

W

Bezahlbares Wohnen für Alle: Regionale Wohnungsmarktbeobachtung und -strategie

Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen, 24.11.2020

Susanne Krebsler, Geschäftsführerin

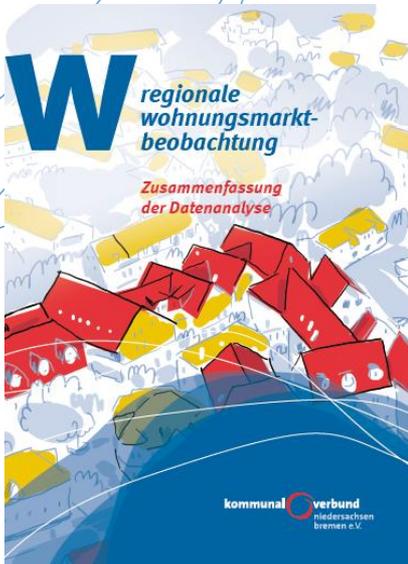
Wohnungsmarkt

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)

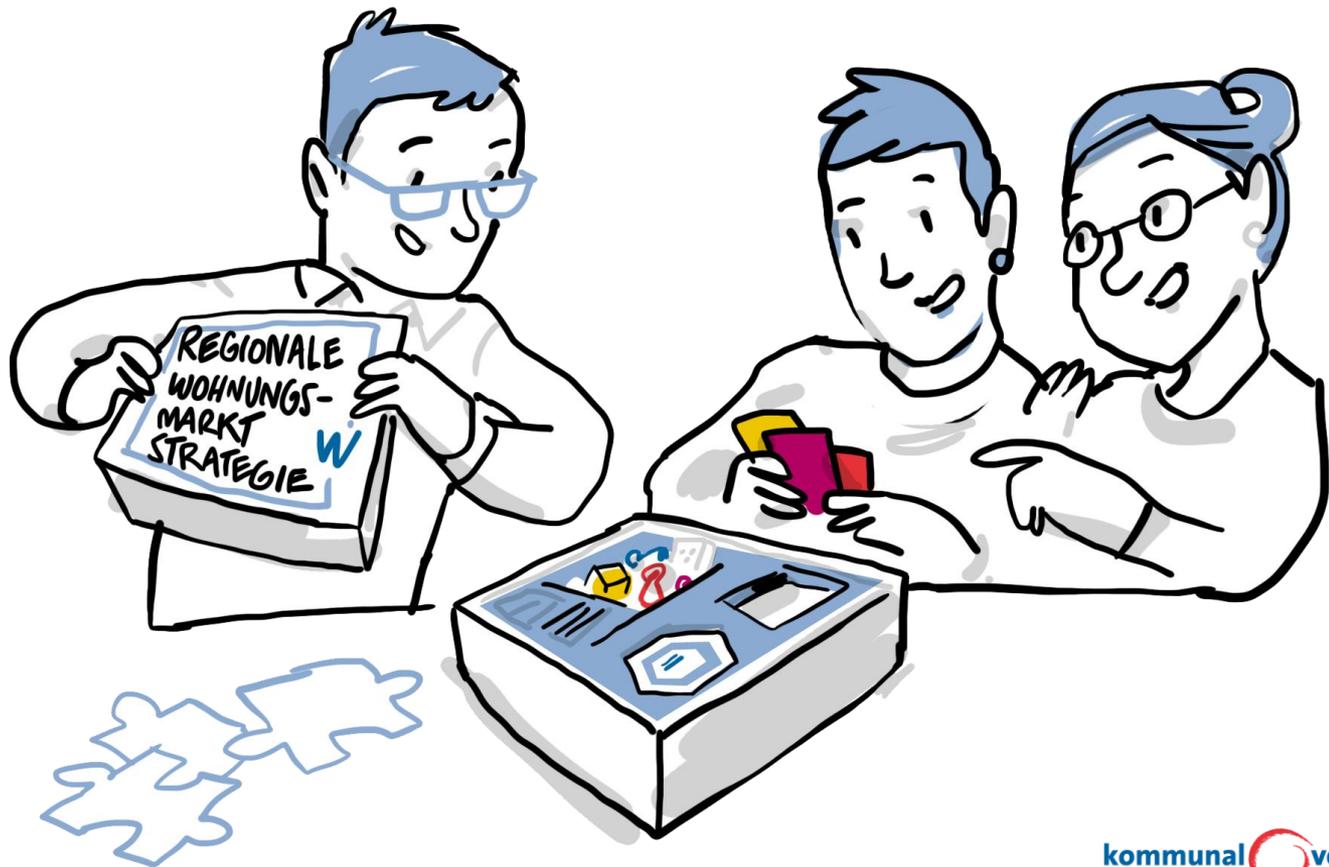
Herausforderungen



- 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

→ Regionale Wohnungsmarktstrategie

Regionale Wohnungsmarktstrategie

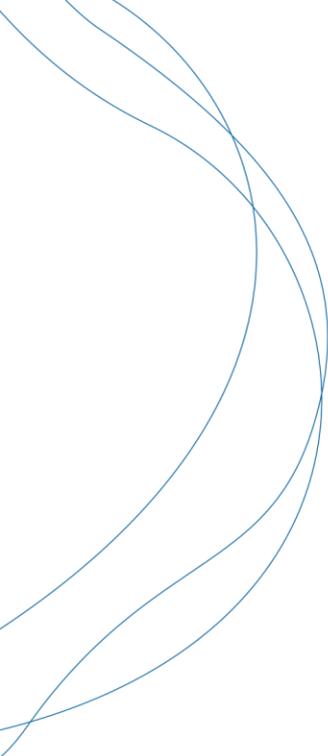


Leitlinien

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.



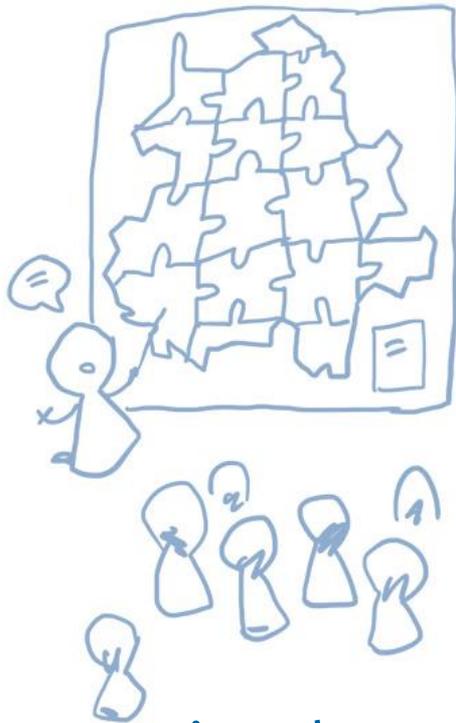
Beschluss der Mitgliederversammlung 12/2019



Handlungsfelder und Ziele

- A. **Bezahlbares Wohnen**
Erhalt eines ausgeglichenen sozialen Gefüges
- B. **Nachhaltige Siedlungs- und Bestandsentwicklung**
Sicherung und Förderung
- C. **Bedarfsorientierter Wohnungsneubau**
zielgruppenorientierte und differenzierte Angebote
- D. **Kommunikation und Zusammenarbeit**
Stärkung der Zusammenarbeit

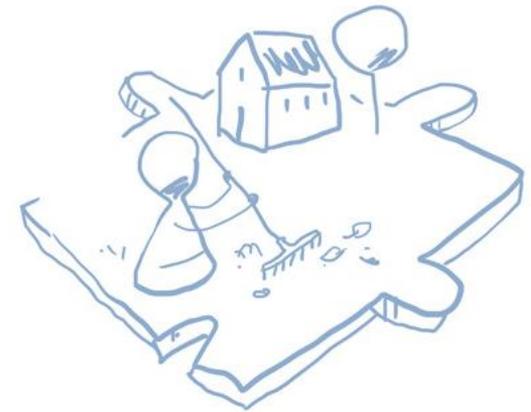
Maßnahmenebenen



regional



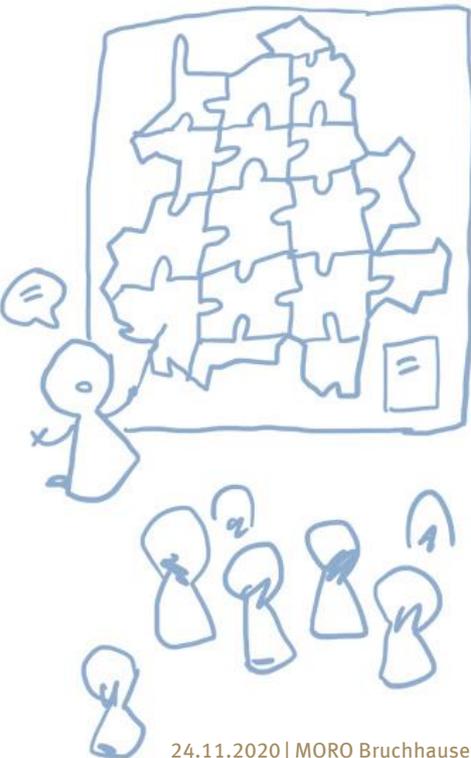
nachbarschaftlich



kommunal

Maßnahmen: regional

- REG 1: Monitoring
- REG 2: Regionaler Fachausschuss Wohnungsmarkt
- REG 3: Definition „bezahlbares Wohnen“
- REG 4: Regionaler Austausch zu größeren Bauvorhaben
- REG 5: Regionales Bündnis für Wohnen
- REG 6: Regionaldialoge, ausgewählte Fachthemen
- REG 7: Arbeitshilfen
- REG 8: Modellprojekte, Entwicklung und Unterstützung
- REG 9: Fachkonzept Kriterien Wohnungsbaustandorte
- REG 10: Konzept Regionales Ökokonto



Maßnahmen: regional

Monitoring und
Fortführung des
Dialogs

REG 1: Monitoring

REG 2: Regionaler Fachausschuss Wohnungsmarkt

REG 3: Definition „bezahlbares Wohnen“

gemeinsame
Verständigung

REG 4: Regionaler Austausch zu größeren Bauvorhaben

REG 5: Regionales Bündnis für Wohnen

Förderung
Wissenstransfer

REG 6: Regionaldialoge, ausgewählte Fachthemen

REG 7: Arbeitshilfen

REG 8: Modellprojekte, Entwicklung und Unterstützung

Schaffung von
Grundlagen

REG 9: Fachkonzept Kriterien Wohnungsbaustandorte

REG 10: Konzept Regionales Ökokonto

Maßnahmen: nachbarschaftlich

Beförderung von Dialog und Austausch

N 1: Nachbarschaftsgespräche

N 2: Runder Tisch Immobilienwirtschaft

N 3: Informationsveranstaltungen

N 4: Empfehlungen zur gemeinsamen Entwicklung von Vorschlägen und Lösungen

N 5: Vorbereitung und Umsetzung interkommunale Planungen und Konzepte

N 6: Interkommunale Wohnraumversorgungskonzepte



Details: Siehe Gutachten S. 122 bzw. Kap. 5

Maßnahmen: nachbarschaftlich

Nachbarschaftsraum Syke – Bassum – Bruchhausen-Vilsen - Twistringen

N 1: Themen für Nachbarschaftsgespräche, z.B. Austausch zu

- Ansätzen der Bestandsentwicklung und Innenentwicklung
- Zur Gestaltung des Generationenwandels in Bestandsgebieten
- Zum Erhalt und Förderung der Ortsbilder und der Baukultur
- Klimaschutz und Anpassung



Maßnahmen: kommunal

- K 1: Integrierte Entwicklungskonzepte
- K 2: Infrastrukturfolgekostenkonzepte
- K 3: Innenentwicklungskonzepte
- K 4: Baulandbeschluss (Quote/Mindestanteil)

- K 5: Städtebauförderung, Bestandsentwicklung
- K 6: Erbbaurecht
- K 7: Städtebauliches Entwicklungskonzept
- K 8: Gestaltungssatzungen

- K 9: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
- K 10: Baulandumlegung
- K 11: kommunales Vorkaufsrecht
- K 12: Revolvierende Bodenfonds

- K 13: Städtebauliche Verträge
- K 14: Beteiligung kommunale Wohnungsbaugesellschaft
- K 15: Konzept-/Direktvergabeverfahren
- K 16: Zwischenerwerbsmodell

Schaffung
konzeptionelle
Grundlagen und
Voraussetzungen

Bestand: Sicherung und
Entwicklung,
Stärkung Innenentwicklung

Mobilisierung von
Bauland

Stärkung bezahlbares
Wohnen



Maßnahmen: kommunal

Gutachterempfehlung für Bruchhausen-Vilsen

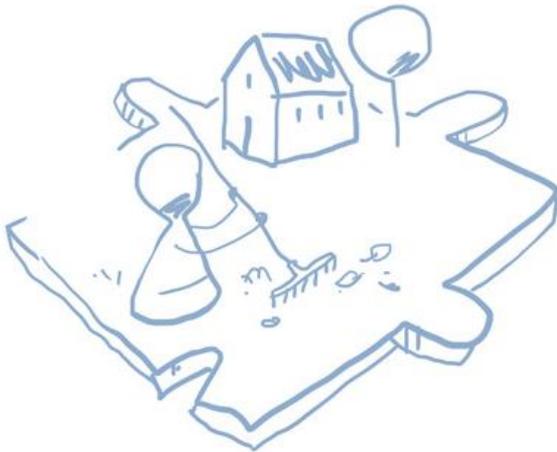
K 2: Erarbeitung von Infrastruktur-
folgekostenkonzepten

z.B. auch für Syke und Thedinghausen empfohlen

K 7: Städtebauliches Entwicklungskonzept

Ziel: Stärkung der Innenentwicklung,
Handlungsleitfaden zur Aktivierung von
Innenentwicklungspotenzialen

z.B. auch für die SG Hambergen und Lilienthal
empfohlen



Maßnahmen: kommunal

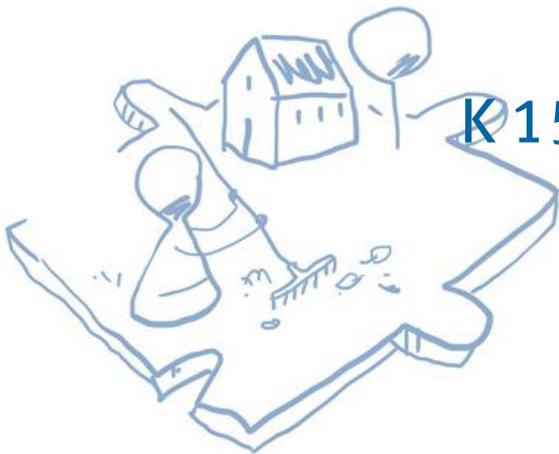
Gutachterempfehlung für Bruchhausen-Vilsen

K 13: Städtebauliche Verträge

Verpflichtung zur Einhaltung festgelegter Kriterien nach den wohnungspolitischen Zielen (z.B. Belegungsbindungen, Wohnformen, Quoten)
z.B. auch für die SG Thedinghausen und Bassum empfohlen

K 15: Konzept- oder Direktvergabeverfahren

Realisierung von Mindestquoten für bezahlbares Wohnen sowie bestimmte Wohnformen bei Neubauvorhaben
z.B. auch für die SG Thedinghausen und Syke B empfohlen



Fazit

- Bezahlbares Wohnen für Alle
 - Gemeinsame Verantwortung in der Region
 - Abgestufte Umsetzung – kommunal, nachbarschaftlich und regional
- Regionale Wohnungsmarktstrategie



Beschlussvorschlag für die Mitgliederversammlung

- Bestätigung der wohnungspolitischen Leitlinien
- Begrüßung der regionalen Wohnungsmarktstrategie und der regionalen Maßnahmen
- Auftrag zur Umsetzung an Vorstand und Geschäftsführung
- Kenntnisnahme der Empfehlungen für nachbarschaftliche und kommunale Maßnahmen
- Umsetzung im eigenen Wirkungskreis



Danke für Ihr Interesse

Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.

Geschäftsführerin Susanne Krebsler

Delmehof 9

27749 Delmenhorst

04221/9 81 24-10

krebsler@kommunalverbund.de

www.kommunalverbund.de

Vertretungsberechtigter Vorstand:

Suse Laue, Syke (Vorsitzende)

Andreas Bovenschulte, Bremen (stellv. Vorsitzender)

Torsten Rohde, Osterholz-Scharmbeck (Schatzmeister)



24.11.2020 | MORO Bruchhausen-Vilsen

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