220, 31–40.
- Frank, S. (2018): Gentrifizierung. In: *ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung* (Hrsg.): *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung*. Hannover, 779–785.
- Freeman, C.; Cheyne, C. (2008): Coasts for Sale: Gentrification in New Zealand. In: *Planning Theory and Practice* 9, 1, 33–56. <https://doi.org/10.1080/14649350701843846>
- Frost, S. (2022): In Sand gebaut. In: *ZEIT Online* vom 2. September 2022. <https://www.zeit.de/gesellschaft/2022-09/sylt-lanserhof-luxusresort-kritik-bewohner> (18.12.2025).
- Gemeinde Sylt (2015): *Insulares Entwicklungskonzept: Wohnraumentwicklungskonzept Sylt 2025*. Westerland.
- Gemeinde Sylt (2025): Niederschrift über die Sitzung des Seniorenbeirates der Gemeinde Sylt vom 9. Oktober 2025. Sylt.
- Glenz, K.; Jeß, P. (2025): die nordstory – Sylt: Mangelware Wohnraum (gesendet am 25. Juli 2025). https://www.ndr.de/fernsehen/sendungen/die_nordstory/sylt-mangelware-wohnraum,sendung1553106.htm (15.12.2025).
- González-Pérez, J. M. (2020): The dispute over tourist cities. Tourism gentrification in the historic Centre of Palma (Majorca, Spain). In: *Tourism Geographies* 22, 1, 171–191. <https://doi.org/10.1080/14616688.2019.1586986>
- Hammelehle, S. (2022): Diese eine Insel. In: *Spiegel Online* vom 23. Juli 2022. <https://www.spiegel.de/kultur/sylt-warum-sich-mit-der-insel-viel-geld-verdienen-laesst-a-842225d7-695a-449f-a235-fe0f7837b958> (15.12.2025).
- Haupt, F. (2022): Die da oben. In: *Frankfurter Allgemeine Zeitung* vom 12. August 2022. <https://www.faz.net/aktuell/politik/leben-auf-sylt-die-da-oben-18240366.html> (15.12.2025).
- Hinrichs, P. (2016): Kein günstiges Licht. In: *Welt am Sonntag* vom 7. August 2016. <https://www.welt.de/print/wams/vermishtes/article157532134/Kein-guenstiges-Licht.html> (18.12.2025).
- Höflich, J.; Angerer, J. (2012): Sylt – Ausverkauf einer Luxusinsel. *WDR-Dokumentation* (gesendet am 23. April 2012). <https://www.youtube.com/watch?v=DvgT88a64TA> (15.12.2025).
- Höflich, J.; Angerer, J. (2019): Sylt, Insel nur für Reiche? *WDR-Dokumentation* (gesendet am 21. August 2019). <https://www.ardmediathek.de/video/die-story/kritisch-reisen-sylt-insel-nur-fuer-reiche/wdr/Y3JpZDovL3dkci5kZS9CZWl0cmFnLTgzMDZhZmM0LTBM0NGQtNGFiNSl1m2M0LTVkY2ZlODc4N2JhZQ> (15.12.2025).
- Hoffmann, J. (2009): Auf der Insel Sylt werden die Wohnungen knapp. In: *Die Welt* vom 17. Dezember 2009. <https://www.welt.de/finanzen/article5562914/Immobilien-Auf-der-Insel-Sylt-werden-die-Wohnungen-knapp.html> (15.12.2025).
- Honnigfort, B. (2019): Teuer und tot. In: *Frankfurter Rundschau* vom 20. Januar 2019. <https://www.fr.de/politik/teuer-11345675.html> (18.12.2025).
- Hübscher, M. (2019): Gentrification als Instrument der Stadtentwicklung. Das Beispiel Cabo-Llanos, Santa Cruz de Tenerife (Spanien). In: Burzan, N. (Hrsg.): *Komplexe Dynamiken globaler und lokaler Entwicklungen*. Verhandlungen des 39. Kongresses der Deutschen Gesellschaft für Soziologie in Göttingen 2018. Göttingen, 1–11.
- IfS – Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2012): *Wohnungsmarktkonzept für die Insel Sylt*. Endbericht. Berlin.
- Iken, M. (2022): Insulaner: „Sorry, der Lockdown war paradiesisch“. In: *Hamburger Abendblatt* vom 29. Oktober 2022. <https://www.abendblatt.de/region/schleswig-holstein/sylt/article236779837/sylt-insulaner-sorry-der-lockdown-war-paradiesisch-nordseeinsel-corona-tourismus.html> (18.12.2025).
- Jessen, E. (2021): Streit um Neubaugebiet in Kampen. In: *Hamburger Abendblatt* vom 4. November 2021. <https://www.abendblatt.de/region/schleswig-holstein/article233750907/sylt-immobilien-streit-um-neubaugebiet-in-kampen-wohnungen-denkmalrat.html> (15.12.2025).
- Kagermeier, A. (2021): *Overtourism*. München.
- Knippfals, D. (2022): Klima wandelt sich, Gesellschaft auch: Abschied von Sylt. In: *taz* vom 30. Januar 2022. <https://taz.de/Klima-wandelt-sich-Gesellschaft-auch!/5828920/> (15.12.2025).
- Knuth, W. (2013): Der Inselbaumeister. In: *Bauwelt* 116, 17–18, 10–14.
- König, O. (2025) Wie ich mir meine Insel erträume – eine Vision des Sylters Ole König. In: *sh:z* vom 30. Oktober 2025. <https://www.shz.de/lokales/sylt/artikel/ole-koenig-wie-ich-mir-sylt-ertraeume-eine-vision-49444730> (17.11.2025)
- Kors, T.; Steiner, C.; Rainer, G.; Zirkl, F. (2022) Tourismus, freizeitorientierte Migration und Wohnimmobilienmarktentwicklung. Aktuelle Befunde und Implikationen für eine nachhaltige Tourismus- und Regionalentwicklung am Beispiel Garmisch-Partenkirchen. In: *Standort – Zeitschrift für Angewandte Geographie* 46, 3, 157–163. <https://doi.org/10.1007/s00548-022-00790-6>
- Kramer, M. (2023): Wie Restaurantbetreiber und Hoteliers auf Sylt um Personal kämpfen. In: *sh:z* vom 13. März 2023. <https://www.shz.de/lokales/sylt/artikel/personalsuche-sylter-gastronomen-verraten-schluesel-zum-erfolg-44319269> (18.12.2025).
- Kreis Nordfriesland (2011): *Kreis Nordfriesland – Gemein-*

- sam den Wandel gestalten. Masterplan Daseinsvorsorge. Husum.
- Kruse, B. (2022): Zu viele Touristen und steigende Mieten – die Insel in der Nordsee am Ende der Ruhe. In: Märkische Oderzeitung vom 11. November 2022. https://www.moz.de/nachrichten/panorama/deutschland-reise-massentourismus-und-steigende-mieten-auf-sylt_-die-insel-am-ende-der-ruhe-67539687.html (15.12.2025).
- Küpper, P. (2020): Was sind eigentlich ländliche Räume? In: Informationen zur Politischen Bildung 343, 2, 4–7.
- Laux, A. (2022): Wohnungsnot und Personalmangel: „Sylt hat die nächste Eskalationsstufe erreicht“. In: Hamburger Abendblatt vom 15. September 2022. <https://www.abendblatt.de/region/schleswig-holstein/sylt/article236434497/buergernetzwerk-merret-wir-wollen-den-tourismus-retten-nicht-verhindern-sylt-wohnungsnot-personalmangel.html> (18.12.2025).
- Leifeld, N. (2022a): Apothekensterben auf Sylt. Im Februar schließen zwei Apotheken auf Sylt – in Keitum und Westerland. In: sh:z vom 2. Februar 2022. <https://www.shz.de/lokales/sylt/artikel/darum-schliesst-die-lornsen-apotheke-auf-sylt-zum-20-februar-21111158> (18.12.2025).
- Leifeld, N. (2022b): Apothekensterben auf Sylt. Jens Credo schließt seine Nordsee-Apotheke am 28. Februar: Das sind die Gründe. In: sh:z vom 10. Februar 2022. <https://www.shz.de/lokales/sylt/artikel/jens-credo-schliesst-seine-nordsee-apotheke-zum-28-februar-das-sind-die-gruende-22715711> (18.12.2025).
- Leifeld, N. (2022c): Apothekensterben auf Sylt. Sylt: Noch eine Apotheke schließt – Warum Marion Günther aufhört. In: sh:z vom 16. November 2022. <https://www.shz.de/lokales/sylt/artikel/sylt-die-st-severin-apotheke-tinum-schliesst-am-25-november-43575366> (18.12.2025).
- Leifeld, N. (2025): Pflegesituation in Nordfriesland: Nirgendwo schlimmer als auf Sylt. In: sh:z vom 5. Oktober 2025. <https://www.shz.de/lokales/sylt/artikel/gruene-im-kreis-nf-schlagen-alarm-pflege-auf-sylt-immer-prekaerer-49350583> (17.11.2025).
- Lembke, J. (2015): Wohnen auf Sylt: Exodus der Insulaner. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 6. August 2015. <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/immobilien-wohnen/wohnen-auf-sylt-exodus-der-insulaner-13730312.html> (18.12.2025).
- Lenz, A. (2025): Das Sylter Immobilien-Beben: Anatomie einer notwendigen Krise. In: Sylt1. Das Sylter Fernsehen. <https://sylv1.tv/das-sylter-immobilien-beben-anatomie-einer-notwendigen-krise/> (18.12.2025).
- López-Gay, A.; Cocola-Gant, A.; Russo, A. P. (2021): Urban tourism and population change: Gentrification in the age of mobilities. In: Population, Space and Place 27, 1, e2380. <https://doi.org/10.1002/psp.2380>
- Luft, M.; Merheim, M. (2022): Mit #inselleben gegen den Fachkräftemangel auf Sylt. In: HR Journal vom 13. Mai 2022. <https://www.hrjournal.de/mit-inselleben-fachkraeftemangel-auf-sylt/> (15.12.2025).
- Makris, M. V.; Gatta, M. (2021): Gentrification Down the Shore. New Brunswick.
- Matthiessen, S. (2020): Ozelot und Friesennerz. Roman einer Sylter Kindheit. Berlin.
- Matthiessen, S. (2022a): Diese eine Liebe wird nie zu Ende gehen: Roman einer Sylter Jugend. Berlin.
- Matthiessen, S. (2022b): Postamt zu, Apotheke zu, Spielbank zu. Alles Zufall? Facebook-Eintrag vom 5. Februar 2022. <https://www.facebook.com/susanneschreibt/posts/pfbid02Yesjt56ZGYykmFf15GepAKX5r3ZKqymLg7JaMg2tPhMuo5enNEqwHiCSaDabX3tJl> (18.12.2025).
- Meyer, R. D. (2022): Immer Ferien klappt auch nicht. In: nd vom 25. Juli 2022. <https://www.nd-aktuell.de/artikel/1165573.verdraengung-auf-sylt-immer-ferien-klappt-auch-nicht.html> (15.12.2025).
- Meyer-Schilf, K. (2021): Von Norderney bis Rügen: Der Kampf gegen die „Versyltung“. In: Neue Osnabrücker Zeitung vom 30. Oktober 2021. <https://www.noz.de/lebenswelten/reisen-freizeit/artikel/an-der-kueste-droht-ueberall-versyltung-was-ist-das-ueberhaupt-20988002> (15.12.2025).
- Mießner, M.; Naumann, M. (2021): Ländliche Gentrifizierung. Aufwertung und Verdrängung jenseits der Großstädte – Vorschlag für ein Forschungsprogramm. In: Geographica Helvetica 76, 2, 193–204. <https://doi.org/10.5194/gh-76-193-2021>
- Mießner, M.; Naumann, M. (2024): Rural Gentrification as Landscape Conflict. The Case of Chalet-Villages in the Austrian Alps. In: Berr, K.; Koegst, L.; Kühne, O. (Hrsg.): Landscape Conflicts. Wiesbaden, 119–135. https://doi.org/10.1007/978-3-658-43352-9_7
- Mischke, S. (2023): Sylt: Feuerwehr List nach 18 Jahren wieder freiwillig. In: NDR: Schleswig-Holstein-Magazin vom 3. April 2023. <https://www.ndr.de/nachrichten/schleswig-holstein/Sylt-Feuerwehr-List-nach-18-Jahren-wieder-freiwillig-,feuerwehr4288.html> (10.04.2023).
- Mönig, M. (2017): Gentrifizierung durch den Tourismus auf der Insel Sylt: Eine Analyse mit Fokus auf die Verdrängten. Unveröffentlichte Bachelorarbeit an der Fakultät Architektur und Stadtplanung der Fachhochschule Erfurt.
- Müller, N.; Murray, I.; Blázquez-Salom, M. (2021): Short-term rentals and the rentier growth coalition in Pollença (Majorca). In: Environment and Planning A: Economy and Space 53, 7, 1609–1629. <https://doi.org/10.1177/0308518X211033307>

- NTS – Nordsee-Tourismus-Service GmbH (2024): Nordsee Masterplan 2024-2030. Zahlen. Ziele. Strategie. Husum.
- Ochs, B. (2022): Ausverkauft und zugebaut. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 28. Dezember 2022. <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/duenenpark-auf-sylt-reihenhaeuser-fuer-500-000-euro-auf-der-luxusinsel-18555909/neubau-an-jeder-ecke-wie-in-18560740.html> (18.12.2025).
- Ounanian, K.; Howells, M. (2024): Deconstructing and resisting coastal displacement: A research agenda. *Progress in Human Geography* 48, 5, 636–654. <https://doi.org/10.1177/03091325241240581>
- o.V. (2011): Schließung der Hörnummer Schule angeordnet. In: sh:z vom 27. April 2011. <https://www.shz.de/lokales/sylt/artikel/schliessung-der-hoernummer-schule-angeordnet-41131512> (18.12.2025).
- o.V. (2016): Sylt sucht echte Bewohner. In: Kieler Nachrichten vom 28. Februar 2016. <https://www.kn-online.de/schleswig-holstein/sylt-sucht-echte-bewohner-EWP6HRUKVXS4PDHKRYWGP347NM.html> (18.12.2025).
- o.V. (2022a): Sylt: Inseln kämpfen um Personal – mit Folgen für Urlauber. In: Hamburger Abendblatt vom 7. Mai 2022. <https://www.abendblatt.de/region/schleswig-holstein/article235279255/tourismus-sylt-nordsee-inseln-kaempfen-um-personal-folgen-fuer-urlauber.html> (18.12.2025).
- o.V. (2022b): Jahreshauptversammlung bei der Freiwilligen Feuerwehr Rantum: Thomas Nissen wiedergewählt. In: Sylter Zeitung vom 22. Februar 2022. <https://www.sylter-zeitung.de/thomas-nissen-wiedergewählt/> (18.12.2025).
- o.V. (2022c): Unabhängiges Gutachten bestätigt Merrets Bedenken. In: Merret reicht's. Aus Liebe zu Sylt. <https://merret-sylt.de/unabhaengiges-gutachten-bestaetigt-merrets-bedenken/> (18.12.2025).
- Parzanny, S. (2014): Nordfriesische Inseln ohne Insulaner. In: Deutschlandfunk vom 16. August 2014. <https://www.deutschlandfunk.de/wohnungspreise-nordfriesische-inseln-ohne-insulaner-100.html> (15.12.2025).
- Phillips, M. (2002): The production, symbolization and socialization of gentrification: impressions from two Berkshire villages. In: *Transactions of the Institute of British Geographers* 27, 3, 282–308.
- Phillips, M. (2009): Gentrification, Rural. In: Thrift, N.; Kitchin, R. (Hrsg.): *International Encyclopedia of Human Geography*. Amsterdam, 368–375.
- Phillips, M.; Page, S.; Saratsi, E.; Tansey, K.; Moore, K. (2008): Diversity, scale and green landscapes in the gentrification process: Traversing ecological and social science perspectives. In: *Applied Geography* 28, 1, 54–76. <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2007.07.003>
- Preker, A. (2023): Personalmangel an der Nordsee: Wenn Hoteliers Zimmer für Mitarbeiter hergeben müssen. In: Der Spiegel vom 26. Juli 2023. <https://www.spiegel.de/panorama/gesellschaft/wohnraum-mangel-an-der-nordsee-wenn-hoteliere-zimmer-fuer-mitarbeiter-hergeben-muessen-a-c285f2ba-78af-4385-8ecb-9f3ed79c0a9f> (18.12.2025).
- Schirge, R. (2018): Juist: Gegenwind für die Klimainsel. In: Edison vom 14. Mai 2018. <https://edison.media/erleben/-juist-gegenwind-fuer-die-klimainsel/22114166.html> (15.12.2025).
- Schlenz, D. (2022): „Wir haben keine Zeit zu verlieren“: Sylter wollen Geisterinsel verhindern. In: Merkur vom 25. August 2022. <https://www.merkur.de/deutschland/schleswig-holstein/sylt-ausverkauf-insulaner-kampf-heimat-buergernetzwerk-merret-reicht-24h-91746438.html> (18.12.2025).
- Schrum, A. (2008): Sommerfrische im Wandel. Deutschlandfunk Kultur vom 7. Juli 2008. <https://www.deutschlandfunkkultur.de/sommerfrische-im-wandel-100.html> (15.12.2025).
- Schulze, R. (2024): Massive Proteste auf Kanaren: „Tourismus tötet die Inseln!“ In: Berliner Morgenpost vom 21. April 2024. <https://www.morgenpost.de/vermischtes/article242130534/massive-proteste-kanaren-tourismus-hungerstreik-politik.html> (15.12.2025).
- Vives Miró, S. (2011): Producing a “Successful City”: Neoliberal Urbanism and Gentrification in the Tourist City – The Case of Palma (Majorca). In: *Urban Studies Research* 989676, 1–13. <https://doi.org/10.1155/2011/989676>
- Wohlfahrt, H. (2022): Sylt-Ausweichregion. LBS-Immobilienranking: So viel kosten Häuser in Niebüll und Umgebung. In: sh:z vom 26. Oktober 2022. <https://www.shz.de/lokales/niebuell-leck/artikel/immobilienpreise-so-viel-kosten-haeuser-in-niebuell-und-umgebung-43444748> (15.12.2025).
- Wohnungsbauausschuss Gemeinde Sylt (2023): Niederschrift über die 3. Sitzung des Wohnungsbauausschusses (Wahlperiode 2023 bis 2028) am Montag, 27. November 2023. Sylt.
- Yrigoy, I. (2019): Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain. *Urban Studies* 56, 13, 2709–2726. <https://doi.org/10.1177/0042098018803261>