

W

Bezahlbares Wohnen für Alle: Regionale Wohnungsmarktbeobachtung und -strategie

Fachausschuss Lemwerder

Susanne Krebser, Geschäftsführerin



Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V.

Kooperation im stadtreionalen Verflechtungsraum

28 Mitglieder: jedes hat eine Stimme

1,05 Mio. Einwohner

40 % der Einwohner der Metropolregion Nordwest

3.030 km² Fläche

größer als das Saarland oder Luxemburg

4,75 Stellenplan (VZÄ)

plus Projektkräfte

Zusammenarbeit - Ebenen

- **auf der Länderebene** →
Zusammenarbeit der norddeutschen Bundesländer
- **im Nordwesten** →
Metropolregion Nordwest
eine von elf deutschen und ca. 120 europäischen Metropolregionen
Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen
(ZVBN)
Aufgabenträger für den Öffentlichen Nahverkehr
- **in der Stadtregion** („stadtreionaler Verflechtungsraum“) →
Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.
Mitglied der AG Regionalverbände in Ballungsräumen in Deutschland

Mitgliedsgebiet



Die Landkreise mit „O“, also der Landkreis Oldenburg und der Landkreis Osterholz sind ebenfalls Mitglied.



Zusammenarbeit mit der Politik in der Region

- **in den Gremien der Mitglieder:**
Ausschüsse, Räte, Kreistage
- **in der Mitgliederversammlung:**
jedes Mitglied entsendet auch zwei „Politische“
- **über besondere Netzwerkformate:**
Fraktionsvorsitzendenkonferenz und „Regionaler Fachausschuss
Wohnungsmarkt“
- **Gespräche mit den Landtagsabgeordneten**
- **Weitere Gespräche**

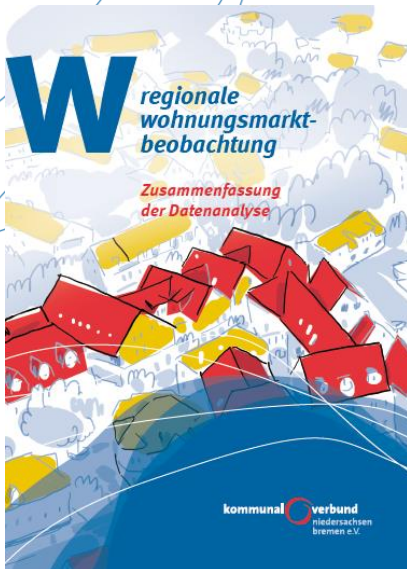
Wohnungsmarkt

Bezahlbarer Wohnraum für alle!



- Regionale Wohnungsmarkt-Strategie, zwei Phasen
 - Wohnungsmarktbeobachtung
 - Wohnungsmarktstrategie
- Gefördert als Modellvorhaben der Raumordnung (MORO)
- Gestützt auf den Grundsatzbeschluss zur kooperativen Regionalentwicklung (2015)

Zentrale Erkenntnisse der Wohnungsmarktbeobachtung



- der Wohnungsmarkt ist regional
- es gibt zu viele große und viel zu wenig kleine Wohnungen
- es gibt zu wenig bezahlbaren Wohnraum, und an zu wenig Standorten
- es müssen Wohnungen geschaffen werden, mit einem vielfältigen Angebot überall



Wohnungspolitische Leitlinien

Beschluss der Mitgliederversammlung 12/2019:

1. Wir sind Teil eines regionalen Wohnungsmarktes.
2. Wir wollen die Entwicklung steuern.
3. Wir schaffen differenzierte und bedarfsorientierte Wohnraumangebote.
4. Wir wollen mehr bezahlbare und leistbare Wohnraumangebote bereitstellen.
5. Wir konzentrieren uns auf geeignete Standorte.
6. Wir wollen gemeinsam handeln.

1. Wir sind Teil eines regionalen Wohnungsmarktes

- Regionales und kommunales Handeln in einem gemeinsamen Wohnungsmarkt stärkt unsere Region im Wettbewerb mit anderen Stadtregionen.
- Ein umfassendes und bezahlbares Wohnraumangebot sind Teil unserer gemeinsamen regionalen Verantwortung - Angebot und Nachfrage betreffen unsere Region als Ganzes.
- Dafür sind alle Kommunen verantwortlich.
- Wohnungspolitische Leitlinien für den Kommunalverbund leisten einen wichtigen Beitrag für eine zukunftsfähige regionale Entwicklung.

2. Wir wollen die Entwicklung steuern

- Wir wollen die Entwicklung des Wohnungsmarktes unter Berücksichtigung unserer Möglichkeiten und Handlungsspielräume steuern.
- Kommunale, integrierte Strategien und sektorale Konzepte sind dafür notwendige Voraussetzungen.
- Strategien und Konzepte sollen vermehrt teilräumlich (bspw. entlang der Siedlungsachsen) und nachbarschaftlich entwickelt werden. Diese Aktivitäten müssen regional unterstützt werden.
- Wir fordern den Bund und die Länder dazu auf, die kommunalen Aktivitäten durch geeignete Maßnahmen zu unterstützen.

3. Wir schaffen differenzierte und bedarfsorientierte Wohnraumangebote

- Unsere Region benötigt mehr kleine Wohnungen sowie ein insgesamt breiteres, differenzierteres Wohnraumangebot.
- In vielen Kommunen müssen ergänzend spezifische Nachfragesegmente mit Angeboten bedient werden.
- Die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes kann hierzu einen wesentlichen Beitrag leisten.
- Dabei müssen die jeweiligen siedlungsstrukturellen, städtebaulichen und baukulturellen, verkehrlichen, sozialen und demografischen Rahmenbedingungen der Kommunen berücksichtigt werden.

4. Wir wollen mehr bezahlbare Wohnraumangebote bereitstellen

- Wir schaffen gute Rahmenbedingungen für bezahlbare Wohnraumangebote für alle Teile der Bevölkerung.
- Neben den unteren Einkommensgruppen besteht die Notwendigkeit, für die große Gruppe der mittleren Einkommen Wohnraumangebote bereitzustellen.
- Wir streben ein gemeinsames Verständnis der Begriffe bezahlbares und gefördertes Wohnen an.
- Das wirksamste Mittel ist eine verbindliche gemeinsame Vereinbarung. Wir streben an, bei der Entwicklung neuer Flächen eine Mindestanzahl oder Mindestquote für bezahlbaren Wohnraum anzuwenden

5. Wir konzentrieren uns auf geeignete Standorte

- Geeignete Standorte umfassen sowohl neue Wohnstandorte, als auch Bestandsgebiete sowie deren Entwicklung, Dies schließt die angemessene Eigenentwicklung dörflicher Lagen mit ein.
- Attraktive Angebote des ÖPNV, der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur sowie ein städtebauliches Umfeld sind Voraussetzungen für die Entwicklung und Qualifizierung von Wohngebieten.
- Wir schaffen neue Wohnbauflächen vorrangig in den zentralen Siedlungsgebieten.

6. Wir wollen gemeinsam handeln

- Wir nehmen gemeinsam unsere Verantwortung für ein bezahlbares und bedarfsorientiertes Wohnraumangebot wahr.
- Das Verständnis dafür wird in der kommunalpolitischen Diskussion geschaffen und verstetigt.
- Die gemeinsamen wohnungspolitischen Leitlinien bilden unsere Grundlage für das kommunale Handeln vor Ort.
- Der interkommunale Dialog sowie der kontinuierliche politische und fachliche Austausch sind für uns Basis und Grundlage des gemeinsamen und verbindlichen Handelns.



Nach dem Beschluss der Leitlinien ...

- **Ausarbeitung der Strategie**

Gutachter, Geschäftsstelle, Begleitgruppe, AK Planung

- **Beteiligungsverfahren, fachlich**

Versand Ende April, Laufzeit bis 5. Juni

- **Herbst 2020: Präsentation der Gesamtstrategie bei den Mitgliedern**

Schwerpunkt Oktober/November

- **Beschluss Gesamtstrategie: Mitgliederversammlung**

14. Dezember 2020

- **Gemeinsame Umsetzung**



Ableitung wichtiger Themen und Fragestellungen

Vier Schwerpunkte:

1. **Bezahlbarkeit**
leistbares Wohnen / Wohnraum im mittleren Preissegment
2. **Umgang mit demografischem Wandel**
Entwicklung im Bestand / Nachhaltige Siedlungs- und Wohnungsmarktentwicklung
3. **Bauen und Finanzierung**
Baukostensenkung, serielle Bauweisen, soziale Infrastrukturkosten
4. **Kommunikation**
Einbindung Politik / Vermittlungsstrategien

Übersicht Instrumente und Maßnahmen

Kommunale Maßnahmen (Instrumentenkoffer)



- Angebotsplanung
- Städtebauliche Verträge
- Folgekostenkonzepte
- Quotierungsregelungen
- Baulandumlegung
- städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
- Erbbaurecht
- Vorkaufsrecht
- Zwischenerwerbsmodelle
- Konzept- und Direktvergabeverfahren
- Revolvierender Bodenfonds
- Baulandbeschluss
- Beteiligung an einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft

Interkommunale Maßnahmen



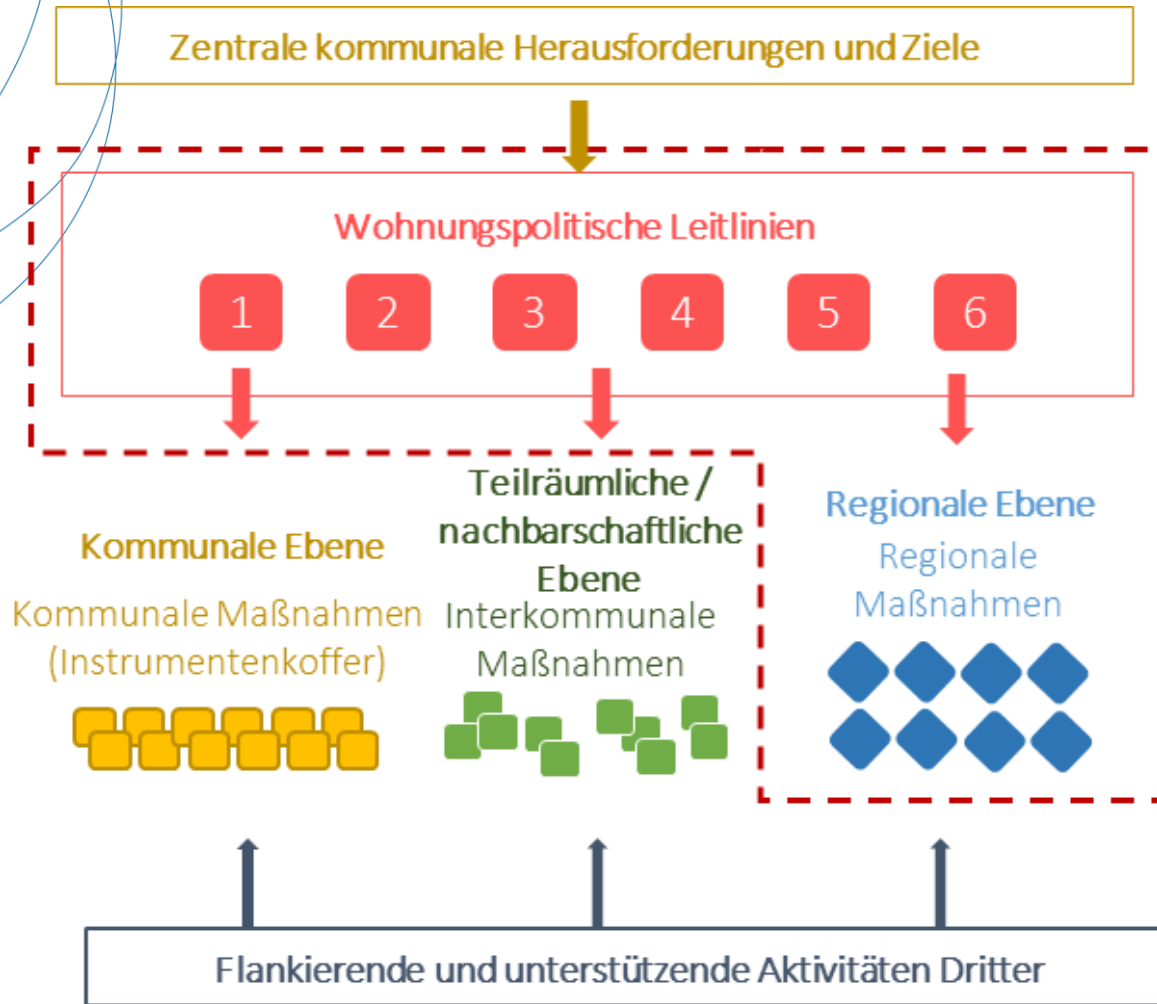
- Nachbarschaftsgespräche
- Informationsveranstaltungen
- Prüfung und Entwicklung interkommunaler Konzepte
- Integrierte Betrachtung der Wohnungsmarktentwicklung und Vertiefung interkommunaler Ansätze
- Neutrale Vermittlung und Beratung
- Entwicklung und Umsetzung von Modellprojekten

Regionale Maßnahmen



- Fortführung Regionaler Fachausschuss
- Arbeitshilfe Baulandbereitstellung/ Baulandmobilisierung
- Verstetigung Monitoring: Sozial- und Wohnungsmarktdaten
- weitere digitale Angebote (z.B. interkommunale Ökokontos)
- Benennung von Standortfaktoren für prioritäre Wohnungsbaustandorte
- gemeinsame Begriffsdefinition: bezahlbares bzw. leistbares Wohnen
- Evaluierung der regionalen wohnungspolitischen Leitlinien

Beitrag zur Wohnungsmarktstrategie



----> *Beschluss durch die Mitglieder des Kommunalverbundes*

Danke für Ihr Interesse

Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.

Geschäftsführerin Susanne Krebs

Delmegarten 9

27749 Delmenhorst

04221/9 81 24-10

krebs@kommunalverbund.de

www.kommunalverbund.de

Vertretungsberechtigter Vorstand:

Suse Laue, Syke (Vorsitzende)

Andreas Bovenschulte, Bremen (stellv. Vorsitzender)

Torsten Rohde, Osterholz-Scharmbeck (Schatzmeister)



Schritte zur Wohnungsmarkt- strategie (1/2)

- **Vor-Ort-Gespräche**
Februar bis April 2019
- **Workshops „Zielentwicklung“, „Städtebauliche Instrumente“, „Folgekosten“, „Bauen“ und „Teilräume/Wechselwirkungen“**
Zwischen 4. Mai bis 6. August
- **Erster „Regionaler Fachausschuss Wohnungsmarkt“**
7. Mai 2019
- **Veranstaltung mit dem nds. MU/ Bündnis für Wohnen : „Wohnungsmarkt kleinere/mittlere Kommunen“**
17. Juni 2019
- **Zweiter „Regionaler Fachausschuss Wohnungsmarkt“**
1. Oktober 2019
- **Fraktionsvorsitzendenkonferenz**
13. November 2019
- **Drei Workshops: Nachbarschaftsgespräche**
Dezember 2019
- **Beschluss Leitlinien: Mitgliederversammlung**
9. Dezember 2020

Schritte zur Wohnungsmarkt- strategie (2/2)

- **Abschlussworkshop**
21. Januar 2020
- **Gutachterentwurf**
bis Ende April
- **Beteiligungsverfahren**
Ende April bis Anfang Juni
- **Präsentation in den Gremien**
beginnend nach der Sommerpause
- **Beschluss der wohnungspolitischen Gesamtstrategie:
Mitgliederversammlung**
14. Dezember 2020