

Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte – Verfahrensweise und Komponenten

Zur Förderung von Mietwohnungsneubau und Ersatzbaumaßnahmen in Verbindung mit Abriss oder Teilrückbau unwirtschaftlicher Mietwohngebäude muss von der für den Bauort zuständigen Wohnraumförderstelle ein kommunales Wohnraumversorgungskonzept vorgelegt werden. Es soll insbesondere Aussagen zur Bestandsaufnahme und Bedarfsprognose für den örtlichen Wohnungsmarkt – darunter zur sozialen Wohnraumversorgung und zum Neubaubedarf – treffen und Zielsetzungen, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für die örtliche Wohnraumversorgung enthalten (siehe NBank-Rundschreiben 06/2014 vom 28.11.2014). Die NBank stellt zu diesem Zweck allen niedersächsischen Einheits- und Samtgemeinden auf Nachfrage kostenlose Basisdaten für eine Analyse der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation zur Verfügung. Der vorliegende Leitfaden bietet Orientierung zum Erstellungsprozess einerseits und zum inhaltlichen Aufbau eines solchen Konzepts andererseits.

VORBEMERKUNGEN

Je nach Binnen- und „normaler“ Außenwanderung wird– auch unter Berücksichtigung zusätzlicher Nachfrage durch bleibende Asylsuchende – in Zukunft vielerorts weiterhin ein Mix aus Wohnungsneubau, -aufwertung und -abriss nötig sein. Wohnraumversorgungskonzepte sollten alle diese Optionen in den Blick nehmen und nicht nur den Fokus auf eine quantitative Angebotsausweitung richten. Demnach sollten alle Anstrengungen der Marktakteure so ausgerichtet sein und alle Angebote der Wohnraumförderung so eingesetzt werden, dass der untersuchte Wohnstandort möglichst attraktiv bleibt oder attraktiver wird.

Als Akteure am Wohnungsmarkt und vor allem als Investoren in bestehenden oder neuen Wohnraum kommen nicht nur die kommunalen Wohnungsunternehmen in Betracht. Nur durch ein gemeinsames Agieren mit den vielen privaten (Einzel)Eigentümlern, -vermietern und Wohnungsunternehmen (z. B. auch Genossenschaften) kann eine erfolgreiche Wohnstandortentwicklung gelingen. Damit richten sich die Förderangebote auch an private Investoren.

Zur Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzepts verfügen größere Städte im Vergleich zu kleineren Kommunen in der Regel über mehr finanzielle und/ oder personelle Ressourcen. Mit einer eigenen Wohnraumförderstelle müssen sie das Konzept „nur“ zwischen Stadtverwaltung und -politik abstimmen. Große Städte erstellen Wohnraumversorgungskonzepte häufig aufbauend auf vorhandenen eigenen Statistiken (und/ oder den NBank-Basisdaten) und eigenem Know-how selbst oder kaufen die Dienstleistung bei geeigneten Instituten ein. Eventuell beteiligt sich die lokale Wohnungswirtschaft und/ oder Bank an den Kosten für ein externes Gutachten. Nach den bisherigen Erfahrungen kann auf diese Weise ein Konzept rechtzeitig (spätestens mit der Vorlage des Förderhauptantrags) erstellt werden. Daher richtet sich dieser Leitfaden insbesondere im Hinblick auf die koordinierenden, vorbereitenden Aufgaben vor allem an die kreisangehörigen Kommunen ohne eigene Wohnraumförderstelle.

VERFAHRENSWEISE

Kreisangehörigen Kommunen ohne eigene Wohnraumförderstelle müssen auf ihren Landkreis zugehen, weil dort die für sie zuständige Wohnraumförderstelle ansässig ist. Durch die Einbindung des Landkreises sollen die Kommunen entlastet werden. Wenn der Landkreis für alle in Frage kommenden Kommunen tätig wird, anstatt dass jede Kommune sich grundlegende Gedanken zur Konzepterstellung macht, sind Synergien zu erwarten. Allerdings setzt dies einen Abstimmungsprozess nicht nur in den einzelnen Kommunen, sondern auch zwischen Kommune und Landkreis sowie unter den betreffenden Kommunen eines Landkreises voraus.

LEITFADEN (STAND 01.04.2016)

Akteure im Prozess

- die jeweiligen Hauptverwaltungsbeamten (Landrat und Bürgermeister) als politische Entscheider und Treiber
- die Amtsleiter in der Kreisverwaltung (Regionalentwicklung, Soziales, ...)
- die Wohnraumförderstelle
- die Amtsleiter in den betreffenden Kommunen (Bau-/ Planung, Stadtentwicklung, ...)
- Wohnungswirtschaft (Wohnungsunternehmen, Haus & Grund, Mieterverein, Makler, ...)

Schritt für Schritt zum Konzept

Um die Konzepterstellung für Landkreise, die für ihre kreisangehörigen Gemeinden die Funktion der Wohnraumförderstelle übernehmen, zu vereinfachen und zu beschleunigen, werden folgende Schritte empfohlen:

- Der zuständige Landkreis benennt einen **Hauptverantwortlichen** mit hoher Entscheidungsbefugnis und Durchsetzungskraft.
- In einer **Auftaktveranstaltung/** einem Auftaktgespräch mit allen Akteuren stellt der Hauptverantwortliche kreisweit wesentliche NBank-Basis-Indikatoren wie zukünftiger Wohnungsbedarf und möglicherweise bestehende Wohnungsleerstände vor. Auf diese Weise werden erste Cluster bzw. Kommunen mit gleichartigen Entwicklungen und Handlungsbedarfen deutlich. Darüber hinaus wird gemeinsam festgelegt, ob und wie ggf. ein externer Gutachter finanziert und beauftragt wird.
Notwendige Vorbereitungen: Auswahl der Akteure und Einladung zur Auftaktveranstaltung/ -gespräch (Landrat/ Regionalentwicklung), Erstellung der Präsentation (Regionalentwicklung), Einholung von Gutachterangeboten bzw. Vorstellung über Gutachterkosten entwickeln
- Je nach Entscheidung in der Auftaktveranstaltung wird entweder ein externes Gutachten ausgeschrieben und/ oder beauftragt (siehe Vorschlag für Leistungsbeschreibung) oder festgelegt, welche Verwaltungseinheiten und Personen (Landkreis und/ oder Kommune(n)) das Konzept erarbeiten. Im Anschluss daran können die Basisdaten von der NBank angefordert werden.
Notwendige Vorbereitungen: Auswahl Arbeitsteam
- Das Konzept wird erarbeitet (siehe Vorschlag zum inhaltlichen Aufbau). Der Konzeptentwurf wird allen Akteuren vorgestellt (zweites Treffen oder per Mail) und im Anschluss das endgültige Konzept unter Berücksichtigung möglicher Feedbacks fertiggestellt. Das Konzept wird spätestens mit dem Förder-Hauptantrag an die NBank übersendet und allen regionalen Akteuren zur Verfügung gestellt.
- Die regionalen Akteure verständigen sich darüber, ob bzw. welche weiteren Schritte (z. B. Evaluierung der Maßnahmen, Aufbau eines kontinuierlichen Monitorings Wohnen bzw. einer kommunalen oder regionalen Wohnungsmarktbeobachtung) unternommen werden sollen.
optional

INHALTE EINES WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPTS

- Situationsanalyse (Entwicklung Wohnungsnachfrage, Wohnungsangebot, Preise, Aussagen zum Segment bezahlbarer Mietwohnraum)
 - Wohnungsangebot
 - Bestand und Bestandsveränderung an Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie an belegungsgebundenen Wohnungen; Wohnungsleerstand
 - Wohnungsnachfrage
 - Einwohner, Geborene, Gestorbene, Zuzüge, Fortzüge sowie Haushalte, Bedarfsgemeinschaften, (sozial-) wohnungssuchende Haushalte, evtl. Empfänger von Sozialhilfe und Grundsicherung
 - Preise
 - Baulandpreise, Angebots- und Bestandsmieten, Kosten der Unterkunft, Anteil Mietangebote unterhalb der Kosten der Unterkunft, evtl. Kaufpreise für Wohneigentum

LEITFADEN (STAND 01.04.2016)

- Prognostische Aussagen (zukünftiger Wohnungsbedarf)
 - Bevölkerungsprognose (z. B. NBank bis 2035)
 - Haushaltsprognose (z. B. NBank bis 2035)
 - Wohnungsneubaubedarf oder -überhang (z. B. NBank bis 2020)
für Wohnungen in Ein-/ Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern
- Identifikation der Kommunen mit Handlungs- bzw. Förderbedarf
 - (Mix aus) Neubau, Aufwertung, Abriss
- Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Zielerreichung bzw. zur Umsetzung des Konzepts
 - Verhältnis von Neubau und Bestandsmodernisierung
 - Baulandreserven und Planung zukünftiger Wohngebiete
 - Flächen für den sozialen Wohnungsbau
 - Ankauf von Belegungsrechten im Wohnungsbestand
 - ...
- Monitoring/ Evaluierung
 - Aufbau einer kontinuierlichen kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung und Wirkungsanalyse der beschlossenen Maßnahmen

INHALTE EINER LEISTUNGSBESCHREIBUNG

- Beschreibung des Werks (Was soll das Ergebnis sein?)
- Auftraggeber und ggf. Partner
- Nachweis der Leistungsfähigkeit/ Referenzen des Auftragnehmers (AN) anfordern (z. B. vergleichbare Werke, Moderation von Prozessen, ...)
- Detaillierte Auflistung der gewünschten Leistung (evtl. auch Umfang, zu berücksichtigende Datenquellen etc. benennen)
- Zeitplan, ggf. Workshops und Präsentation von (Zwischen-) Ergebnissen
- Anhang (z. B. Hinweise auf zu nutzende Daten)
- Preis (z. B. Hinweis auf Festpreis)
- Hinweis auf VOL/B, ggf. Vertragsmuster

IHR KONTAKT ZUR WOHNRAUMFÖRDERSTELLE

Die für Sie zuständige Wohnraumförderstelle finden Sie auf den Internetseiten der NBank unter www.nbank.de/Service/Infocenter/Wohnraumförderstellen/index.jsp.

PERSÖNLICHE BERATUNG, FRAGEN, TERMINE

Wenn Sie sich eine persönliche Beratung und Hilfestellung bei der Antragstellung wünschen, nehmen wir uns gerne Zeit für Sie. Rufen Sie uns an oder vereinbaren Sie einfach einen Termin in einer unserer Beratungsstellen.

Montag bis Freitag von 8.00 bis 17.00 Uhr

Tel: 0511 300 31-798

Fax: 0511 300 31-11798

wom@nbank.de