

## ENTWURF einer Vereinbarung „Nordfriesisches Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“

### Präambel

Die aktuelle Studie vom Kreis NF laut Kreistagsbeschluss, die Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Schleswig-Holstein aus 2016 wie auch die aktuelle Wohnungsmarktprognose des Landes Schleswig-Holstein bestätigen den sehr hohen Bedarf an angemessenem und bezahlbarem Wohnraum. Im Kreis Nordfriesland stehen Sanierungs- und Modernisierung von vorhandenem Wohnraum im Vordergrund.

Die Schaffung eines dementsprechenden Wohnraumangebots ist für den gesamten Kreis Nordfriesland ein wichtiger Aspekt der Infrastrukturentwicklung im Interesse der langfristigen Sicherung der Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit als Wohn- und Wirtschaftsstandort. (Sylt Effekt, Familien halten). Damit dieser Wohnraum entstehen kann, müssen mindestens zwei grundlegende Dinge zusammenkommen:

1) Politik und Verwaltung der Städte, Gemeinden und des Kreises müssen eine an den demografischen Veränderungen und steigenden Einwohner-/Haushaltszahlen orientierte aktive Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaupolitik betreiben. Bestandteil ist eine vorausschauende, am nachhaltigen Bedarf ausgerichtete Flächenentwicklung/Bauleitplanung und die Gewährleistung der dazu erforderlichen kommunalen Verwaltungskapazitäten. (Mehr ältere Menschen, mehr Ein-Personen-Haushalte, Aufstockung der Anzahl von stationierten Soldaten in Husum)

2) Investitionsbereite und verlässliche Wohnungsmarktakteure, die über das erforderliche bauliche wie wohnungswirtschaftliche Know-how sowie personelle und wirtschaftliche Kapazitäten zur zeitnahen Realisierung von Neubauprojekten und die dauerhafte Bestandsbewirtschaftung und Erhaltung verfügen.

Mit dieser Vereinbarung über ein Nordfriesisches Bündnis für bezahlbaren Wohnraum erklären die beteiligten Partner ihren Willen, qualitätsvolles und bedarfsgerechtes Wohnen im Kreisgebiet verstärkt zu gestalten und zu unterstützen.

Das Nordfriesische Bündnis für bezahlbaren Wohnraum wird dazu beitragen, für alle Bevölkerungsgruppen im Kreisgebiet bedarfsgerechten, infrastrukturell gut angebotenen und bezahlbaren Wohnraum in angemessener städtebaulicher Qualität unter Berücksichtigung der Vorgaben des Klimaschutzes und der Ziele des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG) sowie der Zugrundelegung des Wirtschaftlichkeitsgebotes zu erhalten und ggf. neu zu schaffen.

Die beteiligten Partner verstehen das Nordfriesische Bündnis für bezahlbaren Wohnraum als offenen, sich weiter entwickelnden Prozess. Ergänzungen in Form von konkreten, kurzfristig zu realisierenden Maßnahmen oder allgemeinen langfristig zu erreichenden Zielen sind jederzeit möglich. Mit dem Nordfriesischen Bündnis für bezahlbaren Wohnraum wird ein Fundament für die Umsetzung konkreter Maßnahmen auf kommunaler Ebene geschaffen werden. Auf dieser Grundlage entstehende Wohnungsbauprojekte sind grundsätzlich im Einzelnen zwischen den örtlichen Akteuren abzustimmen und zu vereinbaren. Die Bündnispartner vereinbaren, sich gegenseitig bei der Umsetzung der Ziele in konkreten Maßnahmen zu unterstützen und kooperativ zusammenzuarbeiten.

Dieses vorausgeschickt schließen

- der Kreis Nordfriesland
- die ECKPFEILER NF gGmbH – Wohnen in Nordfriesland
- konkret benannte Partner (vom runden Tisch)
- Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen Landesverband Schleswig-Holstein e.V
- Bundesverband Freier Immobilien- u. Wohnungsunternehmen Landesverband Nord e.V.

Und

die Städte und Gemeinden des Kreises Nordfriesland

folgende Vereinbarung:

Die obenstehende Aufzählung ist nicht abschließend. Das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum in Nordfriesland ist offen für weitere interessierte Akteure.

1. Der Kreis Nordfriesland übernimmt folgende Aufgaben:

1.1 Der Kreis Nordfriesland, vertreten durch den Landrat Herrn Dieter Harrsen, steht als Ansprechpartner und Mittler zwischen den Städten und Gemeinden sowie dem Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen Landesverband Schleswig-Holstein und dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Landesverband Nord e.V.

(„Wohnungsbaukoordinator“)

1.2. Die Bündnispartner bringen ein bzw. bieten an

- ideelle und konzeptionelle Unterstützung zur Erfüllung des Zwecks des Bündnisses
- Beratung in allen relevanten Gremien bei allen Fragen zur Erfüllung der Bündnisziele dieses Vertrages
- Finanzielle Unterstützung für bestimmte, im Einzelfall zu konkretisierende und abzustimmende Bauvorhaben zur Erfüllung der Bündnisziele dieses Vertrages

Die ECKPFEILER NF gGmbH – Wohnen in Nordfriesland - bringt ein bzw. bietet an

- angemieteten Wohnraum auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt
- Weitervermietung an Menschen mit Behinderungen, an von Behinderung bedrohte Menschen oder an Menschen in besonderen Lebenslagen.
- Begleitung von Mietverhältnissen
- Beratung von Vermietern und Mietern bei z.B. Mietrückständen, schwierigen Mietverhältnissen
- Beratung von Energieversorgung und Mietern bei z.B. Zahlungsrückständen

1.3 Innerhalb seiner Kompetenzen unterstützt der Kreis aktiv, auch durch Bereitstellung der erforderlichen Verwaltungskapazitäten, bei der Entwicklung und Baureifmachung der nötigen Wohnbauflächen.

2. Die ECKPFEILER NF gGmbH- Wohnen in Nordfriesland übernimmt folgende Aufgaben:

2.1 Die ECKPFEILER NF gGmbH- Wohnen in Nordfriesland ist für die Koordination und Organisation des Bündnisses zuständig.

2.2 Die ECKPFEILER NF gGmbH – Wohnen in Nordfriesland als Mittler sorgt für einen fachlichen, lösungsorientierten Austausch und die gegenseitige Information der Partner.

2.3. Die ECKPFEILER NF gGmbH – Wohnen in Nordfriesland lädt zu den Treffen von Arbeitsgruppen ein, die für die Umsetzung der Ziele, Auswertung, Evaluation und ggf. Anpassung, Umsteuerung, Weiterentwicklung der Zusammenarbeit sowie zur Erörterung konkreter Maßnahmen im Kreisgebiet gebildet werden.

2.4 Im Rahmen eines Runden Tisches informieren die Bündnispartner regelmäßig über den aktuellen Sachstand. Die ECKPFEILER NF gGmbH- Wohnen in Nordfriesland übernimmt die Moderation und Organisation dieser Runden Tische.

3. Städte, Ämter und Gemeinden wirken wie folgt mit:

3.1 In Abhängigkeit von der örtlichen Flächenverfügbarkeit und Flächenpotenzialen und soweit im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit möglich, werden die Städte und Gemeinden zur Umsetzung dieser Vereinbarung geeignete Flächen für den Wohnungsbau bereitstellen und entwickeln.

4. Die wohnungswirtschaftlichen Partner bekennen sich zu folgenden Leistungen:

4.1 Die wohnungswirtschaftlichen Partner benennen einen oder mehrere Ansprechpartner, der/die als Koordinator/en und Know -How-Träger der Wohnungswirtschaft zur Verfügung steht/stehen.

4.2 Die Partner der Wohnungswirtschaft und/oder Investoren sind bereit, unter der Voraussetzung vertretbarer wohnungswirtschaftlicher Rahmenbedingungen, ca. .... attraktive und bezahlbare Wohnungen im Zeitraum von ... Jahren im Kreis Nordfriesland zu erstellen und ggf. in Kooperation mit der ECKPFEILER NF gGmbH – Wohnen in Nordfriesland langfristig zu bewirtschaften (Verwaltung / Bestandspflege).

Die Bündnispartner verpflichten sich alles dafür zu tun, dass genügend Baureife, für den bezahlbaren Mietwohnungsbau mit langfristiger Vermietungsperspektive geeignete Grundstücke zur Verfügung gestellt werden können sowie alle Möglichkeiten auszuschöpfen, vorhandenen Wohnraum angemessen zu sanieren und zu modernisieren.

5. Organisation und Ablauf

5.1 Sobald ein im Sinne dieser Vereinbarung grundsätzlich geeigneter Standort identifiziert ist, erstellt die Kommune zur allgemeinen Information ein Datenblatt mit den städtebaulichen Zielsetzungen und Kennwerten des Grundstücks (u.a. Größe, GRZ, GFZ, Baugrenzen, Mindestpreis/qm) und Angaben über die gewünschten „Zielgruppen“ (Verhältnis von 1. Förderungsweg / 2. Förderungsweg und freifinanziertem Wohnungsbau). Der Kreis bietet dazu im Rahmen seiner Kompetenzen seine Unterstützung an.

5.2 Dieses Datenblatt ist Grundlage einer ersten Standortprüfung. Einer positiven Standortprüfung folgt die Erstellung eines Bebauungskonzeptes (ggf. mehrerer) durch investitionsbereite Wohnungsmarktakeure. Darauf basierend werden Angebote für den Grundstücksankauf und/oder Erwerb durch Erbpacht abgegeben. Bebauungskonzepte und Kaufpreisgebote bilden die Entscheidungsgrundlage für die Investoren.

5.3 Die Mitwirkung an diesem Modell ist als Angebot zu verstehen. Es bleibt den Bündnispartnern unbenommen auch andere Wege der Konzeptumsetzung zu wählen.

## 6. Umsetzung eines Vorhabens

6.1 Nach Entscheidung und Vergabe im Rahmen der geltenden rechtlichen Bestimmungen, ist die weitere Abwicklung des Bauvorhabens Sache der jeweiligen Bündnispartner. Es könnte eine Vereinbarung über die gemeinsam definierten Ziele erstellt werden. Die Kommune verkauft oder verpachtet das Grundstück an das Wohnungsbauunternehmen/die Wohnungsbaugesellschaft. Das Wohnungsbauunternehmen/die Wohnungsbaugesellschaft baut, vermietet und bewirtschaftet die Liegenschaft.

6.2 Bei weiterem fachlichem Beratungsbedarf stehen der Kreis Nordfriesland, die ECKPFEILER NF gGmbH – Wohnen in Nordfriesland und die Verbände zur Verfügung.

Husum, den.....