Lösungen für Sylt sind Lösungen für Schleswig Holstein

Schulterschluss für die Wohnraumversorgung

**Ausgangssituation:** 2001 wurde auf Sylt die gemeindeeigene Wohnungsbaugesellschaft „**Kommunales Liegenschaftsmanagement**“ (KLM) gegründet.

Mit der neuen Gesellschaft erwarb die Stadt Westerland ca. 600 bis dahin sozialgebundene Wohnungen der „Neuen Heimat“ und verhinderte so den Verlust von bezahlbarem Dauerwohnraum an den privaten Wohnungsmarkt. Inzwischen ist die KLM auch beim Ankauf aus Konversionsmasse der BIMA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) aktiv und insular zur größten Eigentümerin und Investorin im sozial geförderten Wohnungsbaugeworden. Die KLM hält knapp 1.200 Wohnungen vor. Zweidrittel davon mietpreis- und belegungsgebunden. Die KLM leistet so einen wichtigen Beitrag für Erhalt und Stärkung der Bevölkerungssubstanz.

Auch wenn die Gemeinde Sylt mit der KLM aktuell durch Abriss und Neubau noch Entwicklungspotenziale auf eigenen Grundstücken hat, werden weitere Flächen dringend benötigt: Die BIMA besitzt umfangreiche Flächen auf Sylt, die sich sehr gut als Dauerwohnraum eignen würden.

In den letzten zehn Jahren konnte leider keine Einigung über einen Erwerb durch die Gemeinden erzielt werden. Die Kaufpreisbewertungen und Forderungen der BIMA waren überhöht. Auch mit privatem Engagement im Wohnungsbau haben die Gemeinden wenig gute Erfahrungen gemacht. Zumeist läuft das Engagement von Investorenprojekten langfristig auf den Verlust des Wohnraums an den freien Markt und damit auf Ferien- oder Zweitnutzung, hinaus.

Kommunaler Wohnungsbestand gilt inzwischen als einzige dauerhafte Sicherung von Wohnraum für die regionale Bevölkerung. So verhält es sich auch bei anderen Tourismusdestinationen mit vergleichbaren Miet- und Wohnraumentwicklungen, weshalb die KLM für manchen Ort als erstrebenswertes Modell gilt.

**SH verfügt im Vergleich zu anderen Bundesländern über eine gute, soziale Wohnraumförderung.** Die KLM kann diese bisher ausreichend in Anspruch nehmen, weil sie ohne Renditeanspruch und mit Erstattungen der Gemeinde - z.B. bei den Ausbaubeiträgen - arbeitet. Wären diese Rahmenbedingungen andere, könnte auch die KLM schon jetzt nicht mehr nach den Anforderungen der öffentlichen Förderrichtlinien bauen. Durch aktuelle Zins- und Baukostensteigerungen, sowie steigende energetischen Anforderungen, ist schon jetzt absehbar, dass die Wohnraumförderung nicht mehr ausreichen wird. Der Neubau von Wohnraum ohne soziale Förderung ist aktuell wirtschaftlich nicht mehr realisierbar! Damit verliert Sylt eine wichtige Klientel im mittleren Einkommensbereich aus der Inselgesellschaft.

**Handlungsbedarf 1: Förderungsanpassung**

Eine Anpassung der sozialen Wohnraumförderung in SH muss mit der Landesförderung dringend neu verhandelt und **an die veränderten Realitäten angepasst** werden. Nur so können weiterhin neue Objekte förderfähig sein bzw. ein wichtiges Klientel weiterhin versorgt bleiben. Dieses Vorgehen wäre auch für andere Destinationen der SH Küstenregionen wertvoll.

**Handlungsbedarf 2: Fehlbelegungsabgabe für Mieter** Parallel zu einem solchen Verhandlungsergebnis, wäre es für das Management des sozial geförderten Wohnungsmarktes hilfreich, das Werkzeug einer Fehlbelegungsabgabe **wieder gesetzlich zu verankern**. Durch Abschaffung der Gesetzgebung ist es dem Anbieter von öffentlich gefördertem Wohnraum derzeit nicht möglich, auf Fehlbelegungen in Mietwohnungen ausgleichend zu reagieren.

**Handlungsfeld 3: Frist der sozialen Bindung** Die **Abschaffung** der Sozialbindungsfrist von öffentlich gefördertem Wohnungsbau auf Bundesebene bleibt ein wichtiges, anzustrebendes Ziel (Beispiel Österreich). Im privatwirtschaftlichen Sozialwohnungsbau hat sich die bisherige Praxis vor allem an Standorten wie auf Sylt, schon lange als Wirtschafts– und Investitionsförderung entlarvt.

**Handlungsfeld 4: Baulandgewinnung**

Das Projekt Litjenwai ist auf einem von der Kirche erworbenen Grundstück und frei finanziert. Ein Vorzeigebeispiel, was bei Kooperation und fairen Grundstückspreisen möglich ist.

Wir wünschen uns der BIMA gegenüber ein **aktives Einschreiten** des Ministeriums in die Ermittlung weiterer Flächen, Verhandlungen und deren Erwerb. (z.B. Sjipwai/ Horstweg/Osterweg …). Möglicherweise wäre es eine Lösung, dass das Land SH diese **Flächen vom Bund** übernimmt und den Sylter Gemeinden für die Wohnraumversorgung der unteren und mittleren Einkommensgruppen – beispielsweise zur Bebauung **auf Erbbaupacht - zur Verfügung** stellt. So wäre Wohnraum finanzierbar und auf immer gesichert.

Wir bitten um **Prüfung**, in wieweit **Landesliegenschaften** den Sylter Gemeinden für die Wohnraumversorgung zur Verfügung gestellt werden könnten. Hierbei regen wir eine **zentrale Stelle**(LIMA) beim Land als Ansprech- und Verhandlungspartner an. Diese Stelle könnte eine vollständige und weiterhin zu aktualisierende Auflistung verfügbarer Landesflächen in SH führen. Diese Flächen könnten zudem kategorisiert und mit zukünftigen Nutzungszielen ergänzt werden um sie Gemeinden evtl. auch gezielter anbieten zu können.

**Handlungsfeld 5: sicheres Eigentum schaffen**

Ist Bauland erst einmal gewonnen, sind **Genossenschaften** bewährte Modelle, die auf Sylt zur Eigentumsbildung eingesetzt wurden. Wir möchten mit unseren Erfahrungen dringend bei der **Überarbeitung der komplizierten Verfahrensstruktur** helfen und regen einen „runden Tisch“ an. Genossenschaften bilden ein zu wichtiges Element in der Wohnraumsicherungspolitik, als dass man mit verkomplizierten Verfahren eine Abschreckung möglicher Interessenten herbeiführen sollte. Zumal das Land mit einem Förderfond zur Beratung schon einen guten Weg eingeschlagen hat.

**Zitat** Marcus Kopplin, Geschäftsführer KLM**:** Mit den Vorschlägen von „Merret reicht´s“ sollte ein Austausch zu den Themen angestoßen werden, zu dem das KLM auf Arbeitsebene gern konstruktiv beiträgt.