

Niederschrift

**über die 2. Sitzung der Dorfmachergruppe „Wohnen“ im Rahmen des Projektes
Keitum im Dialog
am Donnerstag, dem 7. Juli 2016, 18:00 Uhr, im Friesensaal Keitum**

Es sind anwesend:

Birte Wieda
Guido Barbian
Arnold Bussius
Marjen Meyer
Dr. Hans-Peter Rechel
Sönke Bussius
Maike Albermann
Oliver Ewald
Julian Raspé

Von der Verwaltung sind anwesend:

Julia Zimmer	Stadtplanerin
Cornelius Kienemund	Stadtplaner

Tagesordnung

- 1. Begrüßung, Ablauf und Protokoll**
- 2. Wohnungsmarktkonzept/ Wohnraumentwicklungskonzept**
- 3. Rechtsformen**
- 4. Weiteres Vorgehen**

1. Begrüßung und Ablauf

Frau Julia Zimmer und Herr Cornelius Kienemund begrüßen die Anwesenden. Sie teilen mit, dass sie die Betreuung der Dorfmachergruppen anstelle von Frau Anna-Lena Homann fortführen werden. Herr Kienemund gibt anschließend einen Überblick über die Strukturierung des Abends anhand der Tagesordnung.

2. Wohnraummarktkonzept/ Wohnraumentwicklungskonzept

Im Vorfeld der Sitzung wurden Auszüge aus dem Wohnungsmarktkonzept (WMK) sowie dem Wohnraumentwicklungskonzept (WEK) an die Teilnehmer verschickt. Teil A des WEK befasst sich mit öffentlich-rechtlichen Steuerungsinstrumenten, sowohl zur Sicherung von bestehenden Dauerwohnungen als auch zur Sicherung im Rahmen neuer Vorhaben. Teil B stellt ein Flächenportfolio vor. In diesem wurden inselweit Flächen untersucht und entsprechend ihrer Eignung für Wohnbebauung priorisiert. Es wird ausgeführt, dass es grundsätzlich Aufgabe der Gemeinden auf der Insel ist, durch eine Mischung aus Sicherung bestehender Dauerwohnungen und Wohnungsbau neuen Dauerwohnraum zu schaffen. Ausschließlich neuen Wohnraum auszuweisen, ohne auf Fehlnutzungen im Bestand einzugehen wird nicht durch den Kreis oder das Land toleriert. Zunächst werden öffentlich-rechtliche Instrumente zur Sicherung von Dauerwohnraum gesammelt. Es werden während der Sitzung folgende Instrumente diskutiert:

- *Erhaltungssatzung* (§ 172 BauGB)
Eine Erhaltungssatzung begründet dauerhaft einen Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Mit Hilfe von Erhaltungssatzungen (Erhaltung der Zusammensetzung der Bevölkerung) kann die Nutzungsstruktur Dauerwohnen gesichert werden. Regelungen zur Bezahlbarkeit etc. können jedoch nicht getroffen werden. Über dem überwiegenden Teil von Keitum liegt eine Erhaltungssatzung.
- *Fremdenverkehrssatzung* (§ 22 BauGB)
Das Instrument der Fremdenverkehrssatzung dient dauerhaft der Steuerung und Verhinderung der Umwandlung von Ferienwohnungen, aber auch von Dauerwohnungen in Zweitwohnungen mittels eines Genehmigungsvorbehaltes bei der Begründung und Teilung von Wohnungseigentum und Teileigentum (§ 1 Wohnungseigentumsgesetz - WEG) sowie weiterer Rechte nach dem WEG. Aufgrund der Anknüpfung der Fremdenverkehrssatzung an das WEG und möglicher „Umgehungsgeschäfte“ kann die Nutzungsstruktur Dauerwohnen nur indirekt gesichert werden. Es können keine Regelungen zu den weiteren Kriterien, wie der Bezahlbarkeit, getroffen werden. Über ganz Keitum liegt eine Fremdenverkehrssatzung. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2016 wird der §22 geschärft und insb. auch das Bilden von Bruchteileigentum unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt.

Es wird festgehalten, dass Dauerwohnraum nur im Eigentum der Gemeinde bzw. KLM zweifelsfrei abgesichert ist. Auch Wohnraum der durch die Gemeinde geschaffen wird, muss

sich langfristig refinanzieren. Eine Gemeinde wird keine teuren Grundstücke kaufen, da das Ziel die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen ist. Die Politik wird den Kauf privater Grundstücke zu Marktkonditionen nicht mittragen.

3. Rechtsform

Ein Handout, das verschiedene Rechtsformen und Beispiele von Wohnprojekte enthält wird verteilt. Die verschiedenen Rechtsformen werden diskutiert. Es wird festgehalten:

Stiftung

- Es ergibt sich ein faktisches Startkapital das bei der Gründung eingebracht werden sollte. Dieses ist notwendig, da eine Stiftung ausschließlich über die Erträge aus ihrem Stiftungskapital arbeitet (Ausnahme ist die Verbrauchsstiftung).
- Der Vorteil einer Stiftung ist, dass die eingebrachte Vermögensmasse niemanden gehört, außer „sich selbst“. Das Vermögen ist dem Zugriff der Politik entzogen. Dies begründet das Vertrauen, welches Spendende der Stiftung entgegenbringen. Der Stiftungsrat überwacht, dass das Kapital entsprechend dem Stiftungszweck verwandt wird.
- Eine Stiftung arbeitet ökonomisch und kann sich herkömmlichen Finanzierungsinstrumenten bedienen (etwa ihre eigene Vermögensmasse beleihen).
- Das Spendenaufkommen auf Sylt sollte nicht vernachlässigt werden. So gab es bereits Beispiele in Keitum in denen Häuser gestiftet wurden. Grundsätzlich müssen aber Anreize für Stiftende (etwa Grundstückeigentümer) vorhanden sein.
- Die Gemeinnützigkeit der Stiftung ist eine wichtige Voraussetzung. Das Schaffen von Wohnraum wird dann als ein gemeinnütziger Zweck gewertet, wenn die Mieten so angesetzt werden, dass keine Gewinne erwirtschaftet werden, sondern die Stiftung kostendeckend arbeitet. Auf Sylt sind damit Mieten von ca. 12,50-15,00 EUR/m² realistisch, da die lokalen Baupreise vergleichsweise hoch sind.
- Gemeinnützigkeit unterliegt strengen Regeln. Eine gemeinnützige Stiftung kann steuerbegünstigte Zuwendungen (Spenden) empfangen und genießt weitere steuerliche Vorteile.
- Eine mögliche Stiftungssatzung muss gemeinsam mit dem Finanzministerium in Kiel besprochen/ durch dieses geprüft werden.
- *Herr Hans-Peter Rechel bietet an, einen Modellentwurf einer Stiftung zum nächsten Treffen zu erarbeiten. Herr Guido Barbian und Frau Birte Wieda bieten an ebenfalls weiterführende Informationen zu dem Thema einzubringen.*

Genossenschaften

- In einer Genossenschaft schließen sich die „Genossen“ zusammen, erwerben (im Normalfall) ein Grundstück und bebauen dieses, etwa mit einem Mehrfamilienhaus. Jeder Genosse kann als Teil der Genossenschaft eine Wohnung in diesem Haus beziehen und bezahlt dafür anstatt Miete ein Nutzungsentgelt.
- Es gibt auch Genossenschaften, die sanierungsbedürftige Immobilien aufkaufen und diese erneuern bzw. in Wohnraum umwandeln.
- Wichtiger Teil einer Genossenschaft ist neben der gemeinsamen Finanzierung auch der Charakter miteinander bzw. „in Gemeinschaft“ zu wohnen.
- *Frau Marjen Meyer und Frau Maike Albermann möchten sich weiterführend über Genossenschaften erkundigen und bis zum nächsten Termin Information erarbeiten.*

Erbbaurecht

- Die Weitergabe eines Erbbaurechts kann vertraglich geregelt und etwa im Rahmen einer Abschöpfungsklausel Spekulationen begrenzt werden
- Der Erbbaurechtsgeber kann das Grundstück mit einer Zweckbindung belegen. Die Gruppe ist geteilter Meinung, ob diese Zweckbindung nach einem bestimmten Zeitraum (etwa 15 Jahre) ausläuft.
- *Herr Julian Raspé bietet an, zum nächsten Termin die rechtliche Situation der Zweckbindung im Erbbaurecht zu klären.*

Städtebaulicher Vertrag

- Es wird diskutiert, ob ein städtebaulicher Vertrag Möglichkeiten bietet Dauerwohnraum abzusichern.
- *Die Verwaltung bietet an, zum nächsten Termin die Möglichkeit der Sicherung mit Hilfe städtebaulicher Verträge darzulegen.*

Es wird anschließend für das weitere Vorgehen festgehalten, dass das Gelände der AWO, im weiteren Prozess im Hinterkopf behalten werden sollte. Die Gruppe ist sich einig, mit der Idee einer Stiftung erst dann in die Öffentlichkeit zu gehen, wenn das Konzept „Hieb- und Stichfest“ ist, da mit öffentlicher Kritik von verschiedenen Seiten zu rechnen ist.

4. Weiteres Vorgehen

Auf Grundlage der Informationen die zum nächsten Termin zusammengestellt werden, sollen beim kommenden Treffen insbesondere die Themen „Stiftung in Verbindung mit Erbbaurecht“ sowie „Genossenschaft“ vertieft werden.

Die Teilnehmer werden darüber informiert, dass das Protokoll zeitnah versendet wird.

Der nächste Sitzungstermin der Dorfmachergruppe „Wohnen“ wird am **25. August 2016 in der Zeit von 18.00 Uhr bis ca. 20.30 Uhr in den Räumen über dem Friesensaal** stattfinden. Der Eingang befindet sich im südlichen Gebäudeteil, gegenüber der „Christiansenwiese“.

Ende der Sitzung: 20.30 Uhr

Julia Zimmer

Cornelius Kienemund