

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
	des Ausschusses für gesellschaftl. Angelegenheiten		
	des Stadtentwicklungsausschusses		
X	des Haupt- und Finanzausschusses	19.6.17	9.2
	der Stadtvertretung		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: ja
- Seniorenbeirat: ja

Bezahlbarer und sozialer Wohnungsbau in Heiligenhafen

A) SACHVERHALT

Am 10.11.2016 hat die Stadt Heiligenhafen zur Informationsveranstaltung „bezahlbarer und sozialer Wohnungsbau in Heiligenhafen“ eingeladen. Mit Email vom 18.11.2016 wurde den Stadtvertreter/Innen der Vortrag von Herrn Kostka, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, übermittelt.

Von den in Heiligenhafen tätigen Wohnungsbauunternehmen wurden in den vergangenen Monaten mit vier Firmen Gespräche geführt. Zwei teilten mit, dass die Häuser stetig saniert bzw. modernisiert werden. Bei den Mietern handelt sich überwiegend um Stammkundschaft, eine lange Warteliste oder eine erhöhte Nachfrage konnte nicht verzeichnet werden. Ein Unternehmen hat die Häuser erst zum Anfang des Jahres übernommen. Zur Modernisierung wurden Möglichkeiten der Förderungen benannt und der Kontakt zu den großen Arbeitgebern in Heiligenhafen vermittelt.

Ein weiteres Unternehmen führt derzeit Verkaufsverhandlungen.

Des Weiteren waren vier interessierte Investoren vor Ort, denen evtl. Grundstücke benannt wurden und weitere Unterstützung zugesagt wurde. Eine Bauvoranfrage befindet sich derzeit in der Überprüfung.

In den Gesprächen mit dem Innenministerium und der Investitionsbank Schleswig-Holstein in Kiel wurde verdeutlicht, dass eine Förderung nur erfolgen kann, wenn bedarfsgerecht gebaut wird. Eine Analyse zum Wohnungsbaubedarf ist daher Grundvoraussetzung für eine Förderung.

Lt. der Investitionsbank befindet sich Heiligenhafen in der Regionalstufe II, die Bewilligungsmiete beträgt somit 5,20 €. Es wird seitens der Investitionsbank ein Zuschuss von 250,00 €/m² geförderter Wohnfläche gewährt.

Die zentrale Herausforderung der Stadt Heiligenhafen wird es zukünftig sein, der wachsenden Nachfrage ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot gegenüberzustellen. Ein Großteil des Mietwohnungsbestandes ist derzeit nicht modernisiert und weist einen insgesamt einfachen Ausstattungsstandard auf. Barrierefreiheit ist bspw. kaum gegeben. Vielfach sind keine energetischen Modernisierungen erfolgt. Sofern Objekte einen mittleren bzw. hohen Standard aufweisen, werden vergleichsweise hohe Mieten verlangt. Zudem besteht gerade bei diesen Objekten die Gefahr, dass sie touristisch genutzt und damit dem Wohnungsmarkt für die Dauerwohner entzogen werden.

Die Gespräche mit den unterschiedlichen Beteiligten zu der Thematik des sozialen bzw. bezahlbaren Wohnraums in den vergangenen Monaten führen insgesamt zu dem Ergebnis, dass ein Gutachten zum Wohnungsbaubedarf zu erstellen ist, das auch Voraussetzung für eine Förderung ist.

Hierin ist auf die aktuellen Entwicklungen und Bedarfe (u.a. demografische Entwicklung, Fachkräftemangel, Arbeitsplätze) zielgerichtet einzugehen.

Gutachten zum Wohnungsbaubedarf werden bspw. von den Firmen Gewos und ALP aus Hamburg erstellt. Folgende Angebote liegen der Verwaltung vor:

ALP

Angebot vom 22.05.2017 bzgl. Gutachten mit folgenden Bausteinen:

1. Status-Quo Analyse

- Sekundärdatenanalyse (Erst- und Zweitwohnsitz)
- Miet- und Kaufpreisanalyse
- Expertengespräche
- Auswertung vorhandener Plangrundlagen (u.a. SEK und Einzelhandelskonzept)
- Vertiefungsanalyse preisgünstiges Wohnen

2. Wohnungsmarktprognose

- Bevölkerungsprognose
- Haushaltsprognose
- Zielgruppen- und segmentspezifische Bedarfsprognose
- Neubau- und Flächenbedarfsprognose

3. Handlungsempfehlungen

- Wohnungspolitische Zielsetzungen und Leitlinien
- Handlungsempfehlungen und Instrumente (Fokus preisgünstiges Marktsegment)

4. Prozessbegleitung

- Arbeitsgespräche
- Präsentation

Das Honorar beträgt 12.900,00 € netto.

Der Zeitplan sieht für diese Bausteine ca. 17 Wochen vor.

Folgende optionale Bausteine werden angeboten:

Vertiefungsinterviews Arbeitgeber	900,00 €
Haushaltsbefragung	5.900,00 €
Flächenpotenzialanalyse	4.300,00 €
AG-Wohnen pro Termin	900,00 €
Zusätzlicher Vor-Ort-Termin/Präsentation	500,00 €

Die Fa. ALP hat bereits Wohnungsmarktkonzepte u.a. für den Landkreis Lüneburg und für Wedel erstellt.

Gewos

Angebot vom 18.05.2017 für eine Analyse mit folgendem vierstufigen Prozess:

1. *Umriss der Wohnungsmarktsituation*
2. *Datenabfrage Wohnungswirtschaft zur Ermittlung des Wohnungsangebotes*
3. *Haushaltsgenerierung zur Ermittlung der Nachfrage insgesamt*
4. *Ermittlung von Angebot und Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum*

Die Kosten für die Analyse beziffern sich auf 7.350,00 € netto.

B) STELLUNGNAHME

Auf die Ausführungen unter Punkt A) dieser Vorlage wird vollumfänglich verwiesen.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die erforderlichen Mittel für ein Gutachten sind bisher nicht im Haushaltsplan 2017 berücksichtigt.

Die Kosten sind als außerplanmäßige Ausgabe zu genehmigen und in den Nachtragshaushalt 2017 einzustellen.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG


Aufgrund der ausführlicheren und umfangreicheren Betrachtung ist der Auftrag für das Gutachten an die Fa. ALP aus Hamburg zu vergeben.



Der Auftrag bezieht sich auf das Angebot vom 22.05.2017 in Höhe von 12.900,00 € netto und beinhaltet folgende Bausteine:

- Status-Quo-Analyse
- Wohnungsmarktprognose
- Handlungsempfehlungen
- Prozessbegleitung

Der optionale Baustein „Vertiefungsinterviews Arbeitgeber“ in Höhe von 900,00 € wird ebenfalls beauftragt.

Die Gesamtkosten in Höhe von 16.500,00 € sind zur Beschleunigung des Verfahrens zunächst außerplanmäßig zu genehmigen und im Nachtragshaushalt 2017 zu berücksichtigen.


Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	31.5.17 
Amtsleiterin / Amtsleiter	} 01.06.17 
Büroleitender Beamter	