

Cloppenburg, den

Beratungsfolge	Termin	Beratung
Ausschuss für Planung und Umwelt	09.03.2017	öffentlich

Behandlung: öffentlich**Tagesordnungspunkt****Vorstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes****Sachverhalt:**

Auch in unserem Landkreis sind in den letzten Jahren die Immobilienpreise und Mieten stark angestiegen, so dass es in allen Teilen des Landkreises Cloppenburg für benachteiligte Bevölkerungsgruppen bereits heute sehr schwierig ist, sich mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen.

Zur Bewältigung der besonderen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt fördert das Land Niedersachsen auch im ländlichen Bereich den sozialen Mietwohnungsbau (bisher nur in städtischen Bereichen oder für Behinderte, ältere Menschen und Gemeinschaftliches Wohnen möglich). Es können zinslose Darlehen für die Dauer der ersten 20 Jahre gewährt werden. Förderfähig sind Neubau- und Ersatzbaumaßnahmen, die mehr als zwei Mietwohnungen umfassen. Es sind erhebliche Fördermittel in Aussicht gestellt worden (400 Mio. einmalig + jährlich 78,3 Mio. bis 2019 fest). Investoren können die Förderung bei der NBank beantragen und müssen dabei mehrere Fördervoraussetzungen erfüllen.

Eine der erforderlichen Fördervoraussetzungen ist die Vorlage eines kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes, welches Aussagen zur Bestandsaufnahme und Bedarfsprognose für den örtlichen Wohnungsmarkt – darunter zur sozialen Wohnraumversorgung und zum Neubaubedarf – trifft und Zielsetzungen, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für die örtliche Wohnraumversorgung enthalten soll (vgl. NBank, Produktinformation Mietwohnungen und Ersatzbaumaßnahmen, Stand: 26.10.2015).

Nach Aussage der NBank ist es dabei ausreichend, wenn landkreisweit ein Wohnraumversorgungskonzept erstellt wird, welches alle kreisangehörigen Kommunen umfasst und für diese die oben genannten Aussagen trifft. Separate kommunale Konzepte wären für die Beantragung von Fördermitteln dann nicht mehr notwendig. Die Städte Cloppenburg und Friesoythe verfügen über eigene Wohnungsbauförderstellen. Während die Stadt Cloppenburg ein eigenes Konzept erstellt, hat sich die Stadt Friesoythe unter Kostenbeteiligung dazu entschlossen, an dieser Gutachtenerstellung mitzuwirken.

Ein landkreisweites Konzept, in dem jede Kommune mit ihrem individuellen Wohnungsmarkt separat begutachtet wird, erspart den Kommunen also den Aufwand für die Erstellung eigener Gutachten (der Landkreis übernimmt die Ausschreibung, Vergabe und fachliche Begleitung der Konzepterstellung) und zudem Kosten, da bei einem landkreisweiten Konzept für alle Kommunen erhebliche Synergieeffekte bei der Begutachtung genutzt werden können.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wurde beschlossen, dass die Kreisverwaltung in Zusammenarbeit mit den kreisangehörigen Kommunen ein Wohnraum-versorgungskonzept im obigen Sinne erstellen soll (vergleiche Mitteilung im Kreisausschuss am 07.06.2016). Dieses

Konzept soll die Grundlage für eine zielgerichtete Weiterentwicklung des Mietwohnungsmarktes im Landkreis – vor allem im preisgünstigen Segment – bilden. Das zu erarbeitende Konzept soll auch die Frage beantworten, wo im Landkreis Cloppenburg bezahlbarer Mietwohnraum und Wohnraum für benachteiligte Bevölkerungsgruppen (sozialer Wohnungsbau) fehlt und in welchen Größenordnungen entsprechender Wohnraum in welchem Zeitraum neu geschaffen werden sollte. Mit dem Wohnraumversorgungskonzept werden die Kommunen bzw. die dort tätigen Wohnungsbauunternehmen, welche entsprechende Vorhaben entwickeln möchten, in die Lage versetzt, unmittelbar Förderanträge bei der NBank stellen zu können.

Der Landkreis trägt die Kosten in Höhe von 34.272,00 € für die Erarbeitung des Konzeptes, die Stadt Friesoythe beteiligt sich mit 16,7 %.

Zur Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes ist die GEWOS GmbH aus Hamburg beauftragt worden. Das Ergebnis des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde am 17.02.2017 vom beauftragten Gutachter den Vertretern der Kommunen vorgestellt. Danach übersteigt die theoretische Nachfrage nach kleinen und mittleren preisgünstigen Wohnungen das Angebot in allen Gemeinden. Insgesamt fehlt es im Landkreis Cloppenburg (o. Stadt Cloppenburg) an 360 preisgünstigen Wohnungen unter 60 m² (Siehe Anlage 1) Darüber hinaus ergibt sich bis 2030 der auf Anlage 2 dargestellte Neubaubedarf an Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern.

Das Wohnraumversorgungskonzept wird in der Sitzung durch den Gutachter vorgestellt.

Anlagenverzeichnis

Anlage 1

Anlage 2