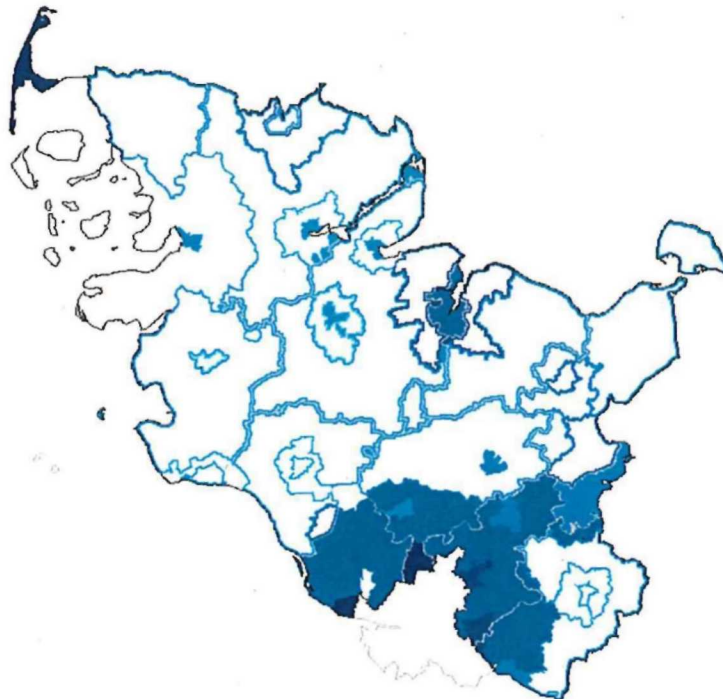




Rahmen-Vereinbarung zur schleswig-holsteinischen Offensive für bezahlbares Wohnen



BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E. V.



Landesverband Nord e.V.



Hamburg
Mecklenburg-Vorpommern
Schleswig-Holstein



Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz - Gemeinschaft
Schleswig-Holstein



Rahmen-Vereinbarung zur schleswig-holsteinischen Offensive für bezahlbares Wohnen

Präambel

Die Landesregierung Schleswig-Holstein hat sich die Sicherung einer angemessenen mittel- u. langfristigen Wohnraumversorgung unter Berücksichtigung der Entwicklungen des demographischen Wandels, der regionalen, investiven und energetischen Bedarfe als kontinuierlich zu verfolgendes Ziel gesetzt. Dieses Ziel ist nur gemeinsam mit den Trägern der Wohnungsversorgung, den Eigentümern der Mietwohnungsbestände sowie den Kommunen umzusetzen.

In einigen Regionen des Landes, insbesondere in den Städten Kiel und Lübeck, den nordfriesischen Inseln und einigen Kommunen des Umlands von Hamburg steigen die Mieten wieder und teilweise überdurchschnittlich¹. Steigende Wohnkosten – neben einer steigenden Nettokaltmietenentwicklung verursacht durch einen Anstieg der Wohnnebenkosten – können zu zunehmender Ausgrenzung und Verdrängung von Haushalten mit geringen Einkommen führen. Mittlerweile können zusätzlich Haushalte von Schwierigkeiten bei der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum betroffen sein, die bisher nicht zu den Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung gezählt werden mussten, da ihre (Erwerbs)Einkommen in der Regel für eine angemessene eigenständige Wohnraumversorgung ausreichend waren.

Mit der **Offensive für das bezahlbare Wohnen** bekräftigen die Landesregierung und die Wohnungswirtschaftlichen Verbände ihre Absicht, qualitätvolles und bedarfsgerechtes Wohnen in besonderen Zielregionen des Landes verstärkt zu gestalten und gemeinsam mit den Wohnungsmarktakteuren vor Ort den Prozess intensiv zu unterstützen. Die **Offensive für das bezahlbare Wohnen** soll dazu beitragen, für alle Bevölkerungsgruppen bezahlbaren Wohnraum in angemessener Qualität zu schaffen bzw. entsprechende Wohnbestände zu erhalten.

¹ Die landesdurchschnittliche Entwicklung der Nettokaltmieten in Schleswig-Holstein war über einen längeren Zeitpunkt verhalten. Erst in letzter Zeit sind einige Teilmärkte durch steigende Entwicklungen gekennzeichnet. Ein durch das Innenministerium in Auftrag gegebenes Gutachten zur Entwicklung der Angebots-, Vertrags- und Bestandsmieten in den regionalen, lokalen und sektoralen Wohnungsmärkten des Landes wird zu der tatsächlichen und differenzierten Entwicklung der Nettokaltmieten Aufschluss und eine transparente und objektive Grundlage für die weitere Diskussion ergeben.

Die **Offensive für das bezahlbare Wohnen** ergänzt die laufenden Maßnahmen einer bedarfsgerechten Wohnraumförderung in allen Landesteilen und die Vereinbarungen des Klimapakts.

Über die anzupassenden Möglichkeiten der Förderung im Rahmen der gesetzlichen Grundlagen basierend auf dem schleswig-holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz hinaus, werden in offenen und transparenten Verfahren konkrete Maßnahmen zwischen Land, Kommunen und Investoren/ Wohnungsgebern abgestimmt.

Die Offensive für bezahlbares Wohnen ist als offener, sich weiterentwickelnder Prozess zu verstehen. Ergänzungen in Form von konkreten, kurzfristig zu realisierenden Maßnahmen oder allgemeinen langfristig zu erreichenden Zielen sind jederzeit möglich.

Die folgende Rahmen-Vereinbarung zur Offensive für bezahlbares Wohnen bildet das Fundament für die Umsetzung konkreter Maßnahmen auf kommunaler Ebene, die im einzelnen zwischen den örtlichen Akteuren abzustimmen und zu vereinbaren sind. Die Rahmen-Vereinbarung wird ergänzt durch noch zu erarbeitende Aspekte wie die Verständigung über die Zielregionen, einen Zeitplan sowie die weiteren Schritte zu Einbindung der kommunalen Seite.

Dies vorausgeschickt schließt

das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, vertreten durch Herrn Innenminister Andreas Breitner

mit

dem Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., vertreten durch Herrn Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege,

dem Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen Landesverband Schleswig-Holstein e.V., vertreten durch Herrn Vorsitzenden Raimund Dankowski,

dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen – Landesverband Nord e.V., vertreten durch Herrn stellvertretenden Vorsitzenden Sönke Struck,

Haus & Grund Schleswig-Holstein -Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V. –, vertreten durch Herrn Vorsitzenden Jochem Schlotmann,

sowie

mit Unterstützung des Deutschen Mieterbundes - Landesverband Schleswig-Holstein e.V., vertreten durch Herrn Landes-Geschäftsführer Jochen Kiersch

folgende

Rahmen-Vereinbarung

Es besteht Einigkeit zwischen den Partnern der Vereinbarung, dass das Land Schleswig-Holstein in seiner Gesamtheit, aber in unterschiedlicher Intensität und in Abhängigkeit der Herausforderungen des demografischen Wandels sowie der Zielsetzungen der Energiewende Ziel weiterer Investitionen für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums sein muss. Es besteht ebenso Einverständnis, dass die gestiegenen regionalen Differenzen auch regional differenzierte Maßnahmen, Strategien und Konzepte erfordern.

Bestandteile eines zielorientierten Umgangs mit der sozialen Wohnraumförderung sind neben dem Neubau auch die energetische und bauliche Verbesserung des Wohnungsbestandes. Zu berücksichtigen sind die möglichst breite soziale Durchmischung der jeweiligen Wohnquartiere und weiterhin tragbare und angemessene Mieten.

Die Partner der Vereinbarung erklären, sich gegenseitig bei der Umsetzung dieser Ziele und bei den konkreten Maßnahmen zur Zielerreichung zu unterstützen und kooperativ zusammenzuarbeiten.

Als Zielregionen werden derzeit Städte und Gemeinden mit besonderer Zentralörtlicher Funktion im Verdichtungsraum um Hamburg, zusätzlich die Landeshauptstadt

Kiel und die Hansestadt Lübeck sowie die Gemeinden der Insel Sylt festgelegt, in diesen Kommunen liegen Mietsteigerungen, Mietenhöhen und Mietenspreizungen teilweise deutlich² über dem Landesdurchschnitt. Zielregionen müssen in die Regionalstufe III nach den Finanzierungsrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein eingestuft sein.

Die Partner der Vereinbarung treffen sich regelmäßig, mindestens alle 2 Jahre im Rahmen eines runden Tisches zur Evaluierung und ggfls. Anpassung, Umsteuerung, Weiterentwicklung der Rahmenvereinbarung, der Förderbestimmungen der Wohnraumförderung, konkreter Maßnahmen und zur Abstimmung der Zielregionen.

Im Einzelnen verpflichtet sich das Innenministerium Schleswig-Holstein zu folgenden Leistungen:

- Sicherung der finanziellen Ausstattung für sichere und planbare Wohnraumförderungsprogramme (bis 2014 jährlich 90 Mio. €)
- Prüfung der Verlängerung der Wohnraumförderungsprogramme über das Jahr 2014 hinaus
- Sicherung der Wirtschaftlichkeit der Wohnraumförderung durch die Neugestaltung der Förderbestimmungen, Auflage eines 2. Förderweges für die Zielregionen
- Herstellung von Transparenz auf dem Wohnungsmarkt und der Wohnungsmarktentwicklung durch eine kontinuierliche Begleitung in Form von Gutachten, Analysen, Leitfäden/ Arbeitshilfen für die Kommunen (z.B.: regelmäßige Wohnungsmarktprognose, kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen für die Kreise des Hamburger Umlands, Gutachten zu Entwicklung von Mieten, Aufbau eines Mietemonitorings)
- Bereitstellen von Planungshilfen für einen preisgünstigen Wohnungsbau
- Bekräftigen des Klimapakts mit den fünf Handlungsfeldern und Weiterentwicklung gemeinsam mit den Paktpartnern; weiterhin Anerkennung des Klimapakts als freiwillige Vereinbarung durch die Landesregierung - Unterstützung konkreter Maßnahmen in den Zielregionen unter Einbindung der Förderberatungsinstitutionen Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen und Investitionsbank SH

² Siehe Fußnote 1 – die Mietenentwicklung wird durch das Gutachten erfasst werden.

- Einbinden der Kommunen in Planung und Abwicklung konkreter Maßnahmen vor Ort
- Aufrechterhaltung des Förderprogramms für private Vermieter, soweit Mittel dafür vorhanden sind
- regelmäßige Überprüfung der Bestimmungen der sozialen Wohnraumförderung, mit dem Ziel, die Investitionsbedingungen unterschiedlicher Investoren/ Vermieter aufzunehmen
- Unterstützung von entsprechenden Schulungen der Landes-, Orts- und Regionalverbände der Wohnungswirtschaft

Die wohnungswirtschaftlichen Vereinbarungspartner verpflichten sich zu folgenden Leistungen:

- Wohnungsneubau: Investitionen in angemessenem Umfang und im Rahmen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen und –eigentümer sowie der Mieterinnen und Mieter
- Sicherung und Verbesserung des Wohnungsbestandes: Investitionen in angemessenem Umfang und im Rahmen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen und -eigentümer sowie der Mieterinnen und Mieter und im Rahmen der bestehenden Vereinbarungen zum Klimapakt
- Mitwirkung am Abschluss konkreter Vereinbarungen und Projekte mit Städten und Gemeinden im Interesse einer gemeinsamen, koordinierten Umsetzung der Offensive für bezahlbares Wohnen mit der Zielsetzung konkreter Umsetzung auf regionaler Ebene
- aktive Mitwirkung in angemessenem Umfang an den vom Innenministerium zur Verfügung gestellten Planungsinstrumenten wie z.B. Wohnungsmarktprognosen, Gutachten, Analysen
- Durchführung von regelmäßigen systematischen Erhebungen auch zu übergeordneten Themen wie Kosten, Mieten, Betriebskosten, Altenwohnen in angemessenem Umfang
- Unterstützung, Mitarbeit und Weiterentwicklung des Klimapaktes
- Unterstützung und Mitwirkung beim Abschluss weiterer Kooperationsverträge

Der Vertragspartner Haus & Grund Schleswig-Holstein -Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.- verpflichtet sich zusätzlich zu folgenden Leistungen:

- Information der Mitglieder über die Offensive für bezahlbares Wohnen über Veröffentlichungen, Pressemitteilungen und Verbandspublikationen sowie Schulungen und Tagungen

Kiel, den 21.01.2013

Für das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein:

Innenministerium Schleswig-Holstein

Andreas Breitner

Für die Wohnungsverbände:

Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Dr. Joachim Wege

Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.

Raimund Dankowski

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
Landesverband Nord e.V.

Sönke Struck

Haus & Grund Schleswig-Holstein
-Verband Schleswig-Holsteinischer
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.

Jochem Schlotmann

sowie

Deutscher Mieterbund
- Landesverband Schleswig-Holstein e.V.

Jochen Kiersch