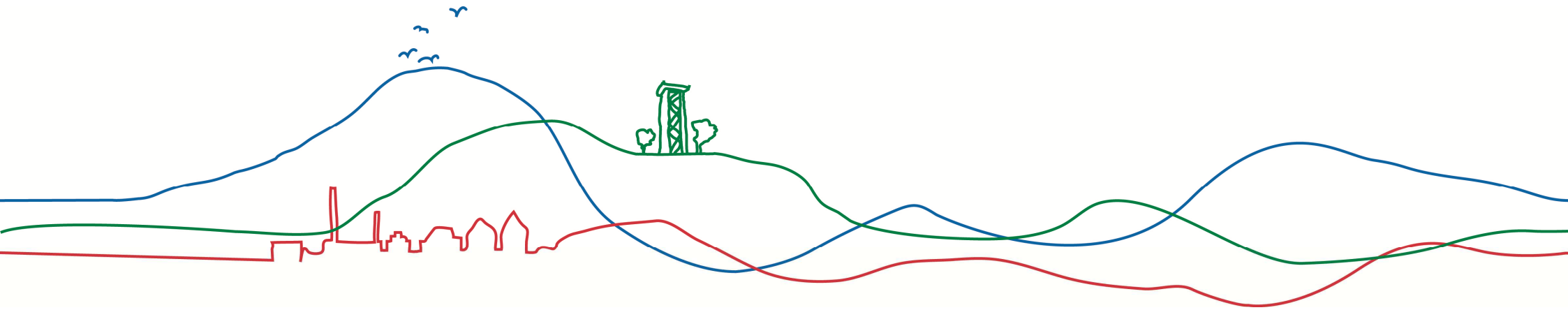
Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Osnabrück 2017



Wohnraumversorgungskonzept LK OS 2017

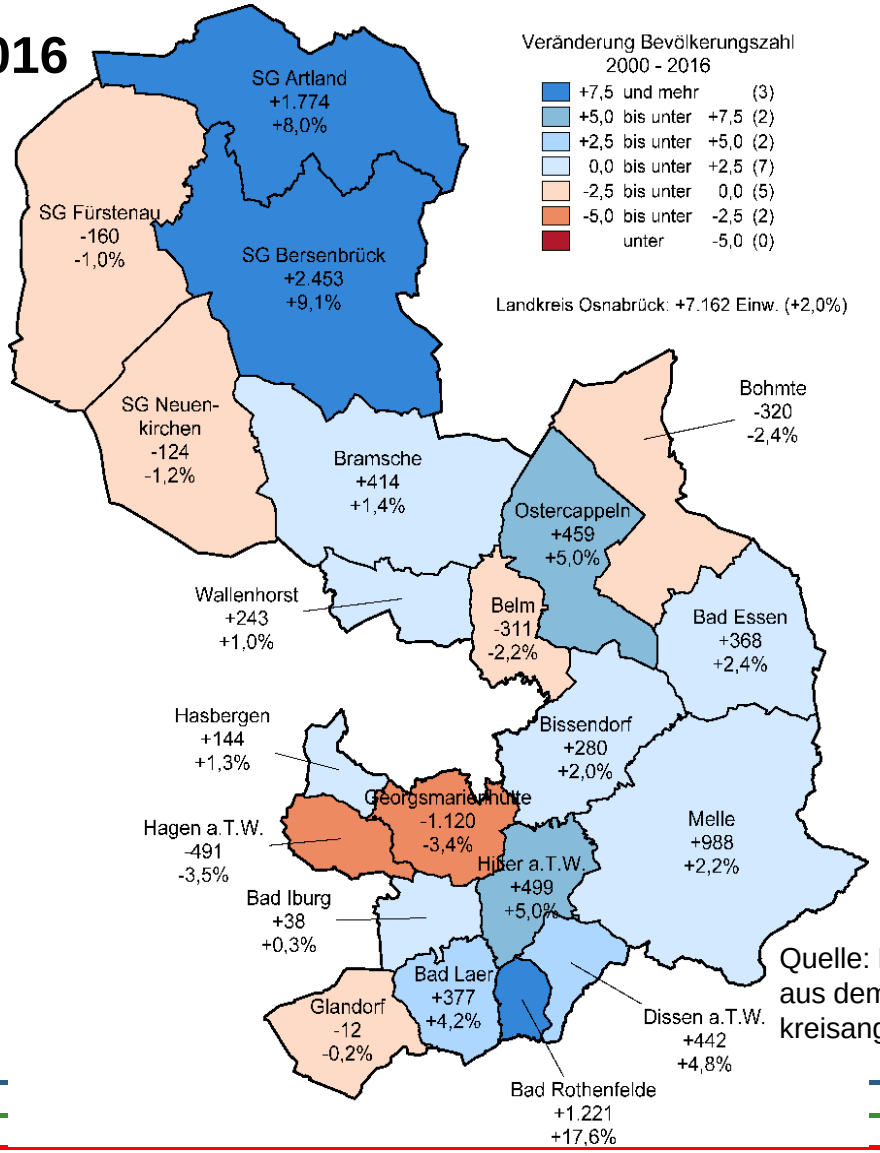
Wohnraumversorgungskonzept LK OS 2017

Im Wohnraumversorgungskonzept werden insbesondere folgende Fragen und Aspekte aufgegriffen und mit aktuellen Analysedaten und Trendaussagen hinterlegt:

- die demografische Entwicklung einschließlich der diese bestimmenden Alterung der Bevölkerung,
- die Haushaltsentwicklung mit deren strukturellen Veränderungen hinsichtlich der Anzahl der Personen pro Haushalt,
- die quantitative Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt,
- die qualitativen Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt und die daraus resultierenden strukturellen Anpassungsbedarfe sowie
- Handlungsempfehlungen plus erste Ideen und Instrumente zur Umsetzung der Ziele in der Praxis.

Wohnraumversorgungskonzept LK OS 2017

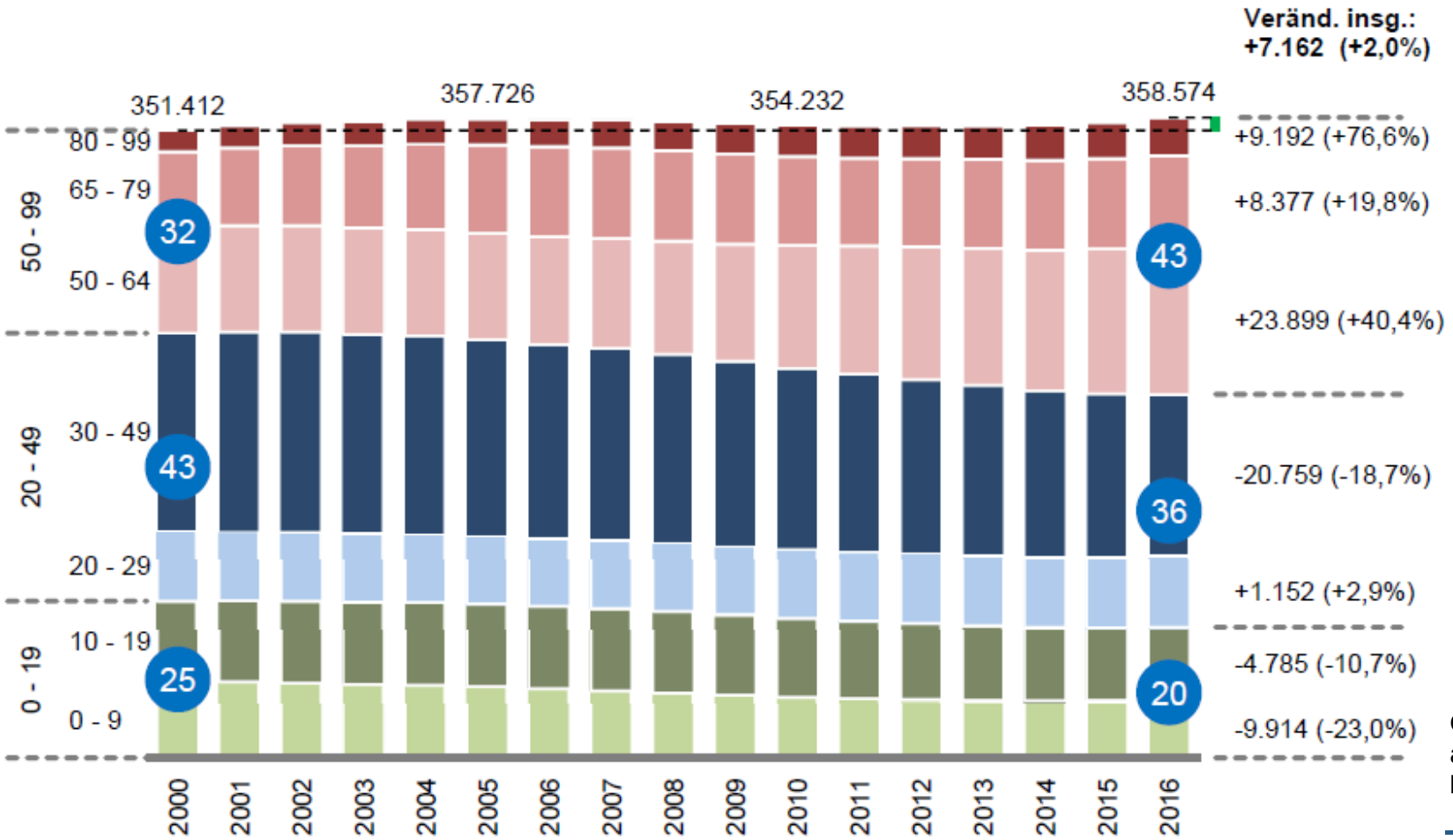
Bevölkerungsentwicklung 2000–2016



Quelle: Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen

Wohnraumversorgungskonzept LK OS 2017

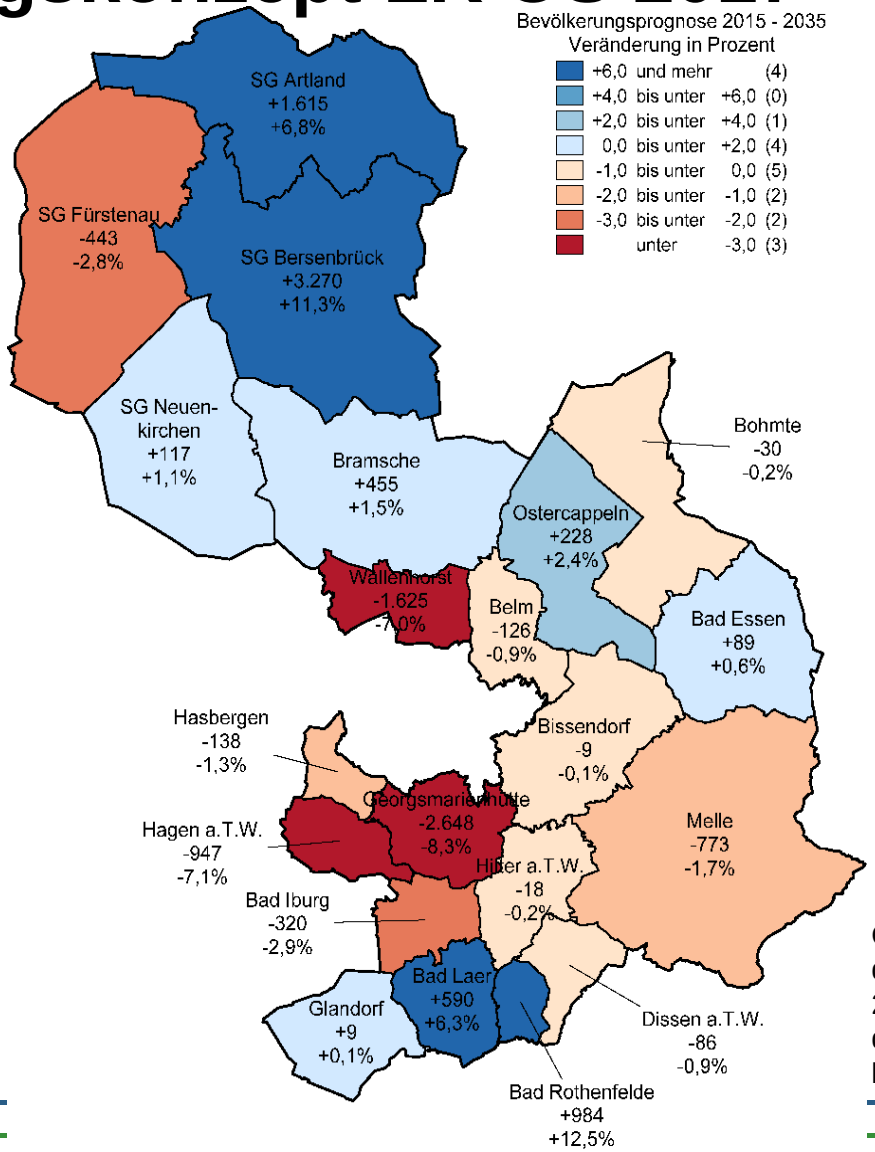
Veränderung der Altersstrukturen im Landkreis Osnabrück 2000 - 2016



Quelle: Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen

Wohnraumversorgungskonzept LK OS 2017

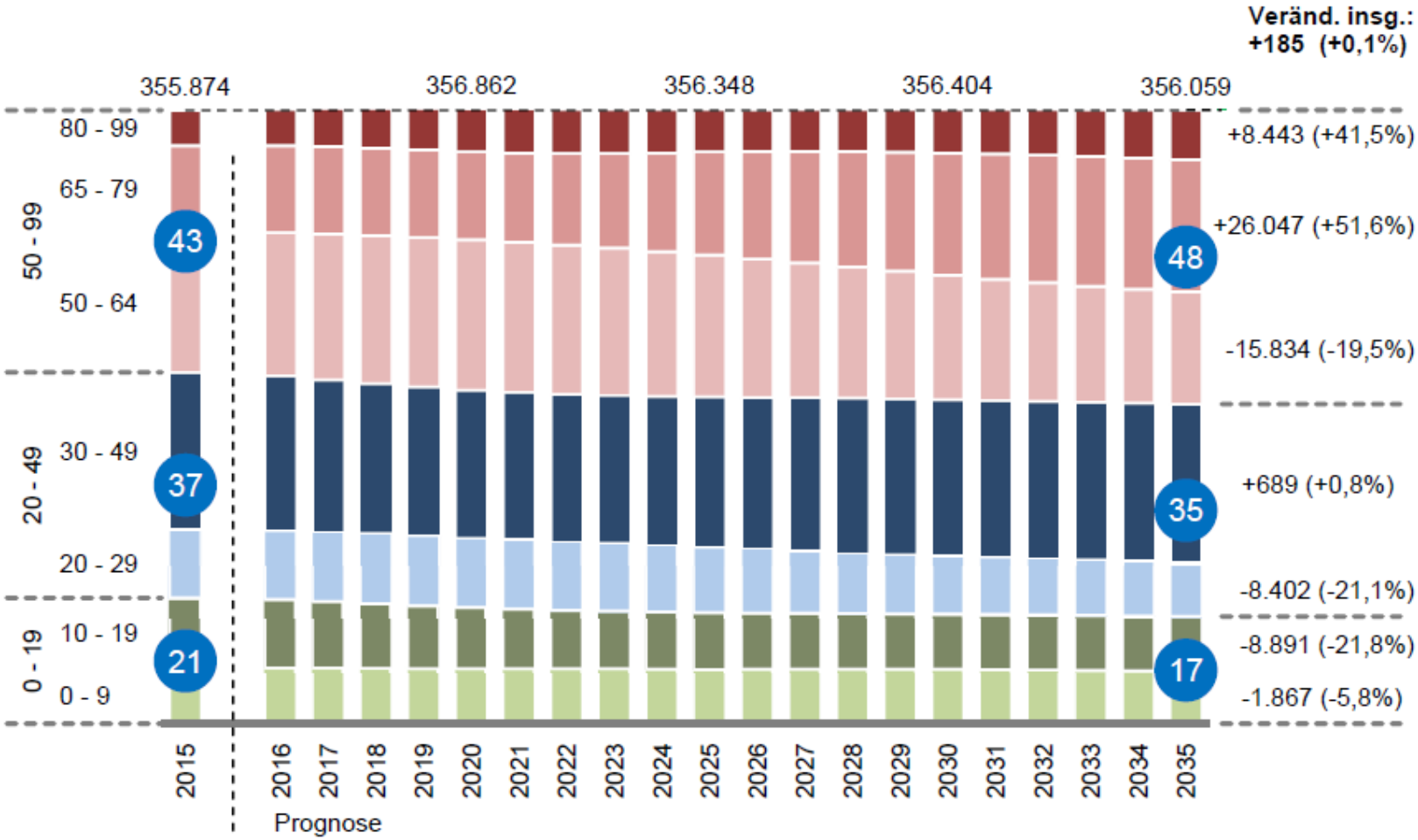
Bevölkerungsprognose 2015 – 2035 für den LK Osnabrück



Quelle: Bevölkerungsprognose für den Landkreis Osnabrück (Basis 2015) auf Grundlage der Daten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen

Wohnraumversorgungskonzept LK OS 2017

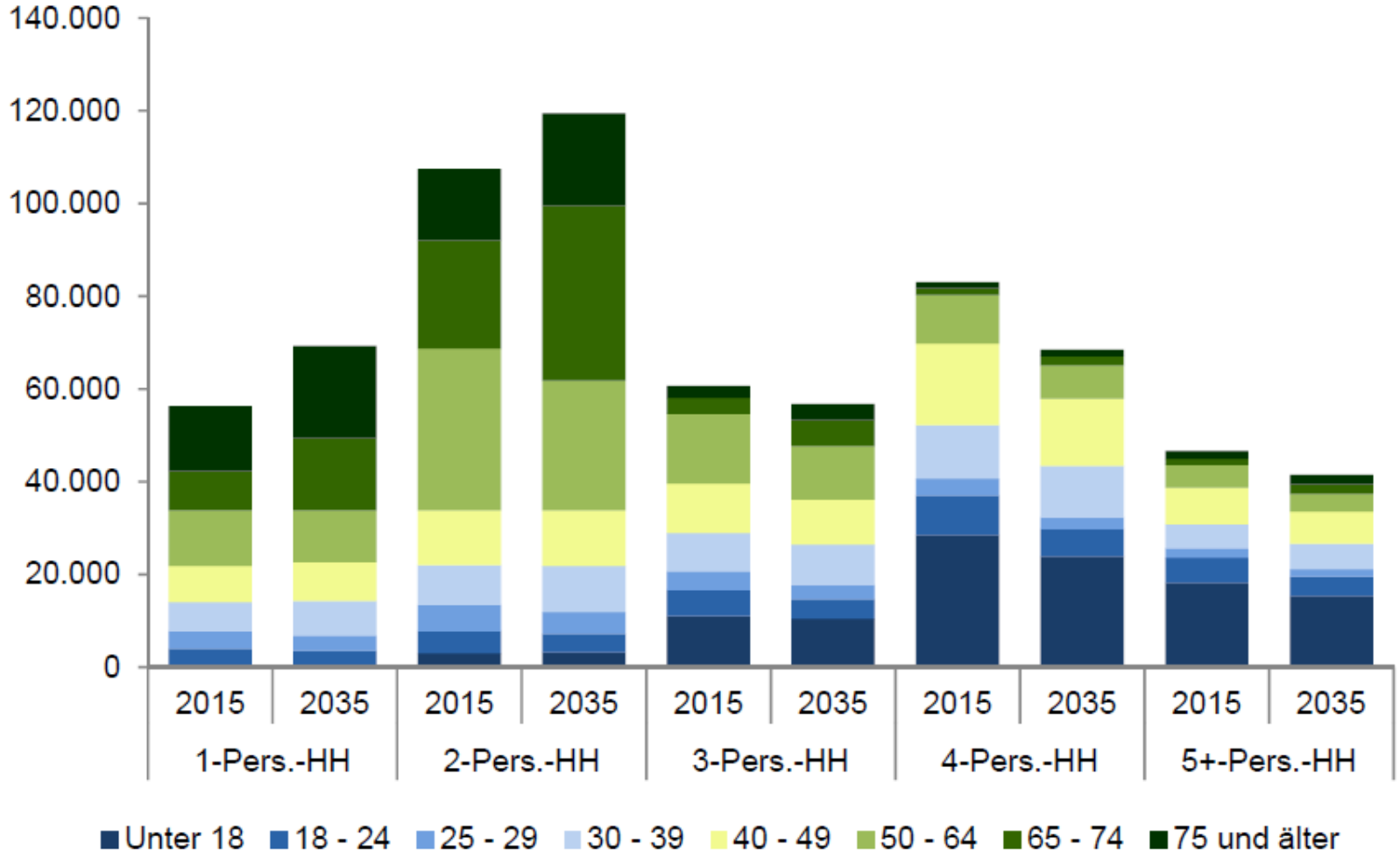
Bevölkerungsprognose 2015 – 2035 für den Landkreis Osnabrück



Quelle: Bevölkerungsprognose für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen (Basis 2015)

Wohnraumversorgungskonzept LK OS 2017

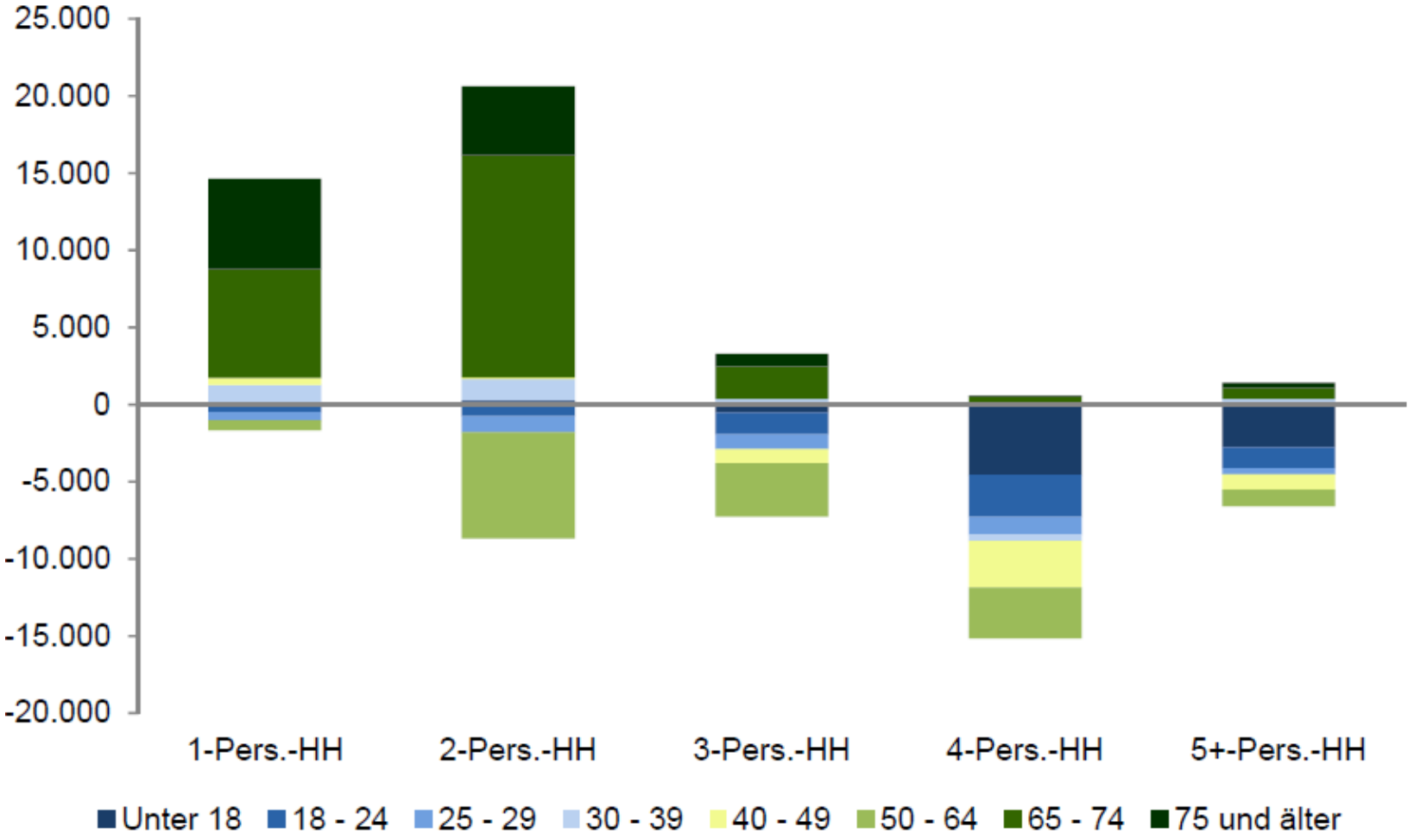
Bevölkerung in Privathaushalten im LK Osnabrück 2015 – 2035



Quelle: Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalwirtschaft GmbH (Mai 2017)

Wohnraumversorgungskonzept LK OS 2017

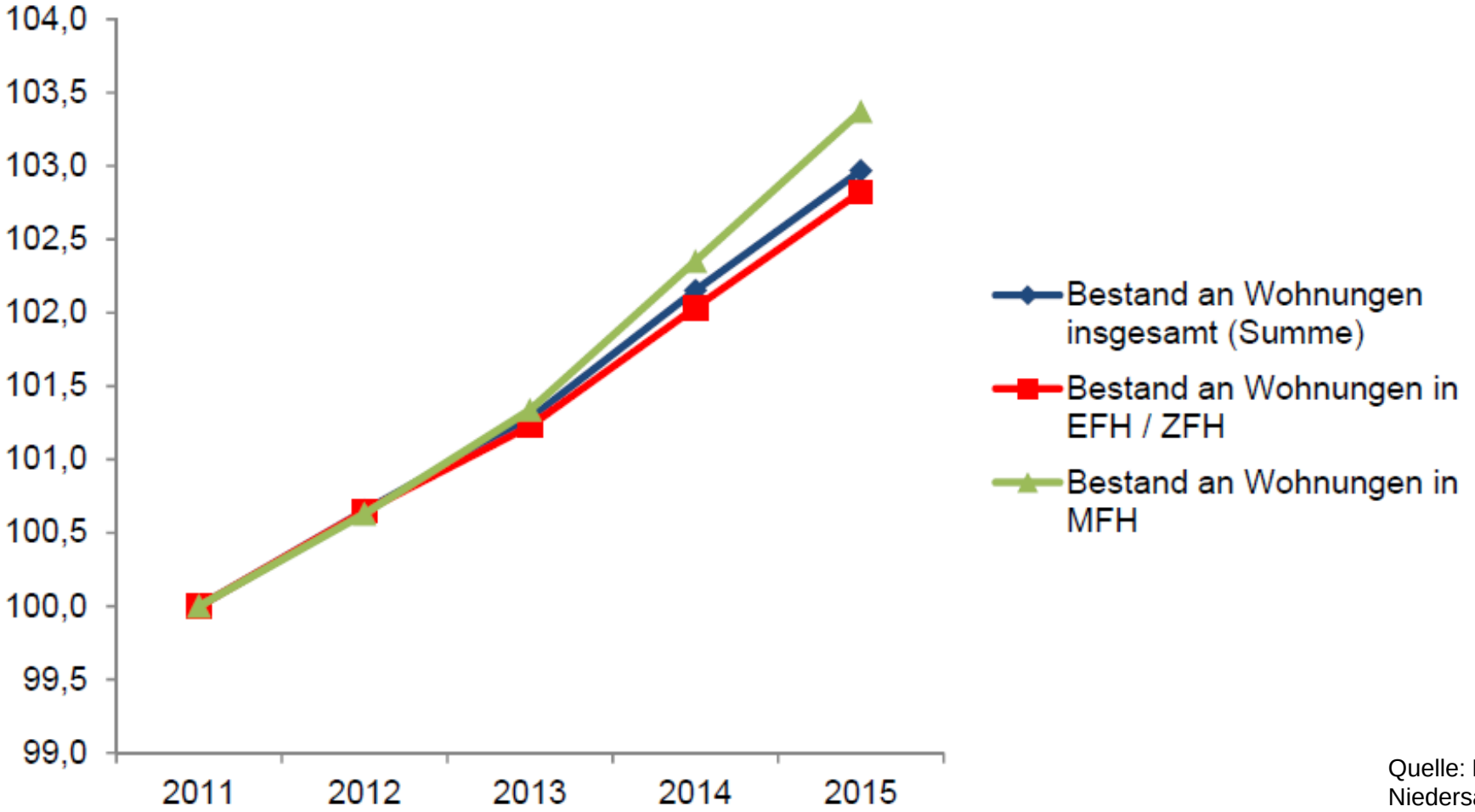
Entwicklung der Bevölkerung in Privathaushalten im LK Osnabrück 2015 – 2035



Quelle: Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalwirtschaft GmbH (Mai 2017)

Wohnraumversorgungskonzept LK OS 2017

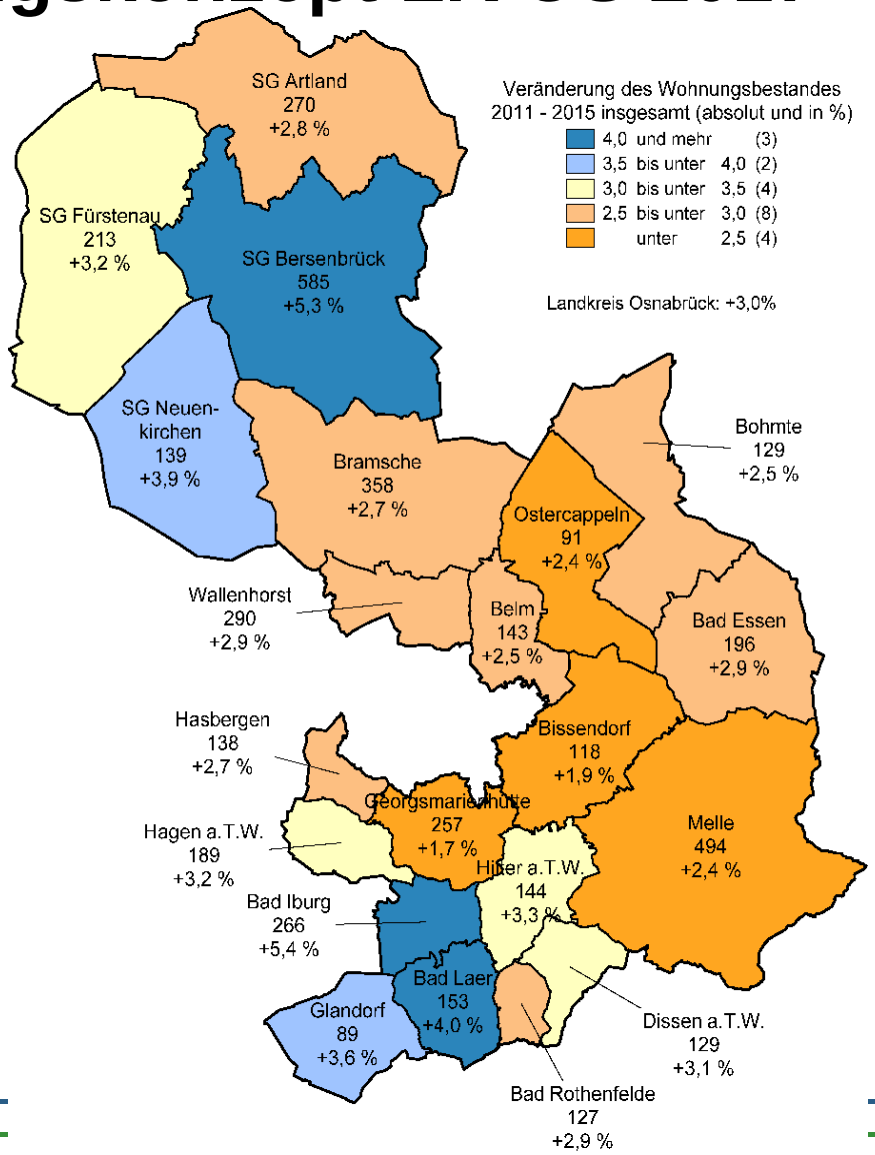
Entwicklung des Bestands an Wohnungen im LK Osnabrück 2011 – 2015 (Index)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)

Wohnraumversorgungskonzept LK OS 2017

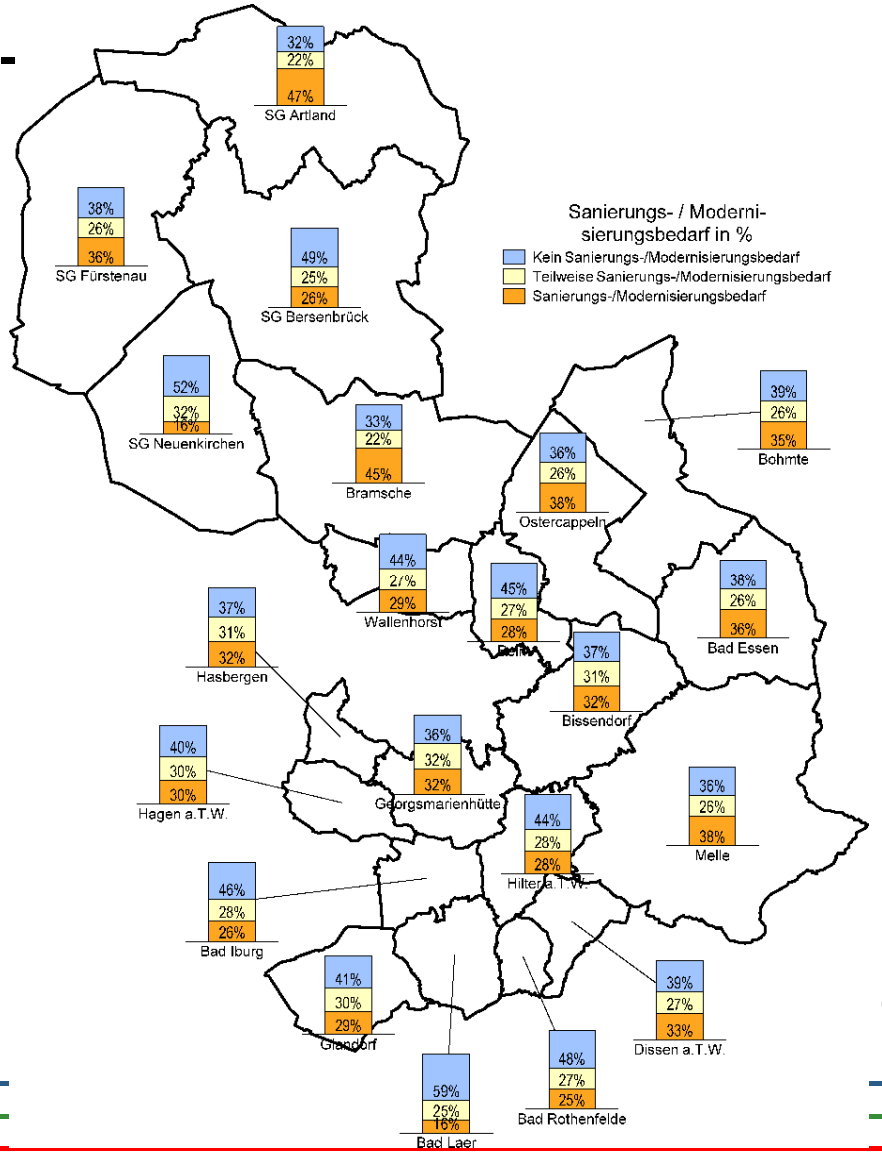
Veränderung des Wohnungs-bestandes 2011 – 2015 (absolut und in %)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)

Wohnraumversorgungskonzept LK OS 2017

Sanierungs- /Modernisierungs-bedarf (modelliert) in % bei den Wohngebäuden



Quelle: Eigene Berechnungen nach IP SYSCON GmbH (2016)

Wohnraumversorgungskonzept LK OS 2017

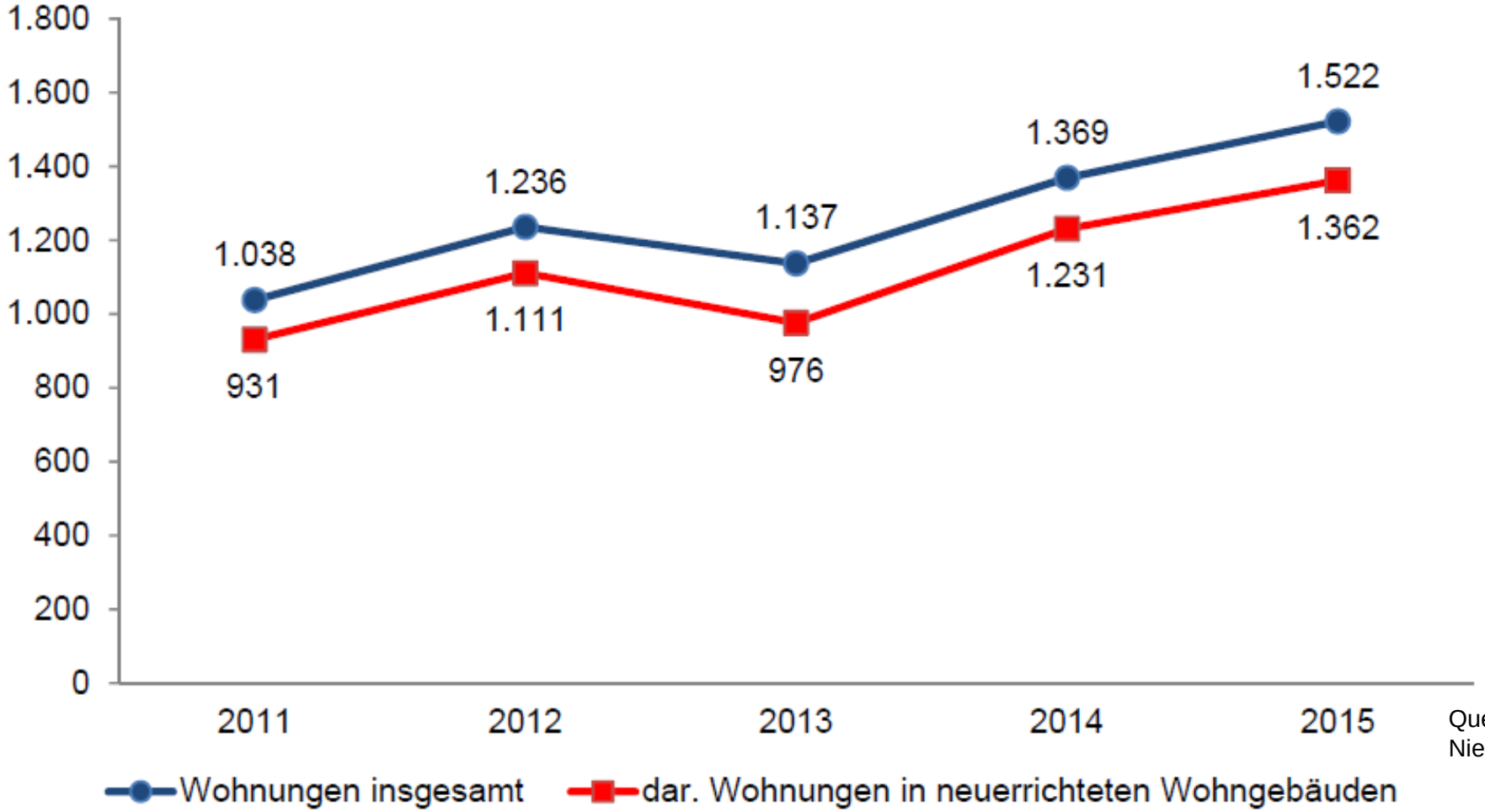
Leerstandsquoten in den Gemeinden und im Landkreis Osnabrück

Bad Essen	4,1%
Bad Iburg	3,0%
Bad Laer	3,2%
Bad Rothenfelde	4,3%
Belm	3,1%
Bissendorf	3,2%
Bohmte	3,0%
Bramsche	2,7%
Dissen a.T.W.	3,6%
Georgsmarienhütte	3,2%
Glandorf	1,6%
Hagen a.T.W.	2,7%
Hasbergen	3,4%
Hilter a.T.W.	3,1%
Melle	3,6%
Ostercappeln	3,0%
Wallenhorst	2,1%
SG Artland	3,4%
SG Bersenbrück	2,0%
SG Fürstenau	4,0%
SG Neuenkirchen	1,6%
Landkreis Osnabrück	3,1%

Quelle: Zensusdaten 2011

Wohnraumversorgungskonzept LK OS 2017

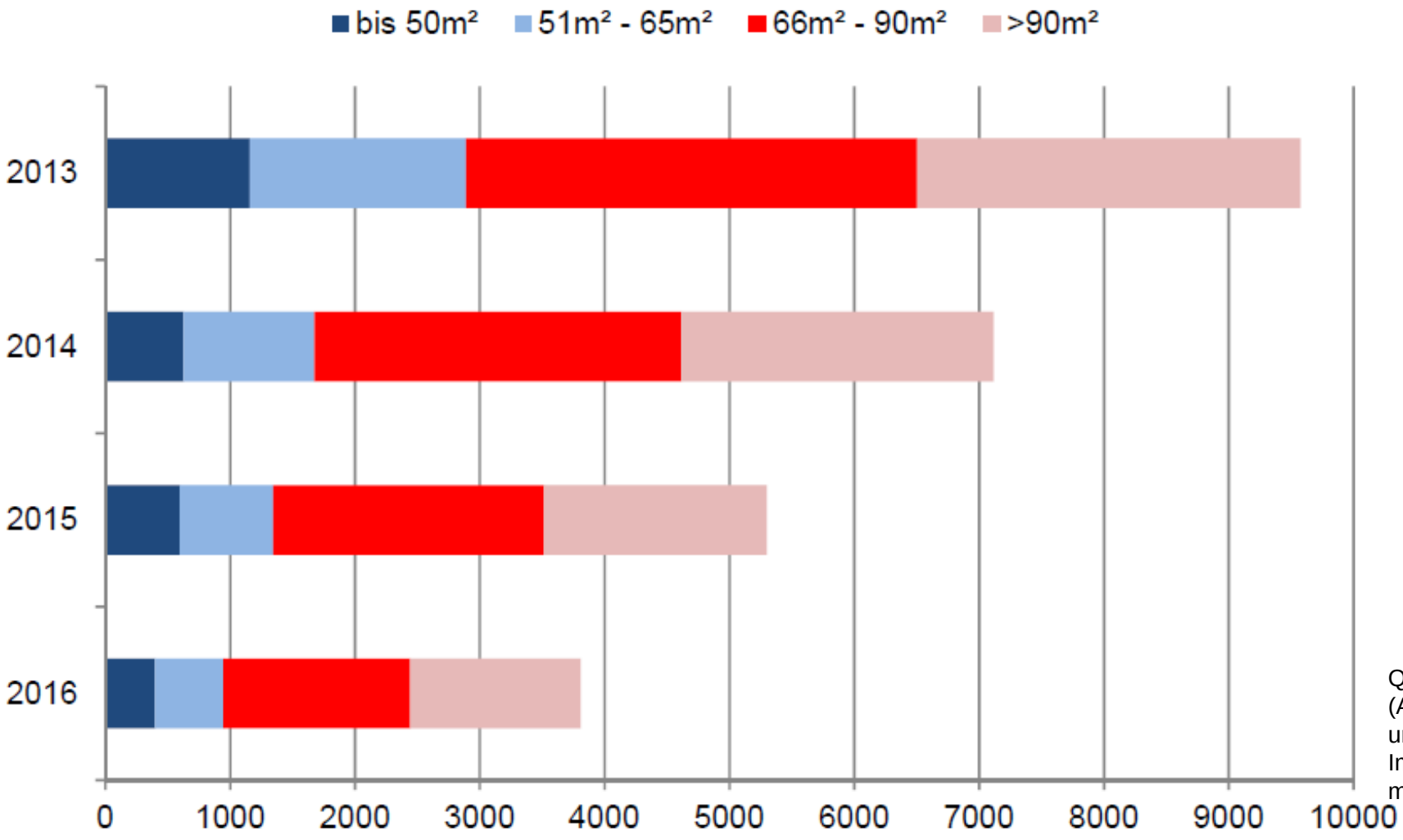
Genehmigte Wohnungen im LK Osnabrück insgesamt 2011 – 2015 (Neubau und Baumaßnahmen im Bestand)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)

Wohnraumversorgungskonzept LK OS 2017

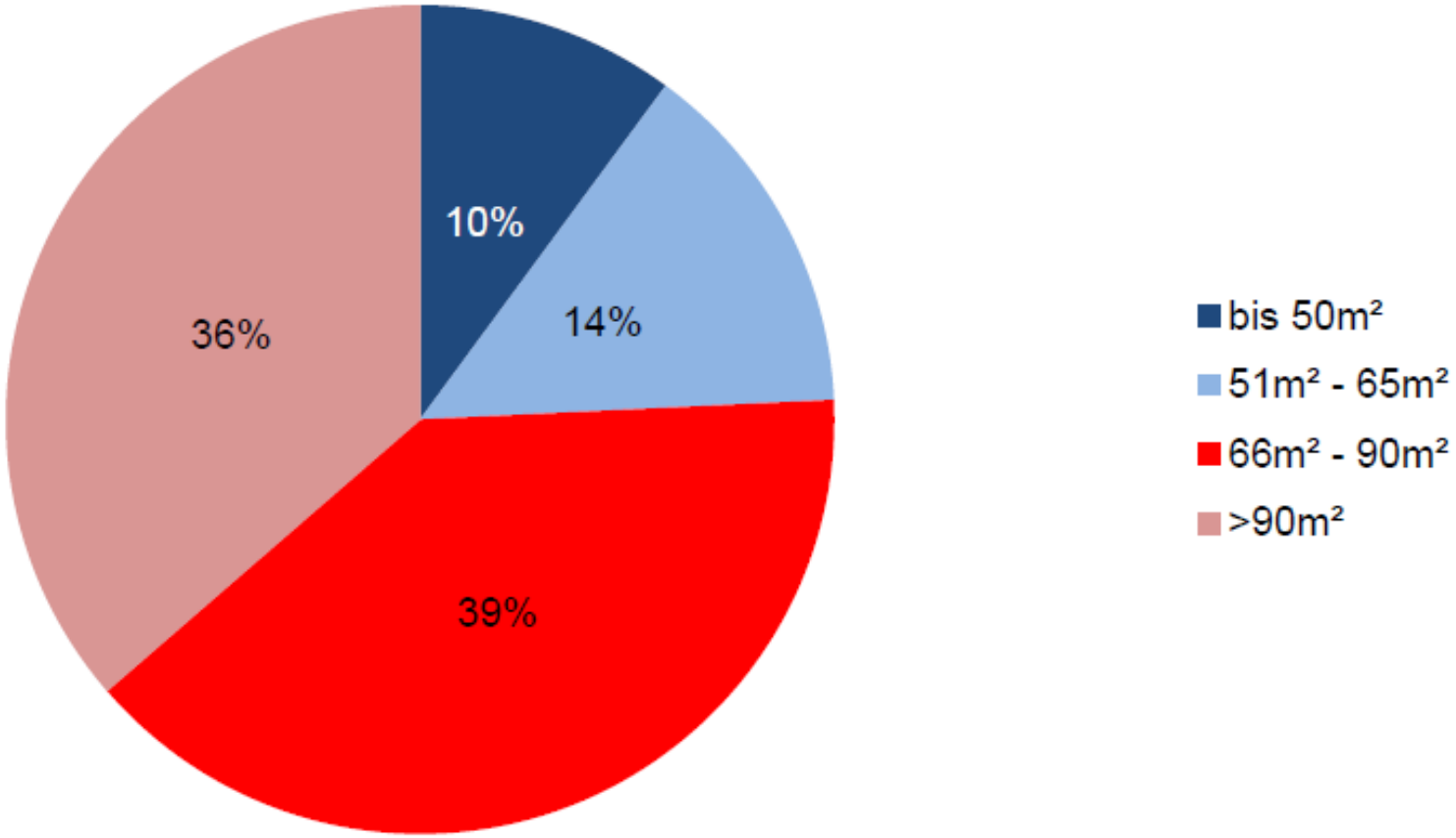
Wohnungsangebot – Inserierte Mietwohnungen



Quelle: MaßArbeit kAöR (Auswertung lokaler Printmedien und der Internetportale Immobilienscout24 und Immowelt.net)

Wohnraumversorgungskonzept LK OS 2017

Anteil der inserierten Mietwohnungen nach Wohnfläche 2016



Quelle: MaßArbeit kAöR (Auswertung lokaler Printmedien und der Internetportale Immobilienscout24 und Immowelt.net)

Wohnraumversorgungskonzept LK OS 2017

Wohnprofile

Nachfrage-gruppe	Miete, Eigentum, Wohnform	Haushalts- und Wohnungsgröße	Strukturmerkmale der Wohnung	Mietpreisni-veau	Wohnumfeld	Wohnkonzept	Marktre-levanz
"Start up-Pärchen", Studenten / -innen (18 - 30 Jahre)	Miete, Mehrfamili-enhaus	1 Personen, 1-2 Zimmer, 25-50 m² Wohnflä-che	häufig keine beson-deren Anforderun-gen, ggf. Balkon / Terrasse	niedrig- bis mittelpreisig (4,00 - 7,00 € / m²)	zentrale Lage (Nahversorgung, Freizeit, Kultur, Gastronomie), kurze Wege zur Ausbildung, Ar-beit, Familie	kommunikativ, bescheiden	→
Konsolidierer / -innen in der Lebensmitte (30 - 45 Jahre)	Miete / Eigentum, Mehrfamilienhaus, Ein- / Zweifamili-enhaus	1 - 2 Personen, häu-fig keine Kinder, 4 - 6 Zimmer, 60 - 90 m² Wohnflä-che	moderne / moderni-sierte Ausstattung, funktionaler Grund-riss, Balkon / Terrasse	mittel- bis hochpreisig (6,50 - 10,00 € / m²)	ubiqitäre Lage, kein spezifisches Wohnumfeld	anspruchsvoll, funktional	→
Familien (25 - 55 Jahre)	überwiegend Ei-gentum, Ein- / Zweifamili-enhaus, selten Mehrfamili-enhaus	3 - 5 Personen, Kin-der, 500 – 800 m² Eigen-tumsgrundstück oder (im MfH) 5 - 7 Zimmer, 95 - 145 m² Wohnfläche	sehr große Spann-breite an individuel-ler Ausstattung, Gar-ten + Terrasse oder (im MfH) großer Bal-kon / Terrasse	mittel- bis höherpreisig (5,00 - 8,00 € / m²)	Häufig Randlagen mit langen „MIV-Wegen“	häuslich, kon-ventionell, funk-tional	↘
junge Fami-lien, Alleiner-ziehende (25 - 55 Jahre)	Miete, Mehrfamili-enhaus	3 - 4 Personen, Kin-der, 3 - 4 Zimmer, 85 - 110 m² Wohn-fläche	häufig keine beson-deren Anforderun-gen, funktionaler Grund-riss, Balkon / Terrasse	niedrigpreisig (4,00 - 5,50 € / m²); seltener mit-telpreisig (5,50 - 6,50 € / m²)	zentrale Lage (v.a. Nahversor-gung, KiTa / Schule), gerne gute ÖPNV-Erreichbarkeiten	bescheiden, funktional	→

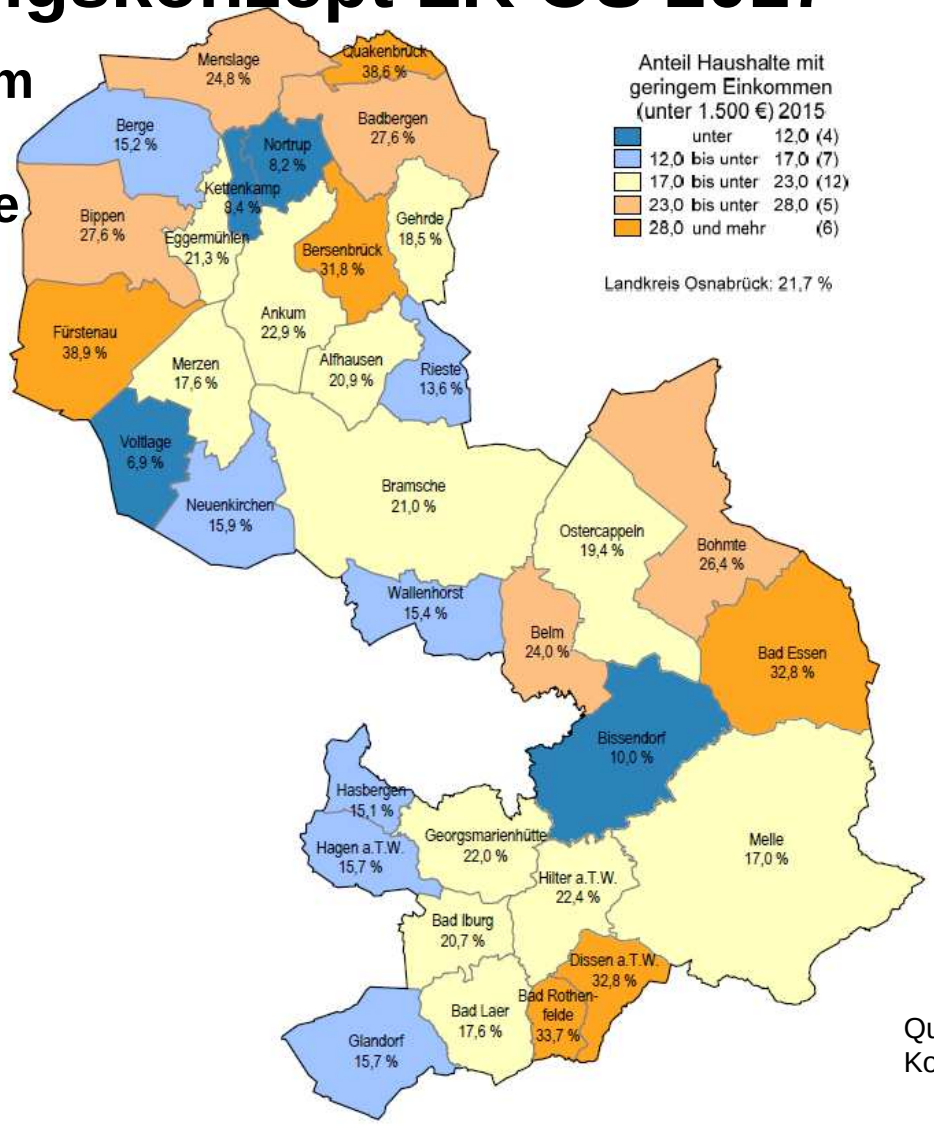
Wohnraumversorgungskonzept LK OS 2017

Wohnprofile

Nachfrage-gruppe	Miete, Eigentum, Wohnform	Haushalts- und Wohnungsgröße	Strukturmerkmale der Wohnung	Mietpreisni-veau	Wohnumfeld	Wohnkonzept	Marktre-levanz
Best-Ager (55 - 65 Jahre)	überwiegend Ei-gentum, Mehrfami-lienhaus, seltener (ggf. altersgerecht modernisiertes) Ein- / Zweifamili-enhaus	1 - 2 Personen, 3 - 5 Zimmer, 80 - 110 m² Wohn-fläche (im MfH) oder 400 - 800 m² Eigen-tumsgrundstück	Komfortabel / barrie-rearm großer Balkon / Ter-rasse (im MfH) oder kleiner (pflegeleich-ter) Garten	höher- bis hochpreisig (7,50 - 10,50 € / m²)	Zunehmend zent-rale Lage (sicher und gut versorgt „mittendrin“)	häuslich, anspruchsvoll	↗
Senioren / -innen (ab 65 Jahre)	Miete, Mehrfami-lienhaus; seltener (ggf. al-tersgerecht moder-nisiertes) Eigentum mit Ein- / Zweifami-lienhaus	1 - 2 Personen, 2 - 4 Zimmer, 65 - 90 m² Wohnflä-che (im MfH) oder 500 - 800 m² Eigen-tumsgrundstück	barrierefrei / senio-rengerecht (evtl. betreut) Balkon / Terrasse (im MfH) oder Gar-ten	niedrig- bis mittelpreisig (4,50 - 7,00 € / m²)	Aufgrund „ge-wachsener“ Strukturen ubiqi-täre Lage, zu-nehmend gerne zentrale Lage (sicher & gut ver-sorgt „mittendrin“)	konventionell, häuslich, z.T. bescheiden	↗
Zuwen-dungsemp-fänger / -innen (18 - über 65 Jahre)	Miete, Mehrfami-lienhaus	1 Person bis 50 m², 2 Personen bis 60 m², 3 Personen bis 75 m², 4 Personen bis 85 m²	funktionaler Grund-riss, häufig ohne Balkon / Terrasse, ggf. Gemein-schaftswasch- und Abstellräume	niedrigpreisig (4,00 - 5,00 € / m²) oder miet-preisgebun-den	ubiqitäre Lage, kein spezifisches Wohnumfeld; gerne gute ÖPNV-Erreichbarkeiten	bescheiden, konventionell	→
Menschen mit Behinde-rung (18 - über 65 Jahre)	Miete, Mehrfami-lienhaus	1 Person bis 60 m², 2 Personen bis 70 m², 3 Personen bis 85 m², 4 Personen bis 95 m² ggf. Wohngruppen mit 4 - 6 Personen)	barrierefrei und be-hindertengerecht	niedrigpreisig (4,00 - 5,00 € / m²) oder miet-preisgebun-den	Gerne zentrale, „gesellschaftlich integrierte“ Lage (Nahversorgung, gesell. Teilhabe)	bescheiden, konventionell, z.T. kommunika-tiv	→

Wohnraumversorgungskonzept LK OS 2017

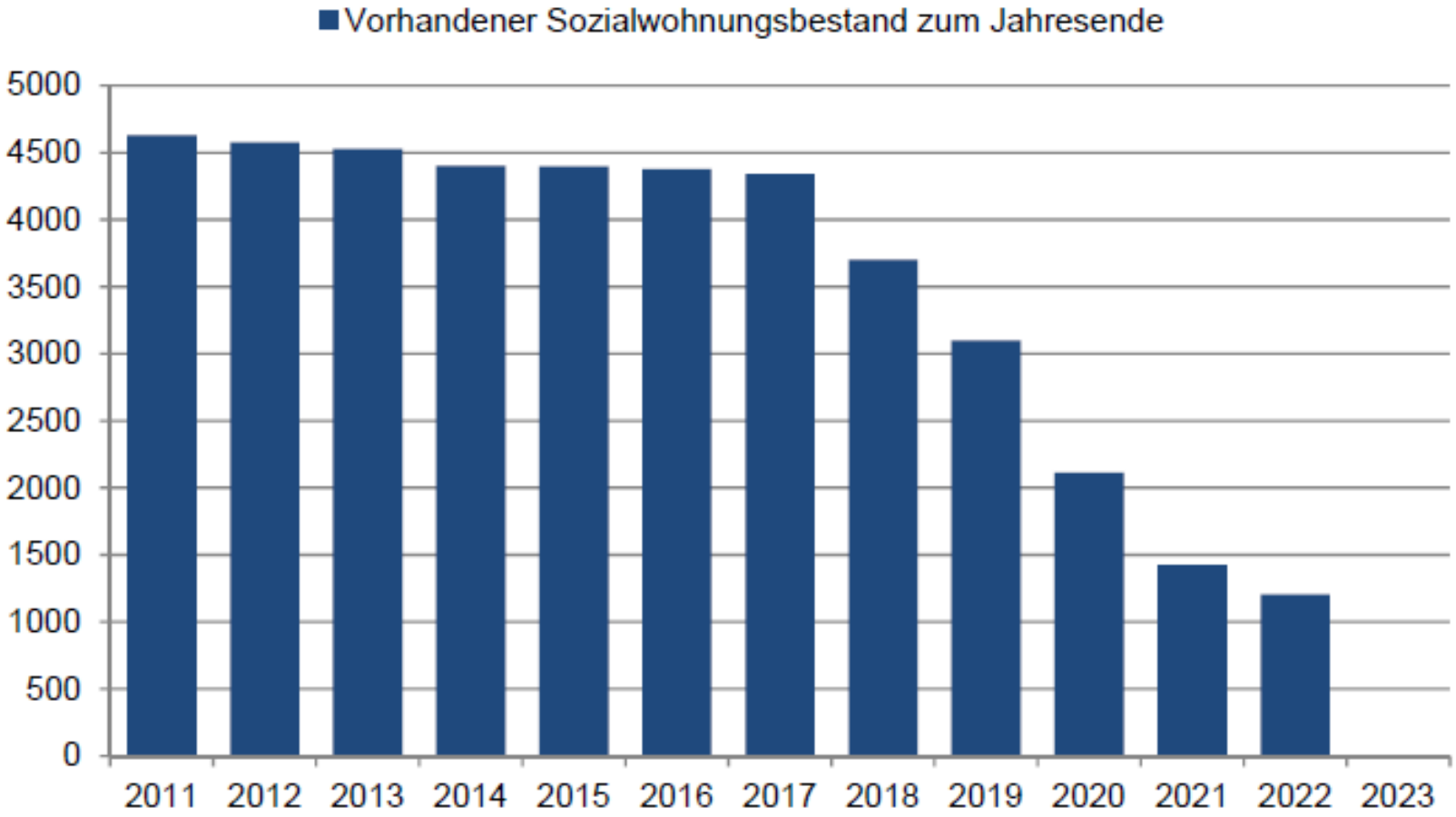
Anteil der Haushalte mit einem Einkommen unter 1.500 € an der Gesamtzahl der Haushalte 2015



Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

Wohnraumversorgungskonzept LK OS 2017

Bestand an miet- /beleggebundenen Wohnungen im Landkreis Osnabrück zum Jahresende



Quelle: N-Bank

Wohnraumversorgungskonzept LK OS 2017

Stadt Georgsmarienhütte▲ (Landkreis Osnabrück▲)

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen	Gemeindewerte min	max	LKOS
Bevölkerungsentwicklung und -prognose[1]					
Bevölkerungszahl 31.12.2016	32.071	0 … 50.000	6.677	46.680	358.574
Bev.-entwicklung (Veränd. 2011 - 2016)	-1,0%	-5,0% … +10,0%	-1,0%	+7,8%	+1,5%
Bev.-prognose (Veränd. 2015 - 2035)	-8,3%	-10,0% … +20,0%	-8,3%	+12,5%	+0,1%
Altersstruktur der Bevölkerung[1]		0 - 9 / 10 - 19 / 20 - 29 / 30 - 49 / 50 - 64 / 65 - 79 / 80+			Gesamt
Altersstruktur 31.12.2016		2.823 / 3.340 / 3.369 / 8.048 / 7.419 / 4.962 / 2.110			32.071
Altersstruktur 31.12.2025		2.616 / 2.788 / 3.006 / 7.269 / 7.177 / 5.207 / 2.315			30.378
Altersstruktur 31.12.2035		2.427 / 2.658 / 2.481 / 7.440 / 5.467 / 6.441 / 2.435			29.349
Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo[2]					
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-1,5	-10,0 … +5,0	-8,3	+2,2	-1,7
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+0,6	-5,0 … +30,0	-2,7	+25,9	+5,7
Saldo Familienwanderungen	+9,4	-5,0 … +30,0	+0,5	+28,9	+10,8
Saldo Bildungswanderungen	-22,4	-30,0 … +50,0	-27,7	+47,4	-3,8
Saldo Altenwanderungen	-3,7	-5,0 … +30,0	-3,7	+28,4	+3,0

[1] Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen und Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück (Basis 2015)
[2] Saldo je 1.000 Einwohner (Ø 2013 - 2016) der entsprechenden Altersgruppe: Familienwanderungen (0-9, 10-19, 30-49) / Bildungswanderungen (20-29) / Altenwanderungen (65-79, 80-99)

Wohnraumversorgungskonzept LK OS 2017

Stadt Georgsmarienhütte▲ (Landkreis Osnabrück▲)

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen	Gemeindewerte min	Gemeindewerte max	LKOS
Haushaltestruktur und Entwicklung[1]		1-Pers.-HH / 2-Pers.-HH / 3-Pers.-HH / 4-Pers. / 5+-Pers. / Gesamt			
Haushaltestruktur 2015		5.701 / 5.529 / 1.868 / 1.831 / 542			15.471
Haushaltestruktur 2025		6.002 / 5.604 / 1.732 / 1.530 / 473			15.341
Haushaltestruktur 2035		6.217 / 5.575 / 1.612 / 1.412 / 442			15.258
Wohnungsmarkt[2]					
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2011 - 2015)	+1,7%	0,0% – +6,0%	+1,7%	+5,4%	+3,0%
Anteil EZFH[3] am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	64%	30% – 90%	37%	87%	72%
Anteil MFH[4] am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	36%	10% – 70%	13%	62%	28%
Baualter der Wohnungen 2015[5]		vor 1980 / 1980 - 2009 / 2010 u. später			Ø Alter
Baualtersklassen / Durchschnittsalter der Wohnungen		67% / 31% / 2%			47,0
Baufertigstellungen[2, 6] / Neubaubedarf[7]					
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2011-2015 p.a.)		61			
Fertiggestellte Wohnungen 2015		46			
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		61			

[1] Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalentwicklung (Mai 2017) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen
[2] NBank (Basisindikatoren Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen) [3] Ein- und Zweifamilienhäuser [4] Mehrfamilienhäuser [5] Basis: Zensus 2011 und NBank-Neubauzahlen nach 2011
[6] Datenlieferung (2015) des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (August 2016) [7] Eigene Berechnungen auf Grundlage der CIMA-Haushaltsprognose und der Basisdaten der NBank

Wohnraumversorgungskonzept LK OS 2017

Handlungsempfehlungen aus dem WVK des Landkreises Osnabrück

- Strukturell vielfältiges und marktgerechtes Wohnungsangebot fördern
- Wohnungsneubau und –umbau in integrierten Lagen („mittendrin und gut versorgt“)
- Sozialgerechte Wohnraumversorgung sicherstellen
- Agieren mit Augenmaß
- Gemeindesteckbriefe und ToolBoxWohnen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!