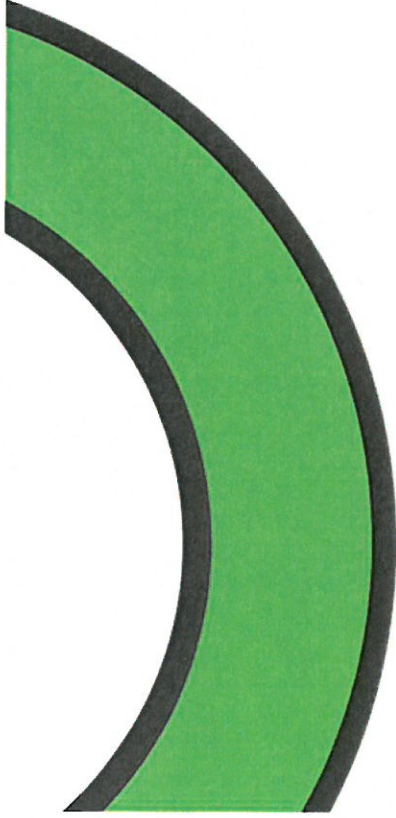




Wohnraumversorgungskonzept
Landkreis Osnabrück 2017

Bad Rothenfelde

Entwicklung der lokalen Wohnungsmärkte

11.01.2018

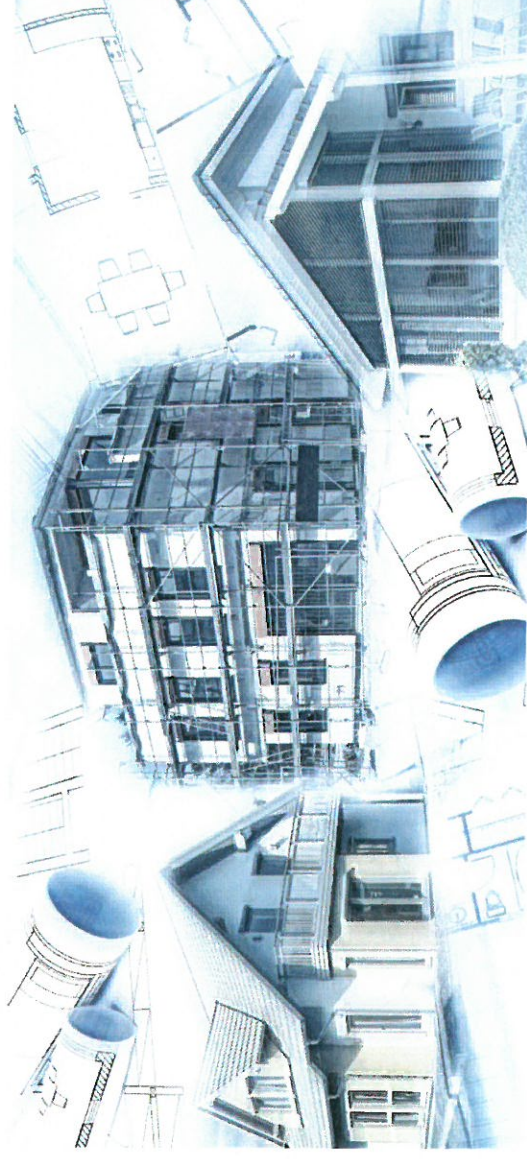


LANDKREIS
OSNABRÜCK

Landkreis Osnabrück
Fachdienst 6 Planen und Bauen + Fachdienst 2 Soziales · Am Schölerberg 1 · 49082 Osnabrück

Wohnraumversorgungskonzept
Landkreis Osnabrück 2017

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Osnabrück 2017



Arndt
Hauschild



Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen							Gemeinwerte			
Bevölkerungsentwicklung und -prognose ¹												
Bevölkerungszahl 31.12.2016	8.143	▲							50.600	6.677	46.680	358.574
Bev.-entwicklung (Veränd. 2011 - 2016)	+7,8%	▲							+10,0%	-1,0%	+7,9%	+1,5%
Bev.-prognose (Veränd. 2015 - 2035)	+12,5%	▲							+20,0%	-8,9%	+12,5%	+0,1%
Altersstruktur der Bevölkerung ²												
Altersstruktur 31.12.2016		0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 54	65 - 79	80+	Gesamt			
		516	663	808	1.941	1.769	1.636	810	8.143			
Altersstruktur 31.12.2025		595	527	805	2.072	1.961	1.663	911	8.524			
Altersstruktur 31.12.2035		553	572	686	2.218	1.729	2.161	988	8.882			
Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo ²												
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-8,3	▲							+8,0	-8,3	+2,2	-1,7
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+25,9	▲							+35,0	-2,7	+25,9	+6,7
Saldo Familienwanderungen	+28,9								+30,0	+0,5	+28,9	+10,9
Saldo Bildungswanderungen	+47,4								+40,0	-27,7	+47,4	-3,9
Saldo Alterswanderungen	+13,9								+30,0	-3,7	+28,4	+3,0

¹ Bevölkerungsbilanzdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen und Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück (Basis 2015)

² Saldo je 1.000 Einwohner (© 2013 - 2016) der entsprechenden Altersgruppe: Familienwanderungen (0-9, 10-19, 30-49); Bildungswanderungen (20-29); Alterswanderungen (65-79, 80-99)

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte	
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers. 4-Pers.	5+-Pers.	min	max	LKOS
Haushaltsstruktur und Entwicklung¹								
Haushaltsstruktur 2015		2.482	1.374	359	289	100		Gesamt 4.604
Haushaltsstruktur 2025		2.796	1.529	385	277	102		5.089
Haushaltsstruktur 2035		3.040	1.652	385	271	102		5.450
Wohnungsmarkt²								
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2011 - 2015)	+2,9%	▲	▲	-0,3%	+1,7%	-5,4%		+3,0%
Anteil EZFH ³ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	37%	▲	▲	0%	37%	87%		72%
Anteil MFH ⁴ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	62%	▲	▲	7%	13%	62%		28%
Baualter der Wohnungen 2015⁵								
Baualtersklassen / Durchschnittsalter der Wohnungen		vor 1930		1930 - 2009	2010 u. später		Ø Alter	
		59%		38%	3%		46,6	
Baufertigstellungen^{2 6} / Neubaubedarf⁷								
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2011-2015 p.a.)		30						
Fertiggestellte Wohnungen 2015		58						
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		62						

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-Neubauproduktion 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

Entwicklung der Haushaltszahlen bis 2035

- ✓ Bis 2035 wird sich die Zahl der Haushalte im Landkreis Osnabrück um rd. 8,2% erhöhen.
- ✓ Insbesondere aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung nehmen die durchschnittlichen Haushaltsgrößen ab.
- ✓ Die Zahl der Haushalte wird somit nicht nur in Kommunen mit zunehmender Bevölkerungszahl sondern auch in solchen mit Bevölkerungsstagnation / -rückgängen zunehmen.
- ✓ Die Zahl der 1 - 2 Personenhaushalte wird v.a. wegen der wachsenden Zahl von Senioren kräftig ansteigen. Bei den größeren (Familien-)Haushalten ist mit Rückgängen zu rechnen.
- ✓ Zum Ende des Prognosezeitraums fallen die Haushaltszuwächse etwas geringer aus, ein Ende des Wachstumspfad es ist allerdings zurzeit nicht in Sicht.
- ✓ Die Entwicklung der Haushaltszahlen bei den kreisangehörigen Kommunen wird sehr unterschiedlich verlaufen. Dies hängt mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und insbesondere auch mit den Verschiebungen der Altersstrukturen zusammen.

Entwicklung der Haushaltszahlen bis 2035

Entwicklung der
Privathaushalte in den
kreisangehörigen Kommunen
2015 - 2035

Quelle: Haushaltsprognose des CIMA Instituts für
Regionalwirtschaft GmbH (Mai 2017) für den Landkreis
Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen 2015
- 2035



Wohnprofile und qualitative Wohnraumbedarfe

- ✓ Aufgrund der Alterung der Bevölkerung im Landkreis werden auch künftig die Nachfragegruppen der Best Ager und Senioren*innen die Entwicklung der Wohnungsmärkte – quantitativ und qualitativ – bestimmen.
- ✓ Der demografische (Alterungs-)Faktor in der Nachfrage zieht voraussichtlich einen enormen Bedarf an komfortablem und altersgerechtem Wohnraum nach sich – im Bestand durch Umbau (v.a. in Ein- und Zweifamilienhäusern), wie auch als Neubau (v.a. in Mehrfamilienhäusern).
- ✓ Die Nachfragerrelevanz der Jungen Familien (v.a. im Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser) wird tendenziell weiter abnehmen.
- ✓ Die Nachfrage nach niedrigpreisigen Wohnraumangeboten – v.a. für Zuwendungsempfänger*innen und Menschen mit Behinderung bleibt über alle Haushalts- und Wohnungsgrößen hinweg stabil.

Wohnprofile / qualitative Wohnraumbedarfe 1

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Osnabrück 2017

Nachfrage- gruppe	Miete, Eigentum, Wohnform	Haushalts- und Wohnungsgröße	Strukturmerkmale der Wohnung	Mietpreisni- veau	Wohnumfeld	Wohnkonzept	Markt- relevanz
"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)	ubiquitäre 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), gute ÖPNV- Erreichbarkeiten	bescheiden, funktional	↑

Wohnprofile / qualitative Wohnraumbedarfe 2

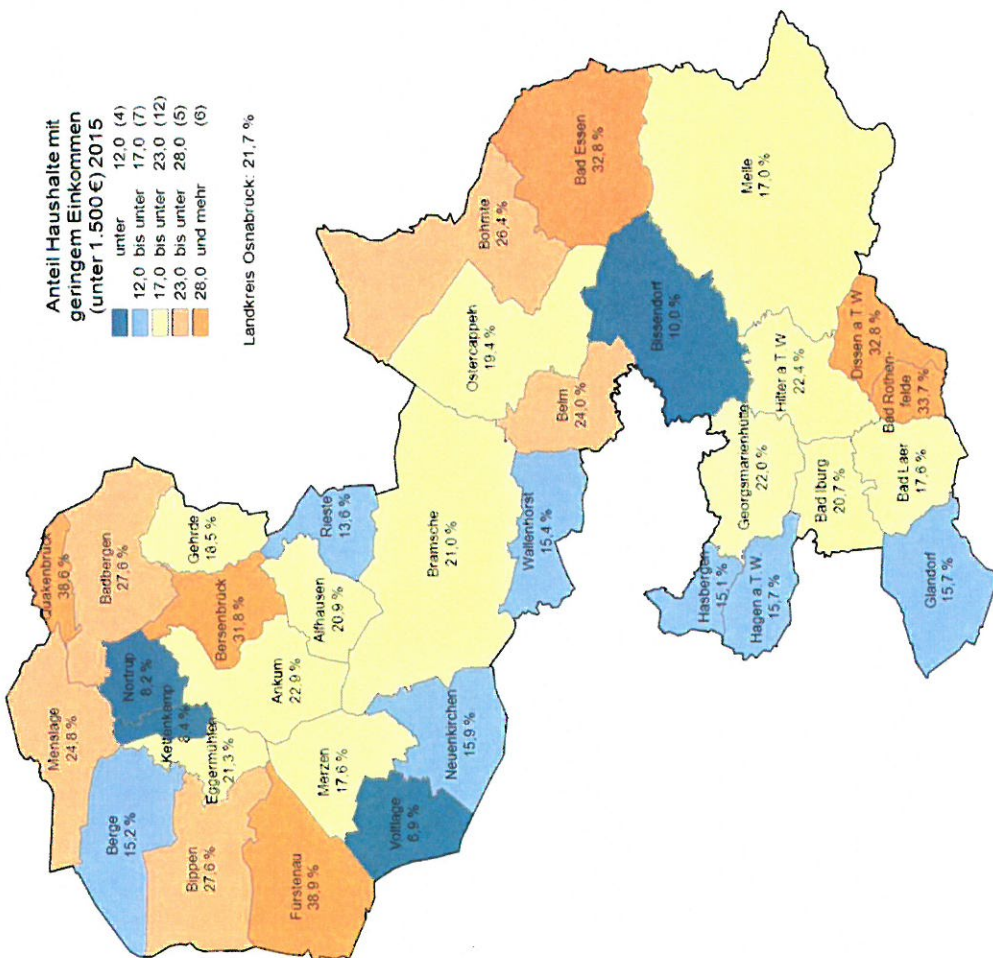
Wohnraumversorgungskonzept
Landkreis Osnabrück 2017

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, Mehrfamili- enhaus, seltener (ggf. altersgerecht modernisiertes) Ein- / Zweifamili- enhaus	1 - 2 Personen, 3 - 5 Zimmer, 80 - 110 m ² Wohn- fläche (im MfH) oder 400 - 800 m ² Eigen- tumsgrundstück	Komfortabel / barriere- frei großer Balkon / Ter- rasse (im MfH) oder kleiner (pflegeleich- ter) Garten	höher- bis hochpreisig (7,50 - 10,50 € / m ²)	Zunehmend zent- rale Lage (sicher und gut versorgt „mittendrin“)	häuslich, anspruchsvoll	↗
Senioren / - innen (ab 65 Jahre)	Miete, Mehrfamili- enhaus; seltener (ggf. al- tersgerecht moder- nisiertes) Eigentum mit Ein- / Zweifamili- enhaus	1 - 2 Personen, 2 - 4 Zimmer, 65 - 90 m ² Wohnflä- che (im MfH) oder 500 - 800 m ² Eigen- tumsgrundstück	barrierefrei / senio- rengerecht (evtl. beireut) Balkon / Terrasse (im MfH) oder Gar- ten	niedrig- bis mittelpreisig (4,50 - 7,00 € / m ²)	Aufgrund „ge- wachsener“ Strukturen ubiq- uitäre Lage, zu- nehmend geme- zentrale Lage (sicher & gut ver- sorgt „mittendrin“)	konventionell, häuslich, z.T. bescheiden	↗
Zuwen- dungsemp- fänger / - innen (18 - über 65 Jahre)	Miete, Mehrfamili- enhaus	1 Person bis 50 m ² , 2 Personen bis 60 m ² , 3 Personen bis 75 m ² , 4 Personen bis 85 m ²	funktionaler Grund- riss, häufig ohne Balkon / Terrasse, ggf. Gemein- schaftswasch- und Abstellräume	niedrigpreisig (4,00 - 5,00 € / m ²) oder miet- preisgebun- den	ubiquitäre Lage, kein spezifisches Wohnumfeld; gute gute ÖPNV- Erreichbarkeiten	bescheiden, konventionell	↗
Menschen mit Behinde- rung (18 - über 65 Jahre)	Miete, Mehrfamili- enhaus	1 Person bis 60 m ² , 2 Personen bis 70 m ² , 3 Personen bis 85 m ² , 4 Personen bis 95 m ² ggf. Wohngruppen mit 4 - 6 Personen)	barrierefrei und be- hindertengerecht	niedrigpreisig (4,00 - 5,00 € / m ²) oder miet- preisgebun- den	Geme zentrale, „gesellschaftlich integrierte“ Lage (Nahversorgung, gesell. Teilhabe)	bescheiden, konventionell, z.T. kommunika- tiv	↗

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Osnabrück 2017

„Bezahlbarer Wohnraum“

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



Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

„Bezahlbarer Wohnraum“

- ✓ In 2015 können rund 34% der Haushalte in der Gemeinde Bad Rothenfelde der einkommensschwachen Nachfragegruppe zugeordnet werden (= 1.552 Haushalte; in 2035 bei gleicher Quote 1.837 Haushalte).
- ✓ Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften ist in den letzten sechs Jahren (2010 - 2016) um 8,0% p.a. gestiegen. Setzt sich dieser Trend fort, gibt es 2035 in der Gemeinde Bad Rothenfelde 470 Bedarfsgemeinschaften.
- ✓ Aktuell werden 0% des rechnerischen Bedarfs an „Sozialwohnungen“ in der Gemeinde gedeckt (mit keiner einzigen Soz.Whg....!?!).
- ✓ Für eine 100%ige Bedarfsdeckung in 2035 müssten ab sofort pro Jahr (10 bis) 25 „Sozialwohnungen“ gebaut werden.

Was tun? Was passiert, wenn nichts passiert?

- ✓ Welche Bevölkerungsstruktur „will“ die Gemeinde haben? Was ist das Ziel?
(→ Bevölkerungsanzahl und -mix)
- ✓ Evtl. Flächen / Grundstücke sichern (kaufen!) – mittendrin und gut versorgt
(→ WohnbauflächenFinder)
- ✓ Grundstücke „mit Konzept / Ziel“ vergeben
(→ Konzeptvergabe)
- ✓ Generationswechsel in alternden EfH- / ZfH-Gebieten erkennen und „nutzen“
(→ QuartiersCheck)
- ✓ Wohnungen bauen lassen – nachfrage- und marktgerecht
(→ ggf. mit privaten Investoren „mit sozialer Ader“)
- ✓ ...