

Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts

Gliederung

1. Anlass, Aufbau und Vorgehensweise
2. Förderung
3. Bindungswirkung für die Gemeinden
4. Inhalt
5. Ausblick

Gliederung

1. Anlass, Aufbau und Vorgehensweise

2. Förderung

3. Bindungswirkung für die Gemeinden

4. Inhalt

5. Ausblick

Anlass

- Das Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) dient als Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Förderprogrammen zur Errichtung von geförderten Mietwohnungsbau.
- Zuständig für die Aufstellung und Fortschreibung sind die jeweiligen Wohnraumförderstellen.
- Die Wohnraumförderstelle des Landkreises Wesermarsch ist mit Ausnahme für die Stadt Nordenham bei der Kreisverwaltung im Fachdienst 63 Planen und Bauaufsicht angesiedelt.
- Das aktuelle WRVK stammt aus 2016 und bedarf einer Fortschreibung.

Anlass

- Mit dem WRVK soll eine zukunftsgerichtete und erfolgreiche Wohnstandortentwicklung unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen und Prognosen gewährleistet werden.
- Die Förderung des Wohnungsbaus soll nachweislich zielgerichtet erfolgen.
- Keine Förderung wo kein Bedarf ist.
- Fortschreibung erfolgt durch die Kreisverwaltung für die betreffenden kreisangehörige Kommunen, diese müssen das WRVK zur Umsetzung im Rat lediglich zur Kenntnis nehmen.

Aufbau des WRVK

Wohnraumversorgungskonzept für die Städte und Gemeinden der Wesermarsch

1. Fortschreibung

Landkreis Wesermarsch
Fachdienst 63 – Planen und Bauaufsicht
Wohnraumförderstelle
Frau Schröder / Herr Notzon

- **Einleitung**
 - Aufgabenstellung
 - Methodische Vorgehensweise
- **Landkreis Wesermarsch**
 - Demographie (Aktuell & Prognose)
 - Wanderungsbewegungen
 - Wohnungsbestand & Haushaltsstrukturen
 - Wirtschaftliche & Soziale Entwicklung
 - Immobilienmarkt (Aktuell & Prognose)
- **Kreisangehörige Kommunen**
 - Demographie (Aktuell & Prognose)
 - Wohnungsbestand und Haushaltsstrukturen
 - Nachfrage/Bedarf am Wohnungsmarkt
 - Handlungsempfehlungen

Vorgehensweise zur Fortschreibung des WRVK

Q.4 / 2023
bis
Q.2 / 2024

Evaluierung WRVK von 2016

Aktualisierung der maßgeblichen Statistiken
(u.a. NBank, Zensus, BBSR, Arbeitsagentur)

Bedarfsermittlung

▶ **VORENTWURF**

Q.3 / 2024

Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf
(Beteiligte: Kreisangehörige Kommunen, NBank,
Wohnungswirtschaft)

▶ **Überarbeitung
ENTWURF**

Q.4 / 2024

Fertigstellung der Fortschreibung

(Redaktionelle Anpassungen, Vorstellung Fachausschuss, Information der kreis-
angehörigen Kommunen, Wohnungswirtschaft und Vorhabenträger)

Gliederung

1. Anlass, Aufbau und Vorgehensweise

2. Förderung

3. Bindungswirkung für die Gemeinden

4. Inhalt

5. Ausblick

Schwerpunkte der Förderung

- Räumlich unabhängig (Förderung sowohl im städtischen als auch im ländlichen Umfeld).
- Neu-, Aus- und Umbau von Wohnraum für ältere oder eingeschränkte Personen und Haushalten mit geringem Einkommen.
- Modernisierungsmaßnahmen, Ausbau/Umbau in Fördergebieten.
- Energetische Modernisierungen.

Bedingungen der Förderungen

- Einhaltung der zulässigen Mieten (Mietpreisbindung).
- Angemessene Wohnflächen.
- Eigenleistung von 25% der Vorhabenträger.
- Einhaltung der Zweckbestimmung.

Gliederung

1. Anlass, Aufbau und Vorgehensweise
2. Förderung
- 3. Bindungswirkung für die Gemeinden**
4. Inhalt
5. Ausblick

Bindungswirkung für die Gemeinden

- Von dem WRVK geht keine rechtliche Bindung in Bezug auf die Ausweisung von Wohngebieten in den Kommunen aus; es ist allein Grundlage der Beantragung einer Förderung von Wohnraum.
- Das WRVK weist lediglich einen Bedarf an gefördertem Wohnraum in der jeweiligen Kommune nach.
- Dient dem Nachweis der Förderfähigkeit eines Vorhabens:
 - Ist Bestandteil des Hauptantrages auf Wohnbauförderung;
 - Verpflichtungen aus der Förderung betreffen nur den Vorhabenträger.
- Ohne beschlossenes WRVK ist eine Wohnraumförderung erschwert.

Gliederung

1. Anlass, Aufbau und Vorgehensweise
2. Förderung
3. Bindungswirkung für die Gemeinden

4. Inhalt

5. Ausblick

Auszug aus den Rahmenbedingungen

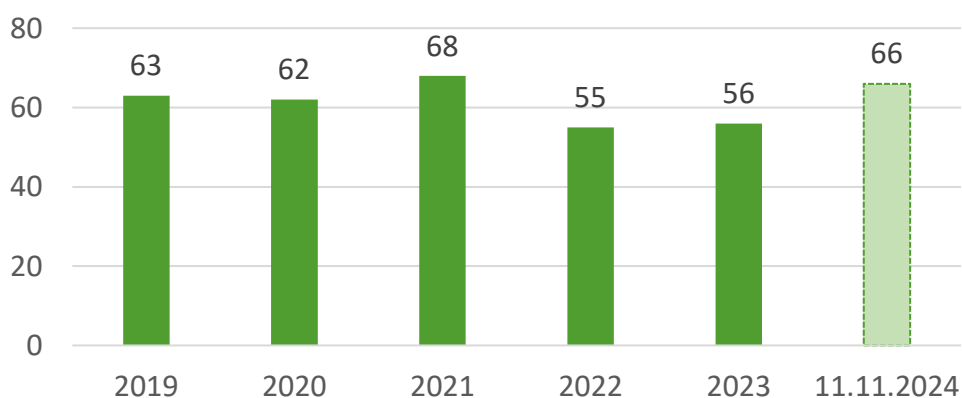
Demographische Entwicklung

	2025	2031	2035	2040
≤ 17 Jahre	14.924 EW	15.751 EW	15.520 EW	14.629 EW
18 – 29 Jahre	10.519 EW	9.176 EW	9.245 EW	9.876 EW
30 – 44 Jahre	15.546 EW	15.968 EW	14.895 EW	13.311 EW
45 – 59 Jahre	17.899 EW	15.260 EW	15.868 EW	16.714 EW
60 – 74 Jahre	19.661 EW	20.981 EW	19.361 EW	16.218 EW
≥ 75 Jahre	10.954 EW	11.435 EW	12.231 EW	14.019 EW

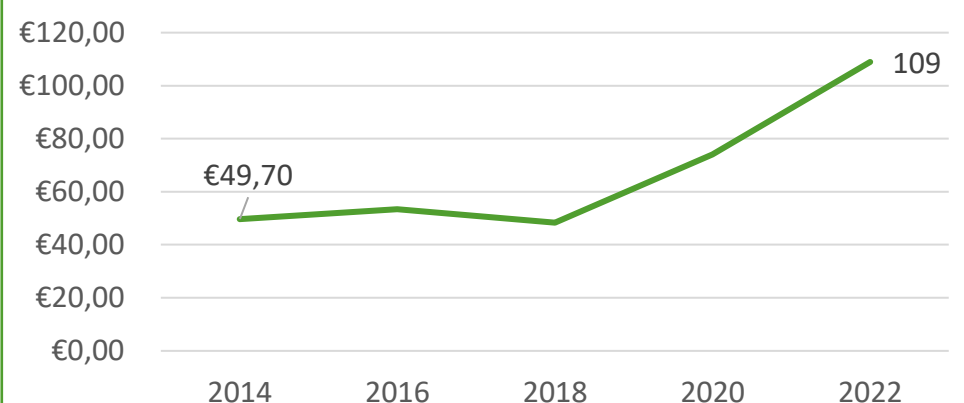
Prognose über die Privathaushalte bis 2040

	2025	2040
1 PS-Haushalte < 65 Jahre	10.028	8.689
1 PS-Haushalte ≥ 65 Jahre	7.064	8.090
Paare ohne Kinder	14.468	13.449
Paare mit Kindern	10.159	9.497
Alleinerziehende Elternteile	2.746	2.660
Haushalte ohne Kernfamilie	1.295	1.214

Wohnberechtigungsscheine



Baulandpreisentwicklung



Ergebnisse des WRVKs

- Zunehmende Anzahl an Empfängern von Wohngeld und – berechtigungsscheinen sorgt für einen überdurchschnittlichen Druck auf dem Mietwohnungsmarkt und hier insbesondere in den Mehrfamilienhäusern.
- Gleichzeitig nimmt die Gruppe an Einwohnenden zu, die auf einen barrierefreien Wohnraum zunehmend angewiesen sind.
- Der Bedarf an geförderten Wohneinheiten bis 2040 beträgt
 - 303 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und
 - 66 Wohneinheiten in Einfamilien-/Zweifamilienhäusern,in den kreisangehörigen Kommunen (außer Stadt Nordenham).

Handlungsempfehlungen für die Kommunen

- Zur Wiederholung:
Von dem WRVK geht keine rechtliche Bindung in Bezug auf die Ausweisung von Wohngebieten in den Kommunen aus; es ist allein Grundlage der Beantragung einer Förderung von Wohnraum.
- Dennoch empfiehlt es sich, die vorhandenen (und weniger werdenden) Wohnbaulandreserven auch für den Bau von geförderten Mehrfamilienhäuser zu öffnen.
- Planerisch kann eine derartige Entwicklung durch Festsetzungen auf Ebene der Bebauungspläne erfolgen, die als Satzung durch die kreisangehörigen Kommunen erlassen werden.

Gliederung

1. Anlass, Aufbau und Vorgehensweise
2. Förderung
3. Bindungswirkung für die Gemeinden
4. Inhalt

5. Ausblick

Ausblick

- Die zukünftige Anwendbarkeit des WRVK muss unter Berücksichtigung der dynamischen Rahmenentwicklungen gewährleistet werden.
 - Hierunter fallen u.a. die demographischen, sozialen und immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen, die bereits aktuell starken Veränderungen unterworfen sind.
- Möglicherweise muss zukünftig das WRVK zeitgerechter fortgeschrieben werden, Grundlage hierfür ist eine regelmäßige Evaluierung der im WRVK aufgeführten Handlungsempfehlungen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit
Zeit für Rückfragen