

## **Vereinbarung „Nordfriesisches Bündnis für bezahlbaren<sup>1</sup> Wohnraum“ (Stand: 19.06.2019)**

### **I. Präambel**

Die aktuelle Studie des Kreises Nordfriesland gemäß Kreistagsbeschluss vom 16.11.2018, die Berechnung zur Bevölkerungsentwicklung des Landes Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2016, sowie die aktuelle Wohnungsmarktprognose des Landes Schleswig-Holstein bestätigen den hohen Bedarf an angemessenem und bezahlbarem Wohnraum. Im Kreis Nordfriesland stehen Sanierungs- und Modernisierung von vorhandenem Wohnraum im Vordergrund sowie der Neubau von geeignetem Wohnraum.

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.

Damit dieser Wohnraum entstehen kann, müssen mindestens zwei grundlegende Dinge zusammenkommen:

Erstens: 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 Kapazitäten.

Zweitens: Investitionsbereite und verlässliche Wohnungsmarktakteure, die über das erforderliche bauliche wie wohnungswirtschaftliche Know-how sowie personelle und wirtschaftliche Kapazitäten zur zeitnahen Umsetzung 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 soll dazu beitragen, für alle Bevölkerungsgruppen im Kreisgebiet bedarfsgerechten, infrastrukturell gut angebundenen 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 soll 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

---

<sup>1</sup> Unter bezahlbarem Wohnraum wird in dieser Erklärung Wohnraum verstanden, dessen Mietpreis sich in den akzeptierten Grenzen der jeweiligen Sozialzentren bewegt.

abzustimmen und zu vereinbaren. Die Bündnispartner vereinbaren, sich gegenseitig bei der Umsetzung der Ziele in konkreten Maßnahmen zu unterstützen und zusammenzuarbeiten.

Die folgende Aufzählung ist nicht abschließend. Das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum in Nordfriesland ist offen für weitere interessierte wohnungswirtschaftliche Akteure, auch aus dem privaten Sektor, und die wohnungswirtschaftlichen Verbände.

## **II. Dieses vorausgeschickt schließen**

1. der Kreis Nordfriesland

2. die ECKPFEILER NF gGmbH - Wohnen in Nordfriesland

3. die wohnungswirtschaftlichen Partner

4. weitere im Anhang 1 aufgeführte Bündnispartner

und

5. die im Anhang 2 aufgeführten Städte und Gemeinden des Kreises Nordfriesland

folgende Vereinbarung.

## **III. Aufgaben der Bündnispartner**

Die Bündnispartner bringen ein und 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.

1. Der Kreis Nordfriesland übernimmt folgende Aufgaben:

Der Kreis Nordfriesland, vertreten durch den Landrat, übernimmt die Aufgaben des Wohnungsbaukoordinators. 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 - bringt ein bzw. bietet an:

- anzumietenden 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 und schwierigen Mietverhältnissen
- Beratung von Energieversorgung und Mietern bei z.B. Zahlungsrückständen

- Schaffung von Wohnraum durch z.B. Neubau

und 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 sich die Bündnispartner regelmäßig über den aktuellen Sachstand. Die ECKPFEILER NF gGmbH - Wohnen in Nordfriesland übernimmt die Moderation und Organisation dieser Runden Tische.

3. Die wohnungswirtschaftlichen Partner bekennen sich zu folgenden Leistungen:

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

3.2 Die Partner der Wohnungswirtschaft und/oder kommunale und oder/private Investoren sind bereit, unter der Voraussetzung vertretbarer wohnungswirtschaftlicher Rahmenbedingungen bedarfsgerechte und in der preislich jeweilig gültigen Mietobergrenze liegende Wohnungen im Kreis Nordfriesland zu erstellen und ggf. in Kooperation mit der ECKPFEILER NF gGmbH - Wohnen in Nordfriesland langfristig zu bewirtschaften.

4. Die weiteren Bündnispartner verpflichten sich alles dafür zu tun, dass genügend baureife, für den bezahlbaren Mietwohnungsbau mit langfristiger Vermietungsperspektive geeignete Grundstücke zur Verfügung gestellt werden können. Es werden alle Möglichkeiten ausgeschöpft, vorhandenen Wohnraum angemessen und bedarfsgerecht zu sanieren und zu modernisieren.

5. Die beteiligten Städte, Ämter und Gemeinden wirken wie folgt mit:

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

#### **IV. Organisation und Ablauf**

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.

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

#### **V. Umsetzung eines Vorhabens**

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 den/ die investitionsbereiten Wohnungsmarktakeure/e. Der/Die Wohnungsmarktakeur/e baut/bauen, vermietet/vermieten und bewirtschaftet/ bewirtschaften die Liegenschaft.
2. Bei weiterem fachlichem Beratungsbedarf stehen der Kreis Nordfriesland, die ECKPFEILER NF gGmbH - Wohnen in Nordfriesland und die Verbände zur Verfügung.

Husum, den.....

#### **Anhang**

1. Liste der weiteren Bündnispartner
2. Liste der beteiligten Städte und Gemeinden