

**25.07.2023**

**Drucksache 147/23**

Masterplan Wohnungsbau - Aufgabenstellung und Inhalte

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Beschlussstatus</b>	<b>Beratungsstatus</b>
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Kreis- und Regionalentwicklung	15.08.2023	Kenntnisnahme	öffentlich
<b>Organisationseinheit</b>	Bauen und Planen		
<b>Berichterstattung</b>			
<b>Budget</b>	60	Bauen und Planen	
<b>Produktgruppe</b>	60.04	Planung und Wohnungswesen	
<b>Produkt</b>	60.04.03	Handlungsstrategien, räumliche (Fach- )planungen und Projekte	
<b>Haushaltsjahr</b>	2023 /2024	<b>Ertrag/Einzahlung [€]</b> <b>Aufwand/Auszahlung [€]</b>	
<b>Klimarelevante Auswirkungen</b>	<input checked="" type="checkbox"/> keine <input type="checkbox"/> positive <input type="checkbox"/> negative		
<b>Umfang der Auswirkungen</b>	Erläuterung siehe Sachbericht		

**Beschlussvorschlag**

## Sachbericht

Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 14.12.21 beschlossen, neben der Aktualisierung der Ziele der wirkungsorientierten Steuerung im Bereich Wohnen einen Masterplan Wohnungsbau aufzustellen, diesen den politischen Gremien zur Beratung vorzulegen und in enger Zusammenarbeit mit den kommunalen Verwaltungen, den kommunalen – und privaten Wohnungsbauträgern umzusetzen (vgl. DS 253/21). Der Masterplan Wohnungsbau soll die Basis für marktgerechte Neubauten, die Neustrukturierung des Wohnungsbestandes sowie des geförderten Wohnungsbaus bilden und Politik, Verwaltungen und Wohnungsmarktakteur\*innen einen Leitfaden bieten, wie die Wohnungsbauentwicklung im Kreis Unna zukunftsgerichtet und marktgerecht gestaltet werden kann. Dadurch soll flächendeckend bezahlbarer, energetisch nachhaltiger und an den Bedürfnissen unterschiedlicher Zielgruppen orientierter attraktiver Wohnraum (z.B. Größe, Zuschnitt, Barrierefreiheit, Verbindung von Wohnen und Arbeiten, Mobilität) im Kreis Unna erhalten bzw. geschaffen werden. Der Masterplan soll Handlungsansätze aufzeigen, wie Angebot und Nachfrage besser aufeinander abgestimmt werden können, und strategische Ansätze als Grundlage für weitere Entwicklungsprozesse liefern.

### **Bisherige Aktivitäten Wohnungsmarkt und Masterplan**

Den Kreis Unna mit seinen zehn Städten und Gemeinden als attraktiven Wohn- und Lebensstandort zu erhalten und weiterzuentwickeln ist ein grundlegendes Ziel der Kreisentwicklung. Die wirkungsorientierte Steuerung (WoS) formuliert daher als Handlungsfeld, dass sich der Kreis für innovatives, attraktives und bezahlbares Wohnen in allen Lebenslagen einsetzt. Auf der Maßnahmenebene soll z.B. die Wohnungsmarktanalyse kontinuierlich fortgeschrieben und eine regelmäßige Berichterstattung dazu erfolgen, um Akteuren am Wohnungsmarkt aktuelle und relevante Daten zu demografischen, gesellschaftlichen und baulichen Entwicklungen und den daraus erwachsenden Anforderungen an die Hand zu geben. Gleichzeitig soll darauf hingearbeitet werden, mindestens das jährliche Fördermittelkontingent des Landes für den Mietwohnungsbau, Eigenheimbau und Modernisierungsmaßnahmen abzurufen und bei Bedarf weitere Mittel zu akquirieren. Vorgaben wurden auch für die UKBS formuliert wie Quoten an Wohnungen mit Mietpreisbindung, barrierearme bzw. -freie Wohnungen oder die Umrüstung des Bestandes auf nicht fossile Brennstoffe.

Weitere wohnungsmarktrelevante Instrumente auf Kreisebene sind die regelmäßige Erarbeitung qualifizierter Mietspiegel für acht der zehn kreisangehörigen Kommunen, die Erstellung eines schlüssigen Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe der Unterkunft, die Grundstückswertermittlung durch den Gutachterausschuss sowie der Aufbau eines Wohnungsbestandskatasters.

Die Intension des Masterplans geht jedoch deutlich über diese bisher in der Kreisverwaltung aufgebauten Wohnungsmarkt-Instrumente und über die planerischen Zuständigkeiten einer Kreisverwaltung hinaus. Daher sind insbesondere Rahmenbedingungen, Erwartungshaltungen und Beteiligungsmöglichkeiten und -bereitschaft der in einem Masterplan anzusprechenden Akteure (Kreisverwaltung, kreisangehörige Kommunen, Politik, Wohnungsunternehmen, Wohnungsbauförderung, soziale Träger etc.) zu klären, um die konkreten Aufgaben und Inhalte des zu erarbeitenden Masterplans zu formulieren.

In einem ersten Schritt wurden dazu Gespräche mit den kreisangehörigen Kommunen sowie einzelnen im Kreis Unna aktiven Wohnungsbauunternehmen geführt und zusätzlich ein Arbeitstreffen am 01.06.2023 durchgeführt (s. Dokumentation im Anhang).

### **Ergebnisse des Arbeitstreffens**

Mehrheitlich sprachen sich die Teilnehmer\*innen dafür aus, den Masterplan als umsetzungsorientiertes Handlungskonzept zu entwickeln und bereits erste Maßnahmen zu formulieren und sofern möglich zeitnah umzusetzen. Dabei sollen auch Schnittstellen zu angrenzenden Themen wie Mobilität, Arbeit, Soziales, Wohnumfeld einbezogen werden.

Ziel sollte sein, differenzierte, bedarfsgerechte Wohnungsangebote für eine zunehmend ausdifferenzierte Nachfrage zu schaffen. Den Veränderungen sollte durch eine differenzierte Betrachtung nutzerspezifischer Bedarfe im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse Rechnung getragen werden, wobei neben quantitativen, verstärkt qualitative Standards in den Blick genommen werden sollten.

Zu prüfen sei, inwieweit eine Bündelung von Ressourcen möglich ist, z.B. um im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse relevante Informationen auf den verschiedenen Ebenen (kreisweit, kommunal und kleinräumig) zu erarbeiten und öffentlich zu Verfügung zu stellen oder um Beratungs- und Informationsangebote zu speziellen Fragestellungen wie gemeinschaftliche Wohnformen, energetische Sanierung, barrierefreie Wohnungsangebote kreisweit aufzubauen.

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft wurden gemeinsame Initiativen angemaht, um Rahmenbedingungen auf Landes- und Bundesebene zu verbessern und öffentlich geförderten Wohnungsbau wieder interessanter für

private Investor\*innen zu machen. Zudem wäre ein gemeinsam mit Wohnungswirtschaft zu erarbeitender und fortlaufend umzusetzender Leitfaden "Wohnungsbau" wünschenswert, um kreisweit einheitliche Bedingungen herzustellen.

Verabredungen zur Verbindlichkeit von Ergebnissen des Masterplans, zumindest als Orientierungsrahmen oder Leitfaden für kommunales Handeln mit politischen Beschlüssen auf kommunaler und Kreisebene sowie entsprechende Erklärungen auf Seiten der Wohnungswirtschaft, wurden von vielen Teilnehmer\*innen als Erfordernis formuliert, ebenso wie eine interkommunale Abstimmung zu Einzelaspekten wie Förderangebote für spezielle Nutzergruppen (z.B. junge Familien) oder der Umgang mit Investor\*innen.

In Bezug auf Dialog- und Austauschformate wurde eine regelmäßige Rückkopplung mit Wohnungsmarktakteur\*innen und Interessengruppen eingefordert. Kommunikationsstrategien und Kampagnen unter Berücksichtigung aktueller Medienformate (z.B. Social Media, Blogs, Boards etc.) sollten Bestandteil des Masterplans sein und den Erarbeitungs- und Umsetzungsprozess begleiten.

### **Nächste Schritte**

Die Vergabe des Masterplanes soll im Herbst 2023 erfolgen. Für den Bearbeitungsprozess wird mit einem Zeitraum bis Ende 2024 kalkuliert, begleitende Beteiligungsformate sind ab Frühjahr 2024 geplant. Den Hinweisen aus den vorgeschalteten Gesprächen und dem Arbeitstreffen soll im Ergebnis ein regional abgestimmtes Handlungskonzept mit ersten Maßnahmepaketen, einer Kooperations-, Umsetzungs- und Kommunikationsstrategie sowie dauerhaften Beteiligungsformaten entstehen und politisch beschlossen werden. Es werden kurz-, mittel- und langfristige Aufgabenpakete enthalten sein, die von zeitlich befristeten Projekten bis zu Lösungen für definierte Aufgabenstellungen oder „Daueraufgaben“ reichen. Angestrebt wird eine Verstetigung der Umsetzung von Maßnahmen und eine regelmäßige Evaluation und ggf. Anpassung von Strategie und Maßnahmen.

### **Aufgabenstellung und Inhalte der Beauftragung**

Aufbauend auf Erfahrungen und Ergebnissen der bisherigen Wohnungsmarktaktivitäten und -instrumenten des Kreises, den Gesprächen mit kreisangehörigen Kommunen und Wohnungsunternehmen sowie den Ergebnissen des Arbeitstreffens am 1.6.2023 wurde Aufgaben und Inhalte des zu beauftragenden Masterplans zusammengestellt (s. Anlage „Aufgabenstellung und Inhalte des Masterplans“).

### **Erläuterung zur Klimarelevanz**

## **Anlagen**

### **Dokumentation des Arbeitstreffens am 1.6.2023**

### **Anlage zur Dokumentation**

### **Aufgabenstellung und Inhalte des Masterplans**