

Das

Wohnraumversorgungskonzept

Für die Gemeinde Lemwerder

Finanz- und Planungsausschuss der Gemeinde Lemwerder

1. Anlass und Ausarbeitung
2. Aufgabe/Ziel
3. Inhalt und Aufbau
4. Die Förderung
5. Bindungswirkung für die Gemeinden
6. Fortschreibung/Anpassung
7. Ergebnisse für die Gemeinde Lemwerder

1 - Anlass

Zuständig sind die Wohnraumförderstellen

- In der Wesermarsch ist diese beim Landkreis angesiedelt (Ausnahme: Stadt Nordenham)

Wohnraumförderprogramm Niedersachsen 2014

4.2 Bauvorhaben nach Nummer 2.1 sind auf der Grundlage eines Wohnraumversorgungskonzepts der für den Bauort zuständigen Wohnraumförderstelle förderfähig. Das Wohnraumversorgungskonzept sollte insbesondere Aussagen enthalten zu

- *Bestandsaufnahme und Bedarfsprognose für den örtlichen Wohnungsmarkt, darunter Aussagen zur sozialen Wohnraumversorgung und zum Neubaubedarf,*
- *Zielsetzung, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für die örtliche Wohnraumversorgung.*

Wohnraumförderprogramm Niedersachsen 4.2 (RdErl. d. MS v. 26.3.2014 - 504-25110-2/1 (Nds. MBl. Nr. 16/2014 S. 344), geändert durch RdErl. v. 7.1.2016 (Nds. MBl. Nr. 3/2016 S. 97))

1 - Ausarbeitung

Daten/Unterstützung durch die NBank

Mögliche Vorgehensweisen zur Erarbeitung sind:

- Vergabe an einen Gutachter (Kostenbeteiligung der Gemeinde)
- Eigene Ausarbeitung durch die zuständige Stelle

Mitarbeit: Möglichst umfangreich Akteure des Wohnungsmarktes einbeziehen

- Wohnungsbaugesellschaften
- Kommunen

Adressatenkreis: Alle Akteure auf dem Wohnungsmarkt (Investoren, private Eigentümer/Vermieter, Wohnungsbaugesellschaften,...) sind gleichermaßen angesprochen das Wohnraumversorgungskonzept anzuwenden

2 - Aufgabe/Ziel

- Mit dem Wohnraumversorgungskonzept soll eine zukunftsgerichtete und erfolgreiche Wohnstandortentwicklung (Angebot und Nachfrage), unter Berücksichtigung aktueller Trends (u.a. Demographischer Wandel, Wanderungssaldo, „Flüchtlingsproblematik“, veränderte Ansprüche an den Wohnraum) gewährleistet werden.
 - Die Förderung des Wohnungsbaus soll nachweislich zielgerichtet erfolgen

→ Keine Förderung, wo kein Bedarf ist

3 - Inhalt und Aufbau



1. Einführung
 1. Anlass
 2. Aufgabenstellung
 3. Methodisches Vorgehen
2. Landkreis Wesermarsch
 1. Bevölkerung
 2. Wohnungsbestand und Haushaltsstrukturen
 3. Eigentümerquote und Mietanteil
 4. Nachfrage und Bedarf
 5. Zusammenfassung der Analysen und Prognosen
3. Stadt/Gemeinde LK WEMA
 1. Bevölkerung
 2. Wohnungsbestand und Haushaltstrukturen
 3. Nachfrage und Bedarf/Immobilienmarkt
 4. Zusammenfassung der Analysen und Prognosen
 5. Ziele und Handlungsempfehlungen
 - ...
11. Anhang (Quellen)

4 - Die Förderung

- **Schwerpunkte:**
 - Förderung auch im ländlichen Raum.
 - Neu-, Aus- und Umbau oder Erweiterung von Wohnraum für ältere und/oder behinderte Personen und Haushalte mit geringem Einkommen
 - Modernisierungsmaßnahmen, Ausbau/Umbau in Fördergebieten
 - Energetische Modernisierung und Ersatzbau mit Abriss
- **Bedingungen**
 - Einhaltung der zulässigen Mieten gem. §3 NWoFG und §5 DVO-NWoFG
 - Mietpreisbindung
 - Angemessene Wohnflächen
 - Eigenleistung von 25%
 - Einhaltung der Zweckbestimmung

5 - Bindungswirkung

- Kein Eingriff in die kommunale Planungshoheit
- Weist den Bedarf an geförderten Wohnraum in der Kommune nach
- Dient dem Nachweis der Förderfähigkeit des Vorhabens
 - Ist Bestandteil des Hauptantrages auf Wohnbauförderung
 - Verpflichtungen aus der Förderungen betreffen nur den Vorhabenträger (Mietpreisbindung, o.ä.)
- Ohne Wohnraumversorgungskonzept ist eine Wohnraumförderung nicht möglich!

6 - Fortschreibung/Anpassung

- Fortschreibung des Konzeptes erfolgt bedarfsweise
 - Ergeben sich konkrete Projekte in den Kommunen, wird das Konzept auf seine Aktualität überprüft und den dann vorliegenden Daten/Sachverhalten entsprechend angepasst
- Bei aktuelleren vorliegenden Prognosen der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung
 - Kenntnis über die Auswirkung der Flüchtlinge und des Zuzugs aus dem Osten der EU
 - In vergangenen beiden Jahren ist ein weiterer Bevölkerungsrückgang in den meisten Kommunen ausgeblieben
- Die Fertigstellung erfolgt nach Rückmeldung der NBank
 - Bis Ende des Jahres

7 – Ergebnisse für Lemwerder

- Bevölkerungsrückgang seit 2004 um 5,6%
 - Unter 25 Jahre war der Rückgang bes. stark
 - Sowohl durch Wanderung, als auch aufgrund fehlenden „Nachrückens“
 - Prozentualer als auch absoluter Anstieg der Personen über 60 Jahre
 - Natürliche Bevölkerungsentwicklung durchweg negativ
 - Wanderungssaldo teilweise positiv (2007)
 - Aktuelle Prognose gehen von einem fortwähren der Trends aus
 - Wirtschaftliche Entwicklung der Bevölkerung ist überwiegend positiv
- Bedarf an Wohnungen bis 2030 (aktuelle Studie)
 - Haushaltszahlen sind mittelfristig rückläufig, jedoch nicht bei kleinen Haushalten

7 – Ergebnisse für Lemwerder

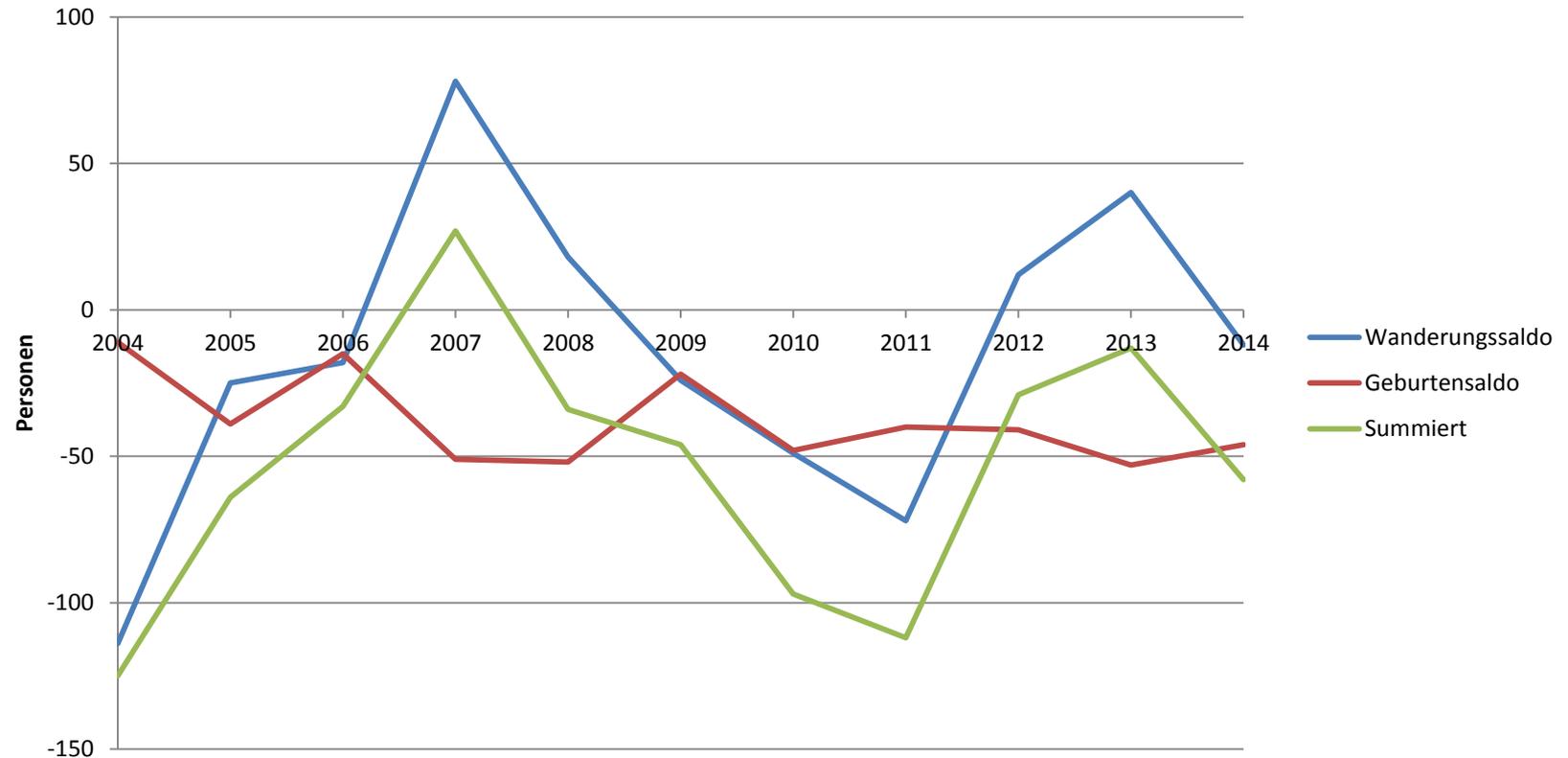
- Entwicklung des Immobilienmarktes
 - Gestiegene Mieten (von 5,89€/m² → 6,45€/m²)
 - Kaufpreis von Immobilien im Durchschnitt gestiegen (+24,2%)

Handlungsempfehlungen:

- Bedarf an geförderten Wohnraum über 48 Wohnungen bis 2030 (in MFH)
- Kompakter Ort mit kurzen Wegen
- Besondere Bedarfe beim Wohnungsbau
 - U.a. Bestandsmodernisierung zur Barrierenreduzierung

Vielen Dank!

Wanderungssaldo und Geburtensaldo

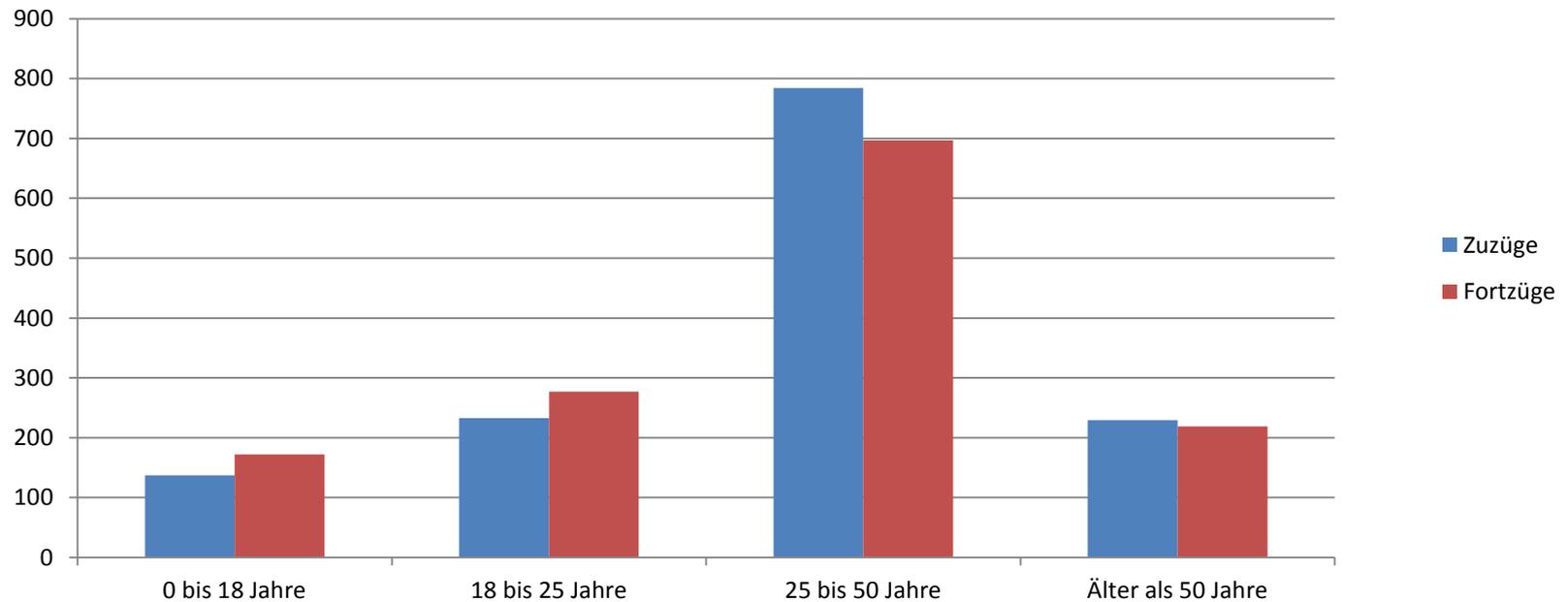


[Zurück](#)

Zu- und Fortzüge nach Altersgruppen

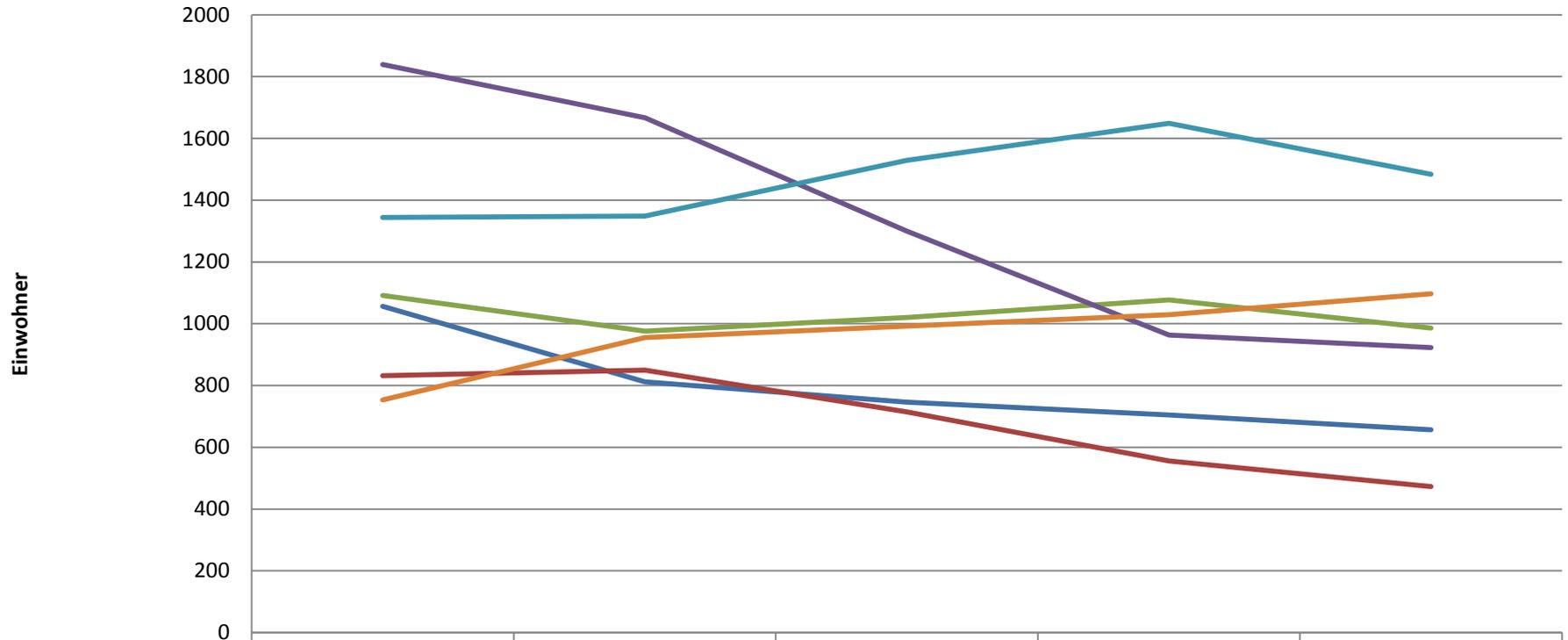
(Summe der Jahre 2012 bis 2014)

Personen



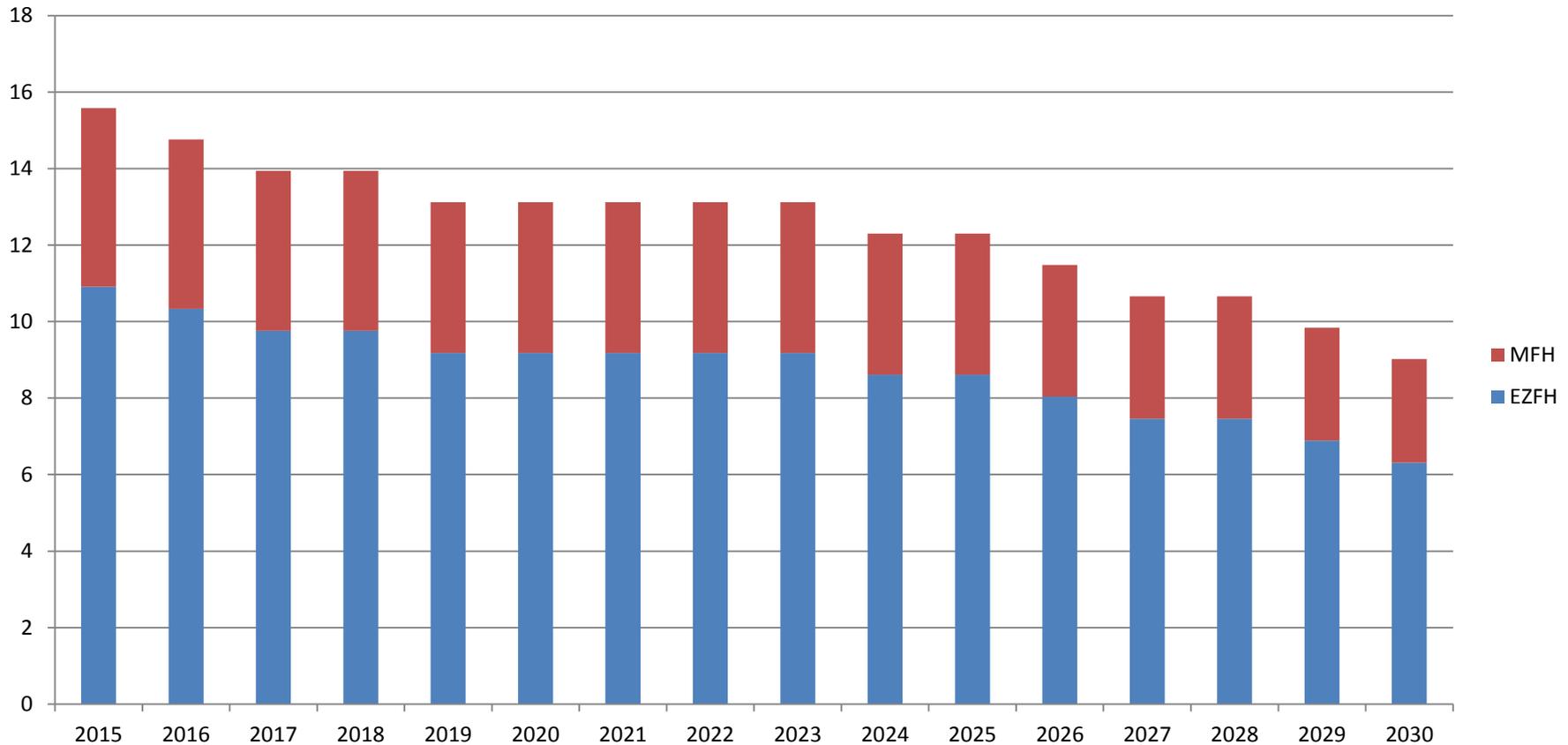
[Zurück](#)

Prognose zur Einwohnerentwicklung



	2013	2020	2025	2030	2035
0 bis 17 Jahre	1056	812	746	704	657
18 bis 29 Jahre	832	850	714	556	473
30 bis 44 Jahre	1091	976	1020	1077	986
45 bis 59 Jahre	1839	1667	1300	963	923
60 bis 74 Jahre	1344	1348	1529	1649	1484
75 Jahre und älter	753	955	992	1029	1097

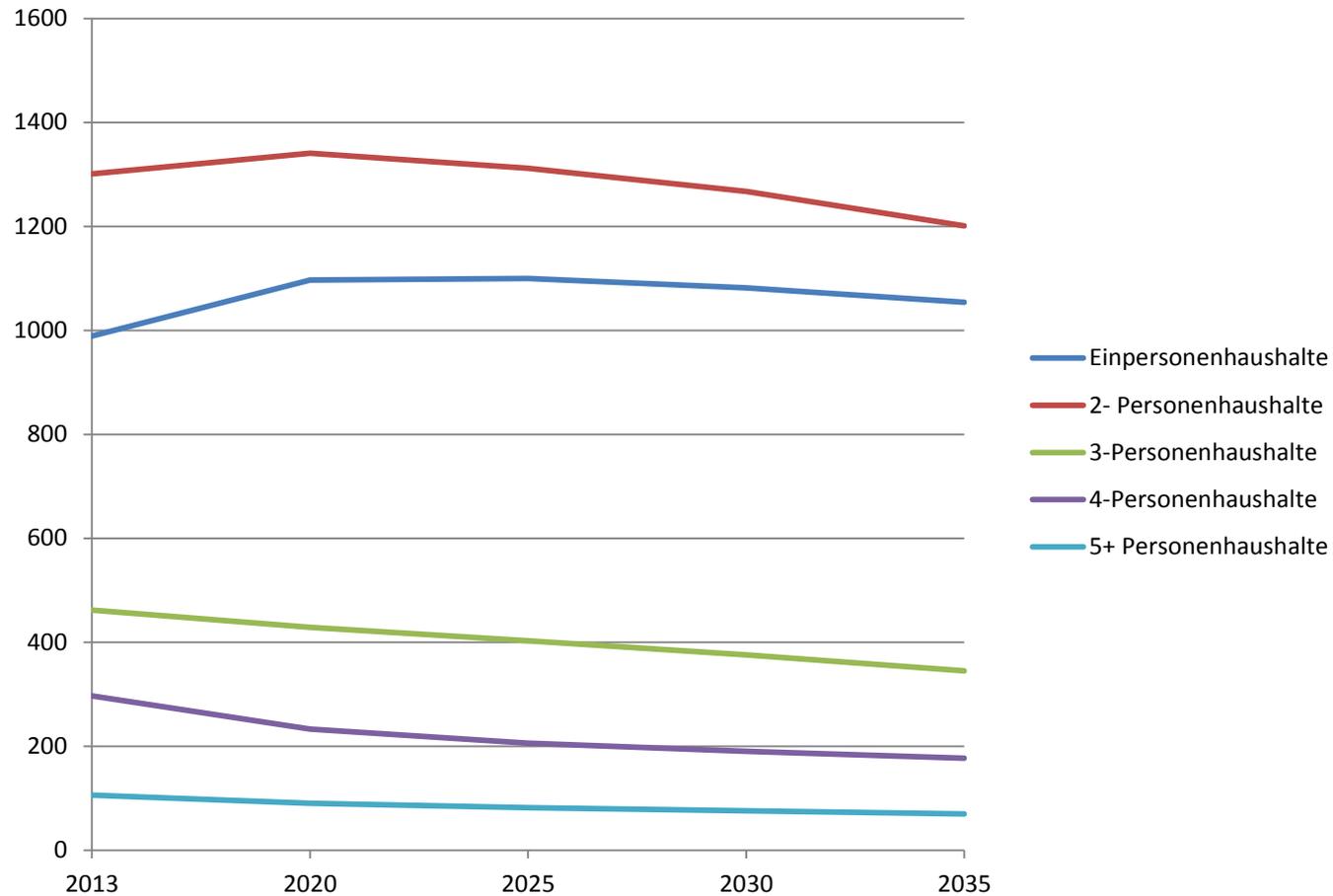
Wohnungsnachfrage bis 2030



[Zurück](#)



Prognose über die Privathaushalte



[Zurück](#)