

Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2024/085

freigegeben am **23.07.2024**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 26.06.2024

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	12.08.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Nachdem bereits im Jahr 2019 ein Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland erstellt wurde, ist dieses aufgrund der damit verbundenen förderrechtlichen Voraussetzungen für Investoren im Jahr 2023 fortgeschrieben worden. Das Konzept beleuchtet entsprechend seiner Bezeichnung die Wohnraumversorgung für den Landkreis Ammerland und geht dabei auch auf die einzelnen Gemeinden beziehungsweise die Stadt Westerstede und deren jeweilige Versorgungssituation ein.

Im Zuge der Vorbereitung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist vorgesehen, auch auf Anregung aus den politischen Gremien, die Ergebnisse dieses Berichtes für Rastede vorzustellen und gegebenenfalls in die weiteren Überlegungen einfließen zu lassen.

Für Rastede wird davon ausgegangen, dass bei einem Bevölkerungszuwachs von ca. 5 % bis zum Jahr 2035 ein zusätzlicher Bedarf von mehreren hundert Haushalten entsteht. Dieser setzt sich zusammen aus dem Bedarf an Neu- und Ersatzbauten, allerdings unter Berücksichtigung einer Veränderung der Wohnungsgrößenstruktur, da insbesondere die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte weiter zunimmt. Auch die Entwicklung der Mietpreise wird beleuchtet, da Rastede zumindest im Zeitraum 2017 bis 2022 starke Mietpreissteigerungen zu verzeichnen hatte. Zudem hat sich das Defizit an preisgünstigem Wohnraum in Rastede erhöht und bleibt damit weiterhin auf einem hohen Niveau.

Unabhängig von den Ausführungen zum Wohnraumversorgungskonzept wurde die Verwaltung vom Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung im Rahmen der Neufassung der Verordnung zur Festlegung des An-

wendungsbereiches bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Niedersächsische Mieterschutzverordnung) beteiligt. Kernpunkt dieses Entwurfes ist die beabsichtigte Aufnahme der Gemeinde Rastede in die Gebietskulisse der sog. „angespannten Wohnungsmärkte“.

Auf der Grundlage der mietrechtlichen Normen des Bürgerlichen Gesetzbuches beinhaltet diese Mieterschutzverordnung einschränkende Festlegungen zum Umgang mit Mietwohnungen, die die Vermieter betreffen. Ebenfalls gehen hiermit Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) einher, die die Möglichkeit von erweiterten Ausübungen u. a. des Vorkaufsrechtes sowie erweiterte Möglichkeiten betreffend die Ausübung von Befreiungsmöglichkeiten nach dem BauGB, soweit sie sich auf Wohnraum beziehen, beinhalten. Die entsprechenden Regelungen sind in der derzeitigen Entwurfsfassung des Verordnungstextes beigefügt.

Nähere Ausführungen erfolgen hierzu im Rahmen der Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

1. Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland 2019
2. Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Ammerland 2023
3. Entwurf Niedersächsische Mieterschutzverordnung
4. Entwurf zur Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuches