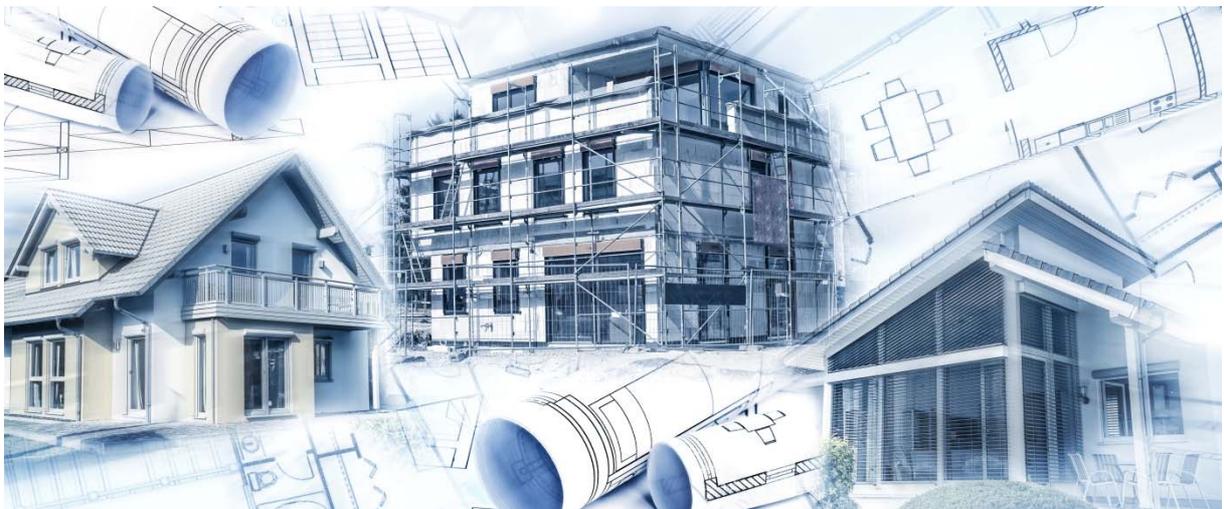


Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Osnabrück 2017



Herausgeber:
Landkreis Osnabrück
Der Landrat
Am Schölerberg 1
49082 Osnabrück

Ansprechpartner:
Landkreis Osnabrück
Fachdienst Planen und Bauen
Arndt Hauschild
E-Mail: Arndt.Hauschild@lkos.de
www.landkreis-osnabrueck.de
Tel.: 0541 501-4055
Fax: 0541 501-64055

Bearbeitung:
Arndt Hauschild
E-Mail: Arndt.Hauschild@lkos.de
Tel.: 0541 501-4055
Fax: 0541 501-64055

Ingo Große-Kracht
Referat für Strategische Planung
E-Mail: Ingo.Grosse-Kracht@lkos.de
Tel.: 0541 501-3461
Fax: 0541 501-63461

Bernward Lefken
Referat für Strategische Planung
E-Mail: Bernward.Lefken@lkos.de
Tel.: 0541 501-3063
Fax: 0541 501-63063

Iris Beckmann
Referat für Strategische Planung
E-Mail: Iris.Beckmann@lkos.de
Tel.: 0541 501-3062
Fax: 0541 501-63062

Veröffentlichung Juni 2017

Inhalt

Einleitung.....	6
1) Regionales Profil des Landkreises Osnabrück.....	7
1.1 Strukturdaten.....	7
2) Demografieprofil.....	9
2.1 Bevölkerungsentwicklung und -struktur.....	9
2.2 Determinanten der Bevölkerungsentwicklung.....	12
2.3 Bevölkerungsprognose bis 2035.....	17
2.4 Haushaltsstruktur und Entwicklung der Haushalte.....	21
2.5 Sozioökonomische Analyse.....	27
3) Wohnungsmarkt.....	36
3.1 Wohnungsbestand.....	36
3.2 Bautätigkeit.....	41
3.3 Alternde Wohnräume – Generationswechsel und Strukturwandel in den Ein- / Zweifamilienhausgebieten der 50er bis 70er Jahre.....	45
3.4 Wohnungsangebot.....	46
3.5 Quantitative Wohnraumbedarfe.....	48
3.6 Wohnprofile und qualitative Wohnraumbedarfe.....	49
3.6 „Bezahlbarer Wohnraum“.....	57
4) Handlungsempfehlungen.....	65
4.1 Strukturell vielfältiges und marktgerechtes Wohnungsangebot fördern.....	66
4.2 Wohnungsneubau und –umbau in integrierten Lagen ("mittendrin und gut versorgt").....	66
4.3 Sozialgerechte Wohnraumversorgung sicherstellen.....	67
4.4 Agieren mit Augenmaß.....	68
4.5 Gemeindesteckbriefe und ToolBox Wohnen.....	69
5) Gemeindesteckbriefe.....	71

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1:	Karte des Landkreises Osnabrück.....	8
Abbildung 2:	Bevölkerungsentwicklung 2000 – 2016	10
Abbildung 3:	Veränderung der Altersstrukturen im Landkreis Osnabrück 2000 – 2016	11
Abbildung 4:	Geburten und Sterbefälle im Landkreis Osnabrück	13
Abbildung 5:	Zuzüge und Fortzüge im Landkreis Osnabrück	14
Abbildung 6:	Wanderungssaldo nach Altersgruppen im Landkreis Osnabrück.....	15
Abbildung 7:	Bevölkerungsprognose 2015 – 2035 für den Landkreis Osnabrück.....	17
Abbildung 8:	Veränderung der Altersgruppen im Landkreis Osnabrück 2015 - 2035.....	18
Abbildung 9:	Bevölkerungsprognose 2015 – 2035 für die kreisangehörigen Kommunen .	19
Abbildung 10:	Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Einwohnerzahl 2015 - 2035.....	22
Abbildung 11:	Bevölkerung in Privathaushalten im LK Osnabrück 2015 - 2035.....	23
Abbildung 12:	Entwicklung der Bevölkerung in Privathaushalten im LK Osnabrück 2015 - 2035.....	23
Abbildung 13:	Entwicklung der Privathaushalte im LK Osnabrück 2015 - 2035.....	24
Abbildung 14:	Entwicklung der Privathaushalte in den kreisangehörigen Kommunen des Landkreises Osnabrück 2015 – 2035	25
Abbildung 15:	Erwerbstätige am Arbeitsort im Landkreis Osnabrück (Jahresdurchschnittswert).....	27
Abbildung 16:	Entwicklung der Erwerbstätigkeit (Index: Jahreswert 2000 = 100)	28
Abbildung 17:	Durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt	29
Abbildung 18:	Kaufkraft je Haushalt in den Gemeinden im Landkreis Osnabrück	30
Abbildung 19:	Arbeitslosenquote Landkreis Osnabrück	31
Abbildung 20:	Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Osnabrück	32
Abbildung 21:	Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung im Alter von 65 Jahren und älter (nach Sitz des Trägers).....	32
Abbildung 22:	Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung im Alter von 65 Jahren und älter (Index: Jahr 2007 = 100).....	33
Abbildung 23:	Fallzahlen der Eingliederungshilfe im Landkreis Osnabrück nach Art der Betreuung	34
Abbildung 24:	Entwicklung des Bestands an Wohnungen im Landkreis Osnabrück 2011 – 2015 (Index).....	36
Abbildung 25:	Veränderung des Wohnungsbestandes 2011 – 2015 (absolut und in%).....	37
Abbildung 26:	Sanierungs- / Modernisierungsbedarf (modelliert) in% bei den Wohngebäuden	38
Abbildung 27:	Genehmigte Wohnungen im Landkreis Osnabrück insgesamt 2011 - 2015 (Neubau und Baumaßnahmen im Bestand)	41
Abbildung 28:	Genehmigte Wohnungen im Landkreis Osnabrück insgesamt 2011 – 2015 in Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern.....	42
Abbildung 29:	Fertigstellungen von Wohnungen im Landkreis Osnabrück insgesamt 2011 - 2015 (Neubau und Baumaßnahmen im Bestand)	42
Abbildung 30:	Fertiggestellte Wohnungen im Landkreis Osnabrück insgesamt 2011 – 2015 in Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern...	43
Abbildung 31:	Fertiggestellte Wohnungen in den kreisangehörigen Kommunen (2011 – 2015)	44
Abbildung 32:	Wohnungsangebot - Inserierte Mietwohnungen	46

Abbildung 33:	Anteil der inserierten Mietwohnungen nach Wohnfläche 2016.....	47
Abbildung 34:	Bevölkerungsaufbau Landkreis Osnabrück	55
Abbildung 35:	Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine im Landkreis Osnabrück und der Stadt Melle.....	58
Abbildung 36:	Anteil der Haushalte mit einem Einkommen unter 1.500 € an der Gesamtzahl der Haushalte 2015	60
Abbildung 37:	Empfänger von Leistungen der Mindestsicherung (SGB II, SGB XII, AsylbLG)	62
Abbildung 38:	Bestand an mietpreis- / beleggebundenen Wohnungen im Landkreis Osnabrück zum Jahresende	63
Tabelle 1:	Leerstandsquoten in den Gemeinden und im Landkreis Osnabrück	40
Tabelle 2:	Berechnung des Neubaubedarfs	50
Tabelle 3:	Wohnprofile.....	52
Tabelle 4:	Anzahl der Haushalte mit geringem Einkommen (unter 1.500 €) im Jahr 2015.....	61

Einleitung

Im Landkreis Osnabrück wird aufgrund des positiven Wanderungssaldos die Bevölkerung voraussichtlich noch weiter leicht ansteigen. Die wesentlichen Herausforderungen liegen somit nicht auf der quantitativen Seite, sondern auf der qualitativen Seite des demografischen Wandels. Hauptaugenmerk ist hier auf die schon seit Jahren voranschreitende Alterung der Bevölkerung zu legen. Zusammen mit dem Wandel der gesellschaftlichen Werte – hier insbesondere die Weiterentwicklung bzw. Ausdifferenzierung der unterschiedlichen Familienbilder – ergeben sich für den Wohnungsmarkt im Landkreis Osnabrück neue Aufgabenstellungen. So insbesondere im Umgang mit der Singularisierung, mit den Anforderungen an den altersgerechten Umbau der Bestandsimmobilien und mit der Ausdifferenzierung der Wohnformen entsprechend der sich wandelnden Wohnprofile.

Der demografische Wandel und der gesellschaftliche Wertewandel führen vor allem zu wachsenden Bedarfen auf dem Wohnungsmarkt hinsichtlich Barrierefreiheit, Barrierearmut, altersgerechter Grundrisse und Ausstattungen, betreuter Wohnformen und – über alle Angebotsformate hinweg – hinsichtlich preiswerter ("bezahlbarer") Wohnraumangebote.

Die aktuellen Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten zeigen, dass sich die kommunale Ortsplanung und Wohnungspolitik auf neue Aufgaben einstellen muss. Es geht darum, die Struktur der lokalen Wohnungsmärkte so mitzugestalten, dass diese im Landkreis bzw. in den kreisangehörigen Städten, Gemeinden und Samtgemeinden für die kommende Generationen auch weiterhin attraktiv, marktgerecht und im interkommunalen Wettbewerb konkurrenzfähig sind.

Vor diesem Hintergrund werden in dem hier vorliegenden Wohnraumversorgungskonzept insbesondere folgende Fragen und Aspekte aufgegriffen und mit aktuellen Analysedaten und Tendaussagen 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.

Die Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes findet seine quantitativ-statistisch Grundlagen in folgenden Datenquellen:

- NBank (Basisindikatoren Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung, Bestand an mietpreisgebundenen Wohnungen)
- Landesamt für Statistik Niedersachsen (Grundsicherung und Erwerbsminderung im Alter, Eingliederungshilfe)
- Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen (Aktuelle Bevölkerungsdaten und Altersstrukturen, Geburten, Sterbefälle, Zu- und Fortzüge)
- Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück 2015 – 2035

- Haushaltsprognose des CIMA-Instituts für Regionalwirtschaft GmbH, Mai 2017
- Erwerbstätigenrechnung der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder
- Gesellschaft für Konsumforschung, GfK (Kaufkraft der Haushalte, Einkommensverhältnisse der Haushalte)
- Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslosenquoten)
- MaßArbeit kAÖR (Bedarfsgemeinschaften, Wohnungsangebot/Inserierte Wohnungen)
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011 (Leerstandsquoten der Wohnungen)
- Landkreis Osnabrück, Fachdienst Planen und Bauen (Wohnberechtigungsscheine)
- IP Syscon GmbH, 2016 (Sanierungs- / Modernisierungsbedarfe)

Inhaltlich-qualitativ finden die Aussagen ihre Grundlagen in der Sichtung der aktuellen Studien zur bundesweiten Entwicklung der Wohnungsmärkte, den Erfahrungen aus der Wohnungsmarktbeobachtung im Wittlager Land, den Arbeitsergebnissen aus den Zukunftsforen-Wohnen in den Gemeinden / Stadtteilen Bad Laer, Melle-Riemsloh, Melle-Mitte, und Wallenhorst und aus den dort parallel aufgebauten Netzwerken mit Vertretern aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (insb. Sparkassen, Volksbanken, private Makler, Investoren, Architekten, soziale Betreuungsdienste). Der Arbeitsprozess zur Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde zudem mit einem Auftaktworkshop, an dem die inhaltlich betroffenen Fachdienste des Landkreises Osnabrück, sowie einzelne Vertreterinnen und Vertreter der kreisangehörigen Städte, Gemeinden und Samtgemeinden sowie der NBank teilgenommen haben, eingeleitet.

Einleitend noch eine wichtige Information: Das **Wohnraumversorgungskonzept ist eine Voraussetzung zur Inanspruchnahme der Fördermittel des Landes Niedersachsen für den sogenannten „sozialen Wohnungsbau“**. Bereits mit dem **Vorliegen des ersten Entwurfes war diese formelle Voraussetzung erfüllt**.

1) Regionales Profil des Landkreises Osnabrück

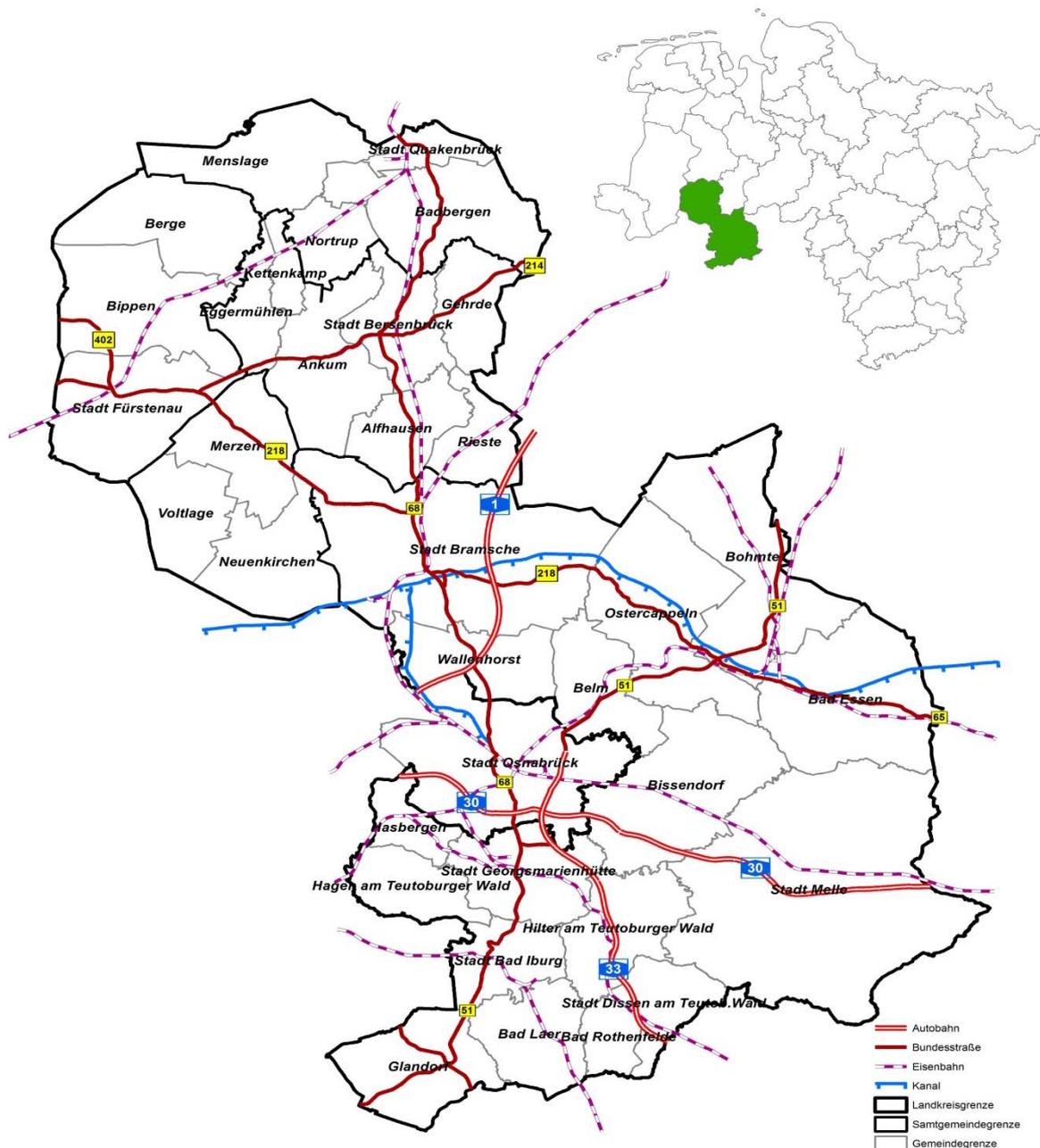
1.1 Strukturdaten

Mit einer Fläche von über 2.100 Quadratkilometern, landschaftlich reizvoll gelegen zwischen norddeutscher Tiefebene und den Mittelgebirgsausläufern von Teutoburger Wald und Wiehengebirge, ist der Landkreis Osnabrück fast so groß wie das Saarland. Damit ist der Landkreis Osnabrück bezogen auf die Einwohner der größte und bezogen auf die Fläche der zweitgrößte Kreis in Niedersachsen. Zum Stichtag 31.12.2016 lebten insgesamt 358.574 Einwohner im Landkreis Osnabrück, der insgesamt aus 34 Gemeinden, darunter acht Städte und vier Samtgemeinden besteht. Enge Verflechtungen bestehen mit der kreisfreien Stadt Osnabrück als Oberzentrum im Osnabrücker Land.

Die Verkehrsinfrastruktur ist ein wesentlicher Standortvorteil der Region. Mit der Anbindung an die A1 (Hansalinie: Ruhrgebiet – Osnabrück – Bremen – Hamburg), die A30 (Niederlande – Rheine – Osnabrück – Hannover – Berlin – Osteuropa) und die A33 (Osnabrück – Bielefeld – Paderborn – Kassel), dem Kreuzbahnhof Osnabrück, den zahlreichen Häfen und Wasserstraßen des Umlandes sowie dem Flughafen Münster/Osnabrück bietet die Region ein dichtes Verkehrsnetz in alle vier Himmelsrichtungen. Die wirtschaftliche Entwicklung in der Region verlief in den letzten Jahren sehr positiv: Die Arbeitslosenquote liegt mit 3,4% (Stand

Mai 2017) unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt. Der Landkreis Osnabrück zählt zu den wirtschaftsstärksten Kreisen in Niedersachsen. Es finden sich somit optimale Bedingungen z.B. für die Lebensmittel- und die Logistikwirtschaft. Im Maschinen- und Anlagenbau, der Verfahrens- und der Landtechnik sowie dem Stahl- und Metallbau gehört die Region Osnabrück zusammen mit dem Münsterland und der Grafschaft Bentheim sogar zu den Top-30-Regionen in Europa.

Abbildung 1: Karte des Landkreises Osnabrück



Neben einem dynamischen Arbeitsmarkt bietet der Landkreis Osnabrück aber auch ein ländliches und landschaftlich attraktives Wohn- und Lebensumfeld. Insgesamt ist der Kreis ländlich geprägt und bietet weitverbreitet gute Möglichkeiten zum „Wohnen im Grünen“. Dabei ist das nördliche Kreisgebiet relativ dünn besiedelt und eher durch kleinere Städte und Gemein-

den geprägt, während der Südkreis und die Randgemeinden zur Stadt Osnabrück („Hufeisen“-Region) dichter besiedelt ist und größere Städte und Gemeinden umfasst. Ein Fünftel der Kreisfläche ist bewaldet, knapp zwei Drittel der Fläche werden landwirtschaftlich genutzt. Eingebettet in den fast 1.000 Quadratkilometer großen UNESCO Natur- und Geopark „TERRA.vita“, hält das Osnabrücker Land eine Fülle von Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten bereit.

2) Demografieprofil

2.1 Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Die Bevölkerung des Landkreises Osnabrück ist im Zeitraum von Ende der 1980er bis zum Ende der 1990er Jahre stark angewachsen. Durch die politischen Umbrüche in der Sowjetunion und deren Nachfolgestaaten ist die Zuwanderung vor allem von deutschstämmigen Aussiedlern stark angestiegen. Daneben ist die Bevölkerungszahl im Landkreis Osnabrück auch durch die im Jahr 1989 erfolgte Grenzöffnung zur ehemaligen DDR und die anschließende Wiedervereinigung beider deutscher Staaten angestiegen. Im Zeitraum von 1987 – 1999 ist die Einwohnerzahl des Landkreises Osnabrück um rd. 60.000 Personen gewachsen - dies entsprach einem Bevölkerungsanstieg von 20%.¹ Im Landesdurchschnitt Niedersachsens ist die Bevölkerungszahl im gleichen Zeitraum mit einem Anstieg um 10,3% deutlich weniger stark gewachsen.

Seit dem Jahr 2000 ist die Entwicklung der Bevölkerungszahlen im Landkreis Osnabrück, dem bundesweiten Trend folgend, in die Phase eines nur noch langsamen Wachstums, in einigen Kommunen auch der Stagnation bzw. des Rückgangs, übergegangen.

Neben den amtlichen Bevölkerungszahlen, die von den Statistischen Ämtern regelmäßig (aktuell auf den Ergebnissen des Zensus 2011) fortgeschrieben werden, werden vom Landkreis Osnabrück jährlich bei den kreisangehörigen Kommunen die relevanten Bestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der Kommunen vom 31.12. sowie die Zahl der Geburten, Sterbefälle, Zu- und Fortzüge des jeweiligen Jahres erhoben. Diese Daten bilden die Grundlage für die jährliche Bevölkerungsprognose, die ein externes Fachbüro für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen erstellt.

Zwischen den amtlichen Bevölkerungsfortschreibungen der Statistischen Ämter und den Daten der Kommunen aus ihrem Einwohnerwesen gibt es Abweichungen – in den meisten Kommunen sind diese allerdings relativ gering.

Im vorliegenden Wohnraumversorgungskonzept werden neben den aktuellen Ergebnissen der landkreiseigenen Bevölkerungsprognose (vgl. Kapitel 2.3) bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung und deren -struktur ab dem Jahr 2000 die Daten aus dem Einwohnerwesen der Kommunen berücksichtigt.

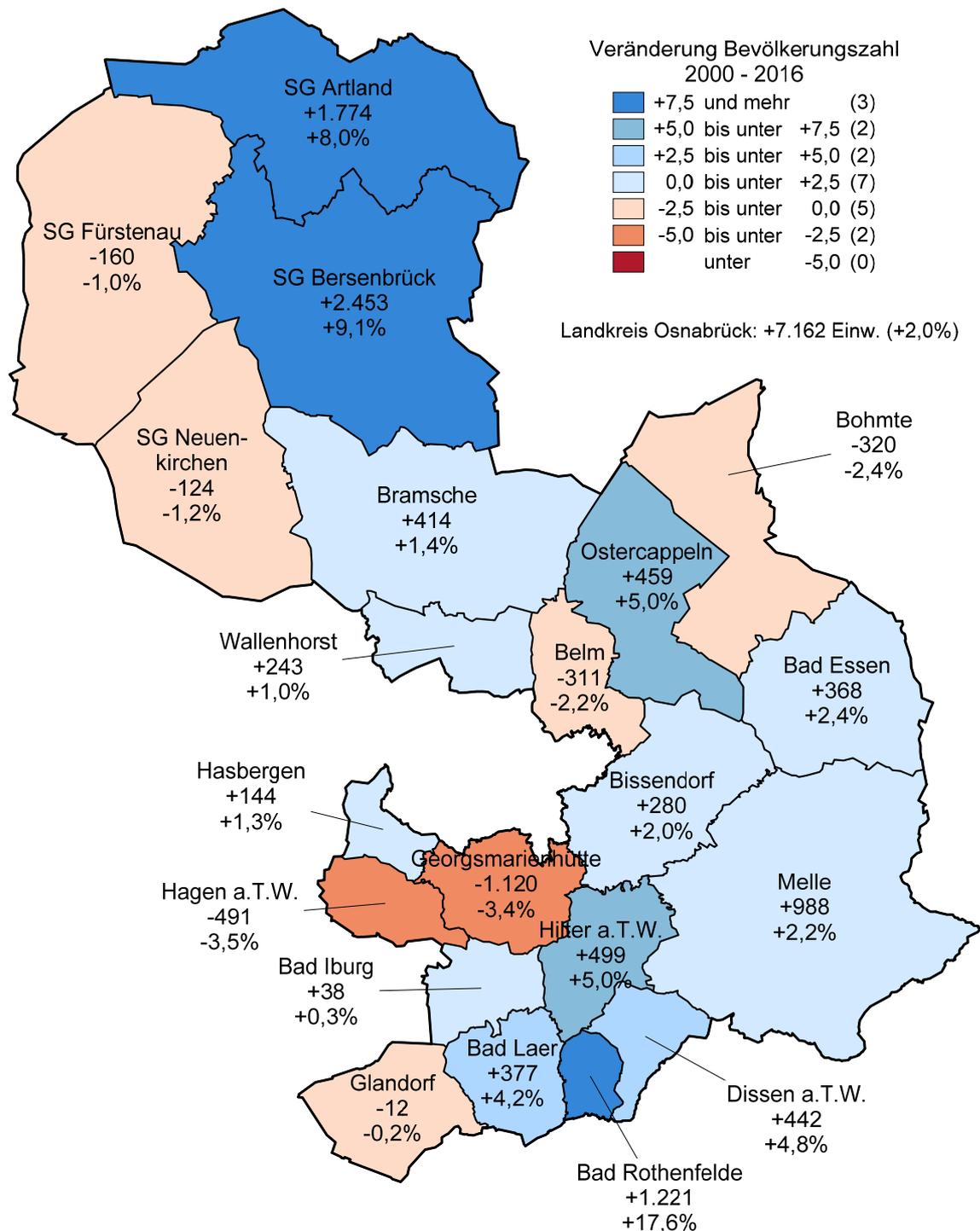
Aus der Abbildung 2 wird deutlich, dass sich die Bevölkerungszahlen in den kreisangehörigen Kommunen des Landkreises Osnabrück in den Jahren 2000 – 2016 sehr unterschiedlich entwickelt haben. Die höchsten prozentualen Zuwächse waren in der Gemeinde Bad Rothenfelde (+17,6%) und den Samtgemeinden Bersenbrück (+9,1%) und Artland (+8,0%)

¹ Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN)

zu verzeichnen. Die höchsten prozentualen Bevölkerungsrückgänge waren in der Gemeinde Hagen a.T.W. (-3,5%) sowie der Stadt Georgsmarienhütte (-3,4%) und der Gemeinde Bohmte (-2,4%) zu beobachten.

Insgesamt stieg die Bevölkerungszahl des Landkreises Osnabrück im Zeitraum 2000 – 2016 um 7.162 Personen bzw. 2,0%.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung 2000 – 2016



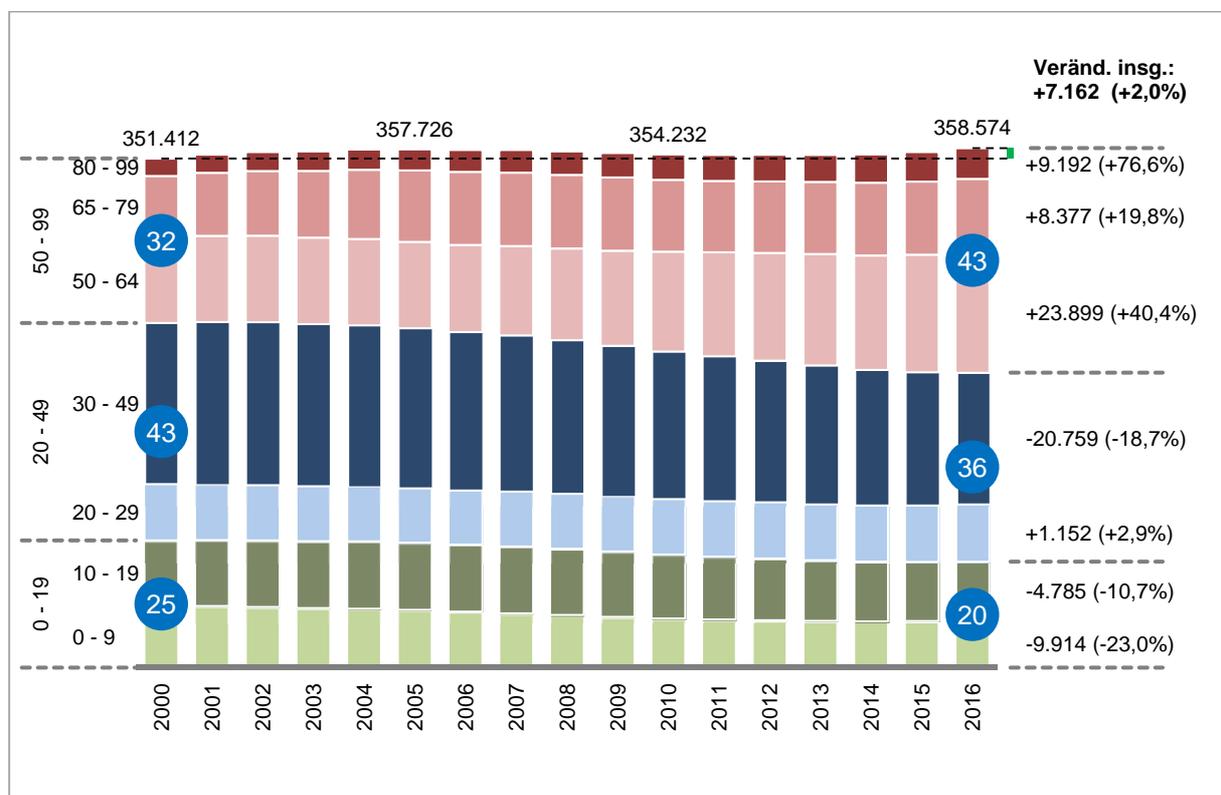
Quelle: Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen

Neben der Entwicklung der Gesamtbevölkerungszahl spielen vor allem die Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung eine wichtige Rolle. Denn die Nachfrage nach Plätzen in Kindertagesstätten, Schulen, Pflegeheimen etc. wird entscheidend durch die Bevölkerungszahl in bestimmten Altersgruppen beeinflusst.

Die Altersstruktur der Bevölkerung ist dabei aber auch entscheidend für die spezifische Wohnungsnachfrage in einer Region. Sie ist der wichtigste Bestimmungsfaktor für die Zusammensetzung der Haushalte als Wohnungsnachfrager. Gleichzeitig bestimmen die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse der Generationen die nachgefragten Qualitäten.

Auch der Landkreis Osnabrück befindet sich schon seit vielen Jahren mitten im demografischen Wandel. Dies wird deutlich, wenn man die Veränderung der Altersstrukturen in den letzten 16 Jahren genauer betrachtet:

Abbildung 3: Veränderung der Altersstrukturen im Landkreis Osnabrück 2000 – 2016



Quelle: Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen

Im Zeitraum 2000 – 2016 hat sich die Gesamtbevölkerungszahl des Landkreises um 7.162 Personen bzw. 2,0% erhöht. Die Gesamteinwohnerzahl hat sich damit in den letzten 16 Jahren im Landkreis Osnabrück nur vergleichsweise geringfügig erhöht. Wenn man dagegen die Entwicklung in einzelnen Altersgruppen näher betrachtet, wird deutlich, dass es hier sehr deutliche Verschiebungen gegeben hat. Auf den ersten Blick ist erkennbar, dass die Bevölkerungszahl in den jüngeren Altersgruppen abgenommen hat, während die Bevölkerungszahl bei den älteren Altersgruppen stark angestiegen ist.

In der Altersgruppe der 0 – 9-jährigen hat sich die Einwohnerzahl in den letzten 16 Jahren im Landkreis Osnabrück um 9.914 Personen bzw. 23,0% verringert. Ähnlich hohe Rückgänge waren in der Altersgruppe der 30 – 49-jährigen zu beobachten – dort lag der Rückgang bei 18,7%. Hintergrund ist hier, dass bereits ein großer Teil der geburtenstarken Jahrgänge (ge-

boren zwischen Mitte der 1950er und Ende der 1960er Jahre) in die nächsthöhere Altersgruppe hineingewechselt ist. Folgerichtig ist die Zahl der Personen im Alter von 50 – 64 Jahren um rd. 23.900 Personen bzw. 40,4% angestiegen. Die höchsten prozentualen Zuwächse waren bei der Altersgruppe der 80-jährigen und älteren festzustellen (+76,6%).

Der Bevölkerungsanteil der beiden jüngsten Altersgruppen lag im Jahr 2000 noch bei 25%. Aktuell sind es nur noch 20%. Bei den älteren Altersgruppen (ab 50 Jahre) war dagegen ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Lag deren Anteil im Jahr 2000 noch bei 32% so ist dieser inzwischen auf 43% gestiegen.

- ✓ Die Bevölkerungszahl des Landkreises Osnabrück ist im Zeitraum von 1987 – 1999 um rd. 60.000 Personen überdurchschnittlich stark gestiegen. Hintergrund war vor allem der starke Zustrom von deutschstämmigen Aussiedlern aus den Nachfolgestaaten der Sowjetunion sowie die deutsche Wiedervereinigung.
- ✓ Im Zeitraum von 2000 – 2016 ist die Bevölkerungszahl dem landesweiten Trend folgend nur noch um knapp 7.200 Personen bzw. 2,0% angestiegen. Die Entwicklung in den kreisangehörigen Kommunen verlief sehr heterogen.
- ✓ Entscheidender als bei der Entwicklung der Gesamtbevölkerungszahlen spiegeln sich die demografischen Veränderungen in den Verschiebungen der Altersstrukturen wider. Bei den jüngeren Altersgruppen haben sich die Bestandszahlen stark verringert, während die Zahl bei den älteren Altersgruppen stark zugenommen hat.

2.2 Determinanten der Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung wird neben der vorhandenen Altersstruktur durch die Entwicklung der Zahl der Geburten und Sterbefälle sowie der Zahl der Zu- und Fortzüge beeinflusst.

Die Höchstzahl an Geburten im Landkreis Osnabrück gab es im Jahr 1964 – über 5.500 Geburten wurden in diesem Jahr registriert. Im Jahr 2000 lag die Zahl der Geburten im Landkreis Osnabrück bei 3.797. Im Jahr 2016 waren es noch 3.289 Geburten.

Die Zahl der Geburten im Landkreis Osnabrück lag damit im Jahr 2016 um 508 niedriger als im Jahr 2000. Dies entspricht einem Rückgang um 13,4%. In den letzten Jahren ist die Geburtenzahl im Landkreis Osnabrück allerdings wieder leicht angestiegen.

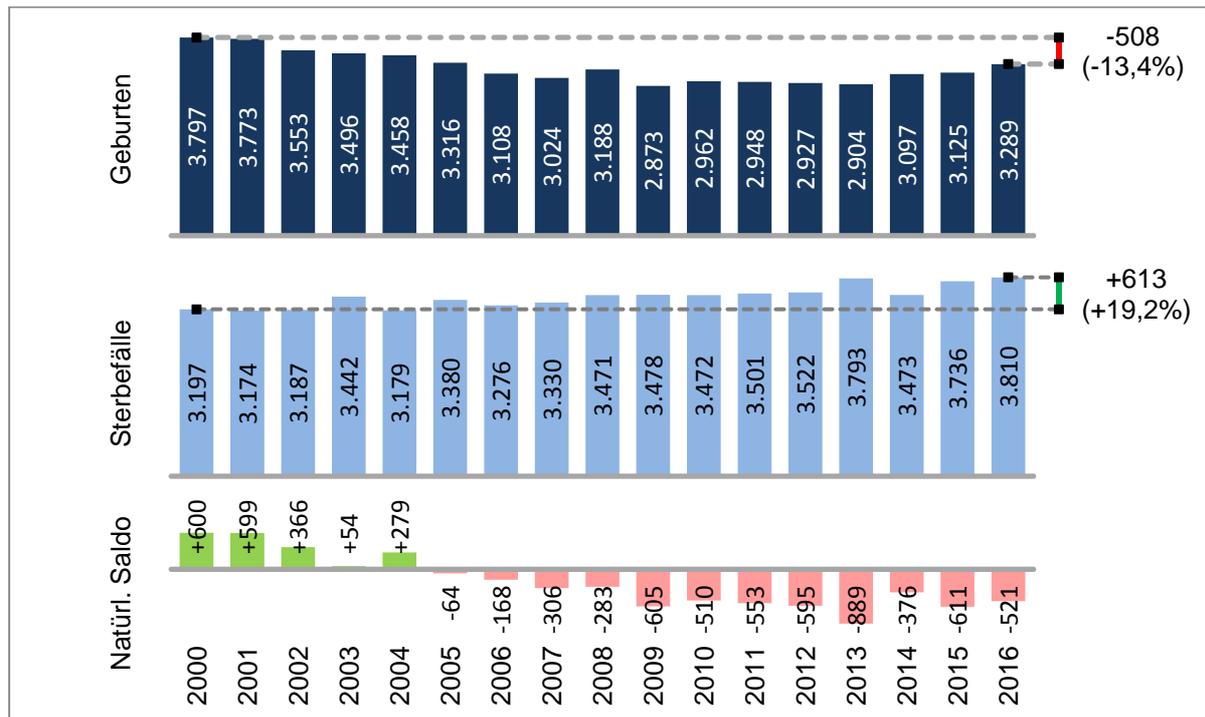
Die Entwicklung der Geburtenzahlen verläuft regelmäßig wellenartig. Dies hängt maßgeblich mit dem zahlenmäßigen Besatz der Frauenjahrgänge zusammen, in denen sie Kinder bekommen können.

Dass die Geburtenzahlen Mitte der 1950er bis Ende der 1960er Jahre besonders hoch waren hängt u. a. mit der wirtschaftlichen Erholung nach dem zweiten Weltkrieg zusammen.

Gleichzeitig war das Familienbild noch traditionell geprägt. Die Generation dieser sogenannten Baby-Bommer ging wiederum auf die starke Geburtenexpansion nach 1933 zurück.

Ende der 1960er Jahre sind die Geburtenzahlen dann deutlich zurückgegangen. Dies ist vor allem durch den sogenannten „Pillenknick“ zu erklären. Daneben hat sich auch das Familienbild spürbar gewandelt. Ein dritter Grund liegt aber bereits weiter zurück: Zu Beginn der 1970er Jahre gab es deutlich weniger potenzielle Mütter als zuvor, denn diese Generation war während des zweiten Weltkriegs (nicht) geboren worden.

Abbildung 4: Geburten und Sterbefälle im Landkreis Osnabrück



Quelle: Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen

Die Zahl der Sterbefälle lag im Jahr 2016 bei 3.810 Personen und damit um 613 Sterbefälle höher als im Jahr 2000. Dies entspricht einem Anstieg um 19,2%.

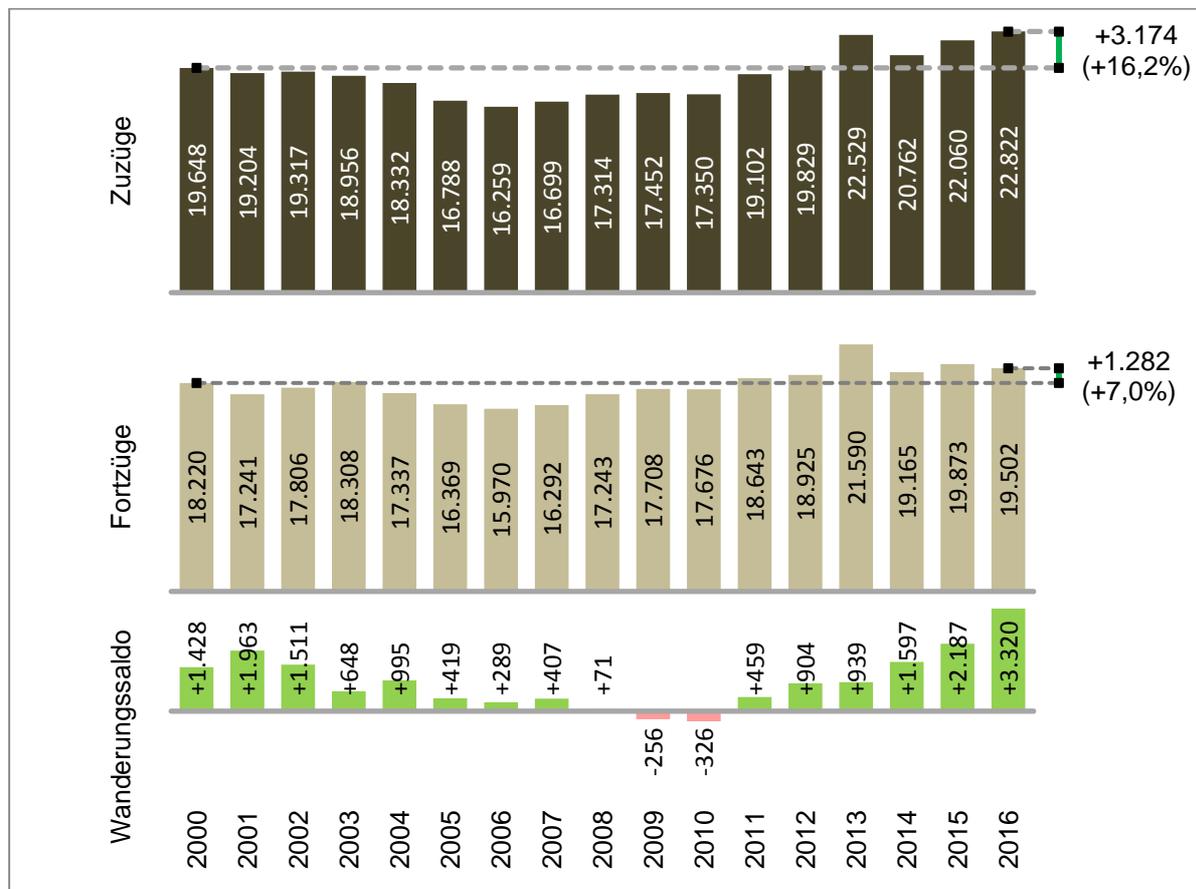
Aus der Abbildung 4 ist zudem zu erkennen, dass im Landkreis Osnabrück seit dem Jahr 2005 die Zahl der Sterbefälle über der der Geburten liegt. Im Jahr 2016 lag der Sterbeüberschuss bei 521 Personen.

Dass die Einwohnerzahl des Landkreises Osnabrück in den letzten Jahren dennoch nicht zurückgegangen ist, liegt somit ausschließlich daran, dass die Zahl der Zuzüge in den Landkreis (fast durchgehend) höher lag als die Zahl der Fortzüge aus dem Landkreis.

Aus der Abbildung 5 wird deutlich, dass die Zahl der Zuzüge² in den Landkreis Osnabrück im Jahr 2016 bei 22.822 Personen lag. Gegenüber dem Jahr 2000 hat sich die Zahl der Zuzüge um über 3.174 Personen bzw. 16,2% erhöht.

² Es handelt sich um die Summe der Zuzüge bzw. Fortzüge über die Gemeindegrenze der kreisangehörigen Kommunen (Quelle: Einwohnerwesen)

Abbildung 5: Zuzüge und Fortzüge im Landkreis Osnabrück



Quelle: Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen

Die Zahl der Fortzüge aus dem Landkreis Osnabrück lag im Jahr 2016 bei 19.502 Personen. Im Vergleich zum Jahr 2000 bedeutet dies einen Anstieg um rd. 1.282 Personen bzw. 7,0%.

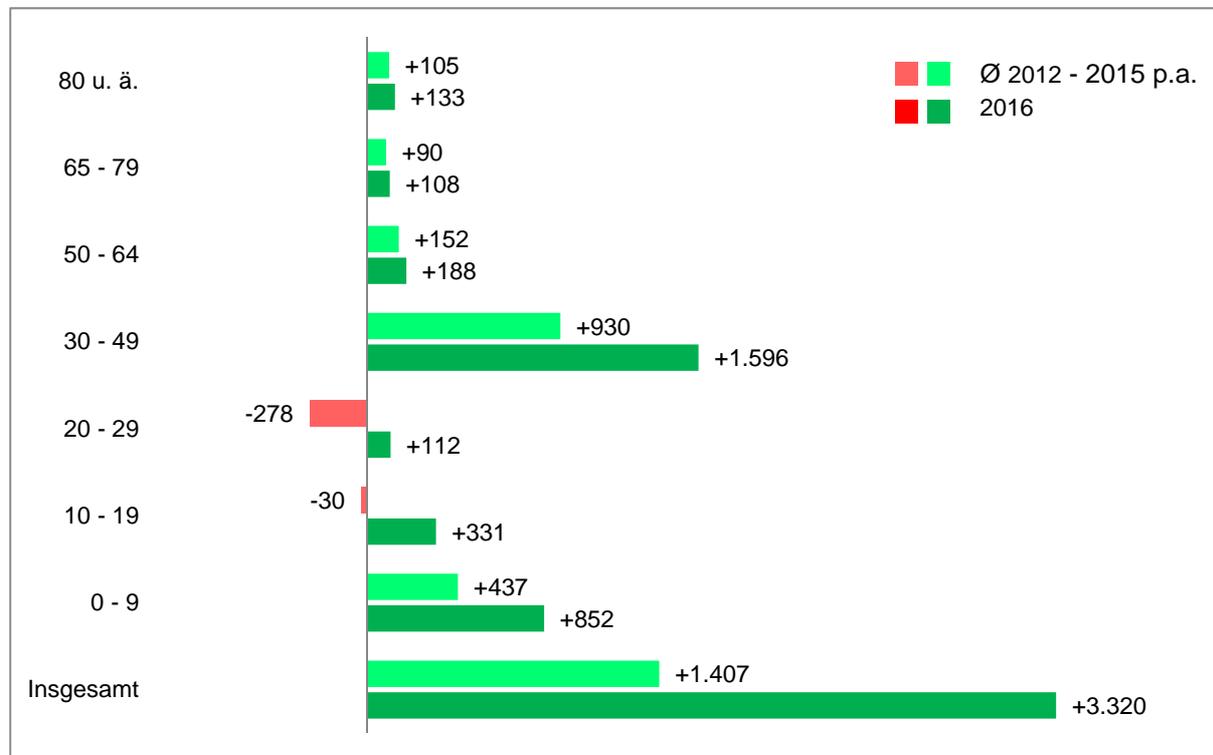
Die negativen Wanderungssalden in den Jahren 2009 und 2010 dürften vor allem auf die Auswirkungen durch die Finanz- und Wirtschaftskrise ab dem Jahr 2007 zurückzuführen sein, da in diesen Jahren der Bedarf an ausländischen Arbeitskräften auch in der Region Osnabrück zurückgegangen ist.

Mit der Überwindung der Finanz- und Wirtschaftskrise in Deutschland können ab dem Jahr 2011 wieder steigende Zuzugszahlen verzeichnet werden. Hinzu kommen steigende Zuwanderungszahlen aus den südlichen und östlichen europäischen Ländern, auf Grund der dort andauernden Finanz- und Wirtschaftskrise bzw. der Herstellung der vollen Arbeitnehmerfreizügigkeit in Rumänien und Bulgarien.

Seit dem Jahr 2011 verzeichnet der Landkreis wieder deutliche Wanderungsgewinne. Lag der Wanderungsüberschuss im Jahr 2011 noch bei 459 Personen, so waren es im Jahr 2016 bereits 3.320 Personen. Der hohe Anstieg der Wanderungsüberschüsse im Landkreis Osnabrück wird seit dem Jahr 2015 vor allem auch durch die stark steigende Zahl an Flüchtlingen und Asylsuchenden begünstigt.

In der Abbildung 6 ist für den Landkreis Osnabrück der Wanderungssaldo in verschiedenen Altersgruppen dargestellt. Abgebildet wird zum einen das durchschnittliche Wanderungssaldo in den Jahren 2012 - 2015 und zum anderen das Wanderungssaldo im Jahr 2016.

Abbildung 6: Wanderungssaldo nach Altersgruppen im Landkreis Osnabrück



Quelle: Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen

Im Durchschnitt der Jahre 2012 - 2015 lag der Wanderungsüberschuss bei 1.407 Personen im Jahr. Bei den Altersgruppen, die man unter dem Begriff „Familienwanderungen“ zusammenfasst (30 - 49 sowie 0 - 9 und 10 - 19 Jahre) gab es im Saldo deutliche Wanderungsüberschüsse (insgesamt 1.337 Personen).

Bei den Bildungswanderungen (20 - 29 Jahre) gab es dagegen im Zeitraum 2012 - 2015 durchschnittlich einen Wanderungsverlust in Höhe von jährlich 278 Personen. Diese Entwicklung ist vor allem darauf zurückzuführen, dass in dieser Altersgruppe etliche Personen den Landkreis zum Zwecke des Studiums oder einer Ausbildung verlassen.

Bei den Altersgruppen der älteren Erwerbsfähigen (50 - 64 Jahre), der Senioren (65 - 79 Jahre) und der Hochbetagten (80 u. ä.) hat der Landkreis im Zeitraum 2012 - 2015 einen durchschnittlichen Wanderungsgewinn von insgesamt 347 Personen jährlich erzielt.

Der Wanderungsüberschuss des Landkreises Osnabrück ist im Jahr 2016 insgesamt deutlich höher ausgefallen als in den Vorjahren. Dies hängt vor allem mit dem stärkeren Zuzug von Ausländern zusammen. Eine besondere Rolle spielt dabei die stark gestiegene Zahl der Asylsuchenden und Flüchtlinge, die etwa ab Jahresanfang 2015 nach Deutschland und entsprechend auch in den Landkreis Osnabrück gekommen sind.³

³ In den Abbildungen 5 und 6 sind Asylsuchende erst dann berücksichtigt, wenn sie die Erstaufnahmeeinrichtung in Bramsche-Hesepe verlassen haben.

Aus der Abbildung 6 wird zudem deutlich, dass es sich bei den im Jahr 2016 in den Landkreis gekommenen Asylsuchenden und Flüchtlingen ganz überwiegend um jüngere Personen gehandelt hat. Bei den Altersgruppen der Senioren und Hochbetagten sind im Jahr 2016 nur vergleichsweise geringfügige Veränderungen der Wanderungssalden im Vergleich zum Durchschnitt der Jahre 2012 - 2015 erkennbar.

Bei den Altersgruppen im Rahmen der Familienwanderungen sind dagegen im Jahr 2015 deutlich höhere Wanderungsüberschüsse feststellbar. Bei den jüngeren Erwerbsfähigen (30 - 49 Jahre) gab es einen Wanderungsüberschuss von 1.596 Personen. Bei den jüngeren Kindern hat sich der Wanderungsüberschuss ebenfalls deutlich auf 852 Personen erhöht. Bei den älteren Kindern bzw. Jugendlichen (10 - 19) hat sich nunmehr ebenfalls ein Wanderungsüberschuss in Höhe von 331 Personen eingestellt.

Bei der Altersgruppe der Bildungswanderungen (20 - 29 Jahre) gab es im Jahr 2016 erstmals seit längerem einen Wanderungsgewinn für den Landkreis Osnabrück (+112 Personen). Im Durchschnitt der Jahre 2012 – 2015 gab es dagegen in dieser Altersgruppe einen Wanderungsverlust in Höhe von jährlich 278 Personen.

Insgesamt konnte der Landkreis im Jahr 2016 einen Wanderungsüberschuss in Höhe von 3.320 Personen erzielen. Im Durchschnitt der Jahre 2012 - 2015 lag der Wanderungsüberschuss dagegen bei 1.407 Personen.

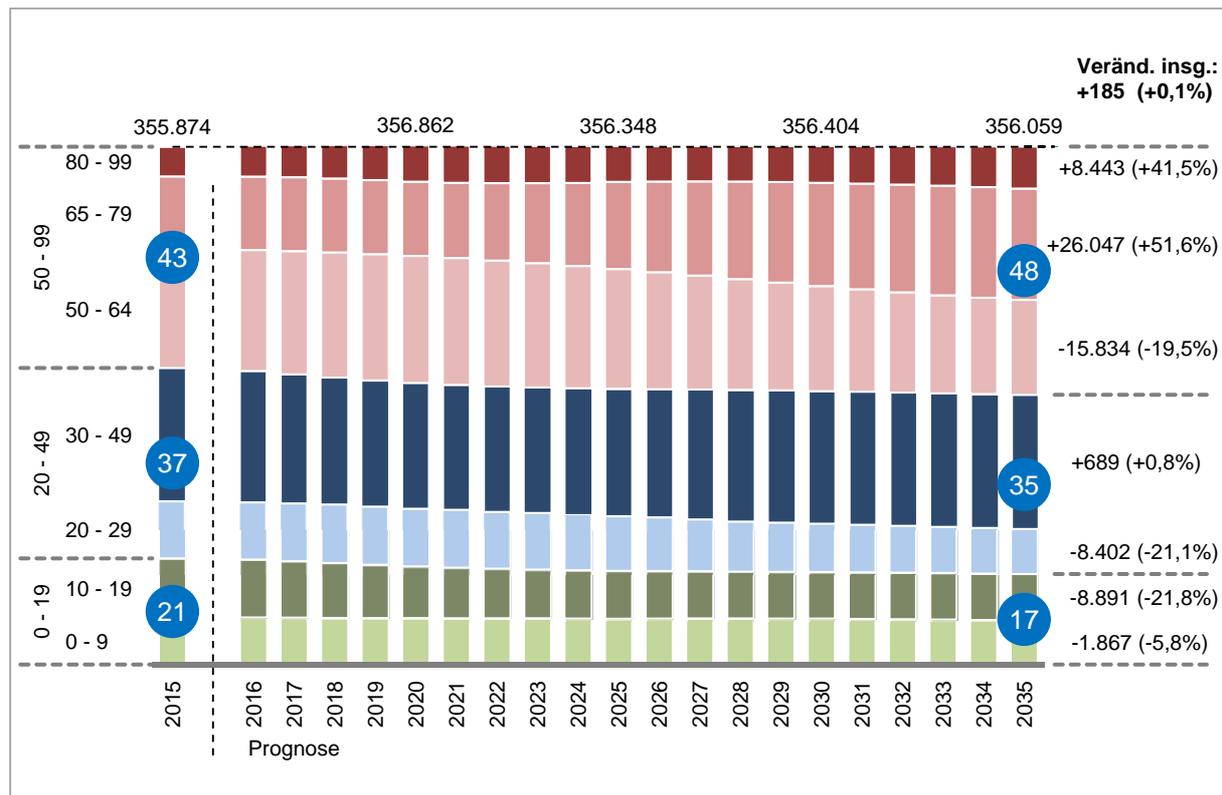
Eine der zentralen Herausforderungen für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen wird es in den nächsten Jahren sein, die erhebliche Zahl der bereits angekommenen Asylsuchenden und Flüchtlinge sowie die noch folgenden Personen schnell und effizient in unsere Gesellschaft zu integrieren. Voraussetzung für eine gelungene Integration sind zum einen der Erwerb der deutschen Sprache sowie die Bereitstellung von angemessenem Wohnraum und entsprechenden Arbeitsplätzen.

- ✓ Seit dem Jahr 2005 liegt im Landkreis Osnabrück die Zahl der Sterbefälle über der der Geburten. In den letzten Jahren ist die Zahl der Geburten im Landkreis Osnabrück zwar leicht angestiegen, dennoch lag der Saldo aus Geburten und Sterbefällen im Jahr 2016 bei -521 Personen.
- ✓ Bei der Betrachtung der Zuzüge und Fortzüge kann der Landkreis Osnabrück fast durchgängig Wanderungsgewinne vorweisen. In den letzten Jahren hat sich die Höhe der Wanderungsgewinne deutlich erhöht. Dies liegt vor allem an der zunehmenden Zahl der Zuzüge von ausländischen Personen (Asylbewerber / -innen, Flüchtlinge aber auch Saisonarbeiter / -innen).
- ✓ Wanderungsgewinne erzielt der Landkreis Osnabrück vor allem bei den Altersgruppen, die unter dem Begriff „Familienwanderungen“ sowie „Altenwanderungen“ gefasst werden. Bei den „Bildungswanderungen“ sind im Jahr 2016 erstmals seit längerem wieder leichte Wanderungsgewinne eingetreten.

2.3 Bevölkerungsprognose bis 2035

Nach den Ergebnissen der aktuellen Bevölkerungsprognose⁴ wird die Bevölkerungszahl des Landkreises Osnabrück in den nächsten Jahren noch leicht ansteigen. Etwa ab dem Jahr 2020 wird dann die Einwohnerzahl langsam zurückgehen. Für das Jahr 2035 wird eine Bevölkerungszahl von 356.059 Einwohnern prognostiziert. Gegenüber der Bevölkerungszahl vom 31.12.2015 bedeutet dies eine Zunahme um knapp 200 Personen bzw. 0,1%.

Abbildung 7: Bevölkerungsprognose 2015 – 2035 für den Landkreis Osnabrück



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

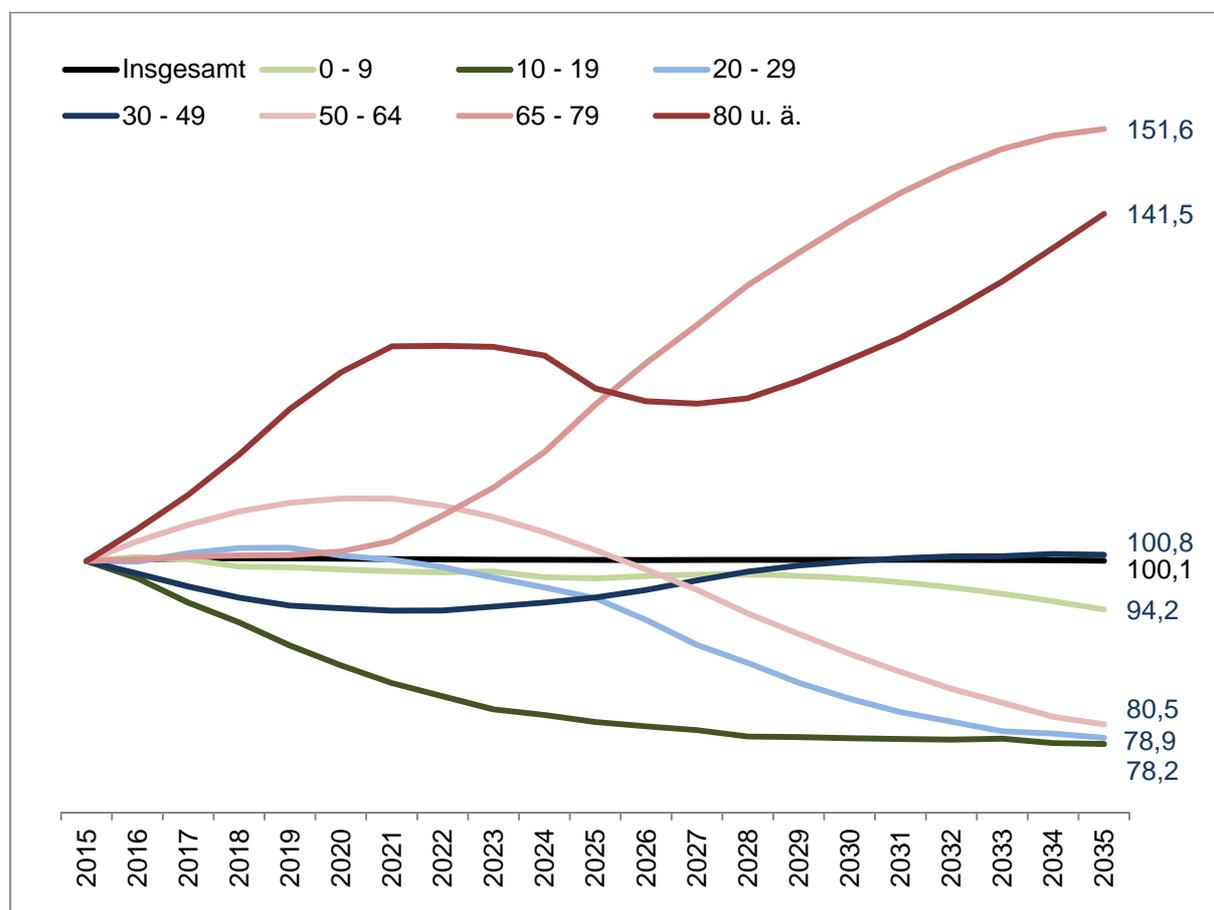
Die im Rahmen des demografischen Wandels bereits in der Vergangenheit zu beobachtende Verschiebung der Altersstrukturen wird sich im Prognosezeitraum konsequent weiter fortsetzen. Bei der Altersgruppe der 65 - 79-jährigen wird sich die Bevölkerungszahl bis 2035 um rd. 26.000 Personen erhöhen. Dies entspricht einem Anstieg um 51,6%. Ursächlich für diesen Anstieg ist vor allem, dass in den nächsten Jahren die geburtenstarken Jahrgänge (sog. „Babyboomer“) nach und nach in die entsprechende Altersgruppe überwechseln werden.

Bei den Hochbetagten, also den Personen im Alter von 80 Jahren und älter wird die Bevölkerungszahl um über 8.400 Personen zunehmen (+41,5%). Dies hängt zum einen mit den deutlich stärker besetzten nachrückenden Jahrgängen, aber auch mit der gestiegenen Lebenserwartung zusammen.

⁴ Bevölkerungsprognose für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen auf Grundlage des vom Institut für Entwicklungsplanung und –strukturforschung an der Universität Hannover (IES) entwickelten Prognosemodells. Grundlage sind die relevanten Bevölkerungsdaten der kreisangehörigen Kommunen aus dem Einwohnerwesen (2012 – 2015). Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen (insbes. Asylsuchende und Flüchtlinge) werden in den nächsten Jahren zudem hohe aber tendenziell rückläufige Zuzugszahlen für den Landkreis Osnabrück erwartet.

Aus der Abbildung 7 wird zudem erkennbar, dass der Anteil der drei ältesten Altersgruppen (50 - 64, 65 - 79 sowie 80 und älter) an der Gesamtbevölkerungszahl von 43% (2015) bis zum Jahr 2035 auf rd. 48% weiter ansteigen wird. Der Anteil der mittleren und jüngeren Altersgruppen wird dagegen kontinuierlich weiter zurückgehen.

Abbildung 8: Veränderung der Altersgruppen im Landkreis Osnabrück 2015 - 2035



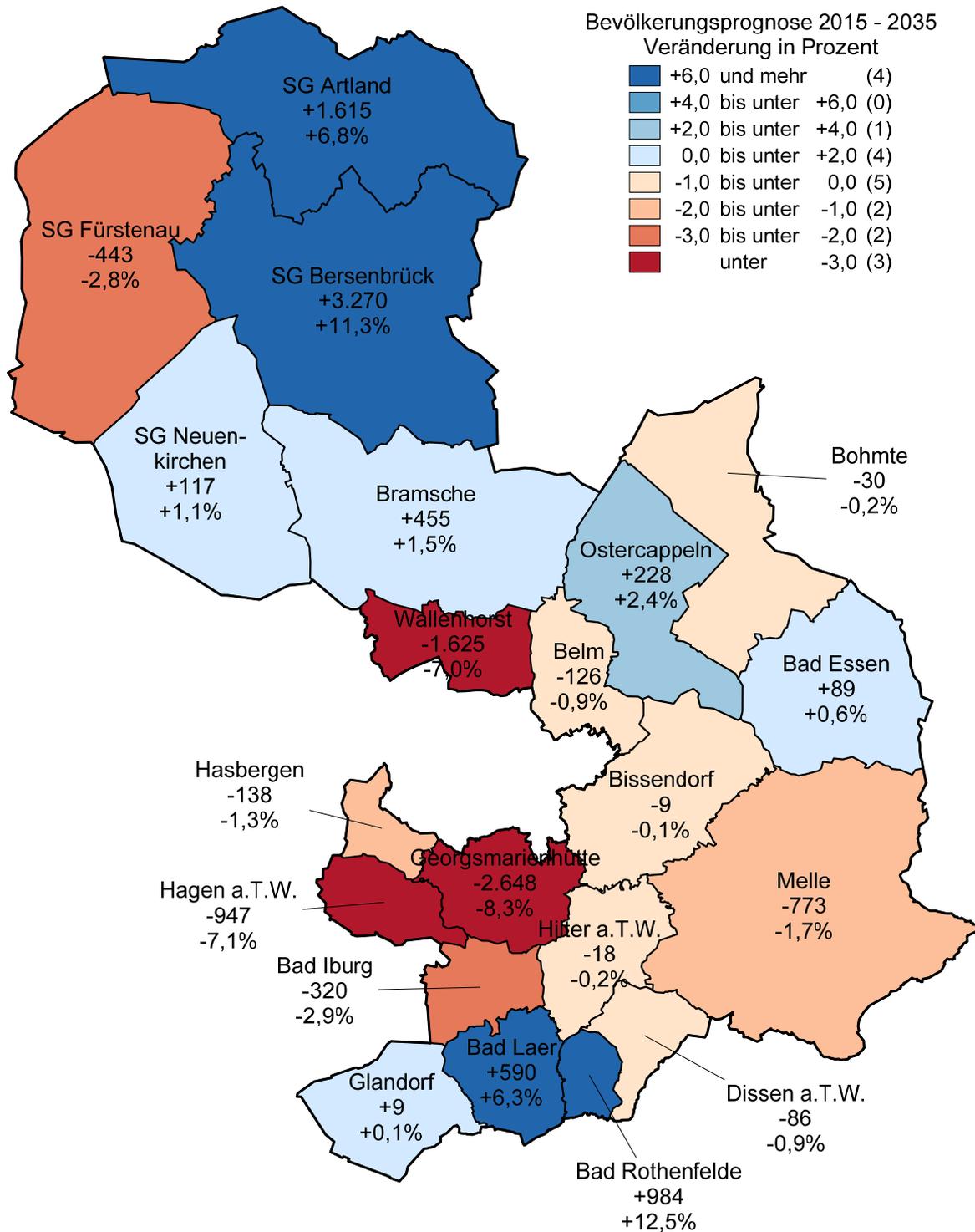
Quelle: Bevölkerungsprognose für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen (Basis 2015)

Bei der Altersgruppe der 10 - 19-jährigen wird dagegen prognostiziert, dass sich deren Zahl bis zum Jahr 2035 um etwa 8.900 Personen bzw. 21,8% verringert. Diese Entwicklung ist vor allem dadurch zu erklären, dass die nachrückenden jüngeren Jahrgänge (0 - 9-jährige) deutlich geringer besetzt sind. So gab es im Landkreis Osnabrück am Jahresende 2015 insgesamt 40.700 Personen im Alter von 10 - 19 Jahren. Die ebenfalls zehn Altersjahre umfassende Altersgruppe der 0 - 9-jährigen umfasste zum gleichen Zeitpunkt dagegen nur 32.292 Personen.

Ähnlich hohe Bevölkerungsrückgänge werden auch für die Altersgruppe der 20 - 29-jährigen erwartet. Hier beträgt der Rückgang bis 2035 etwa 8.400 Personen (-21,1%).

Die Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Kommunen verlief bereits in den vergangenen Jahren sehr heterogen. Gleiches ist nach den Ergebnissen der aktuellen Bevölkerungsprognose auch für die nächsten Jahre zu erwarten.

Abbildung 9: Bevölkerungsprognose 2015 – 2035 für die kreisangehörigen Kommunen



Quelle: Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück (Basis 2015) auf Grundlage der Daten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen

In 9 kreisangehörigen Kommunen werden im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2035 noch zunehmende Bevölkerungszahlen vorhergesagt. Allerdings werden auch hier deutliche Unterschiede im Hinblick auf das Ausmaß der Bevölkerungszuwächse erwartet.

Die prozentual gesehen höchsten Zuwächse werden für die Gemeinde Bad Rothenfelde (+12,5%) gefolgt von den Samtgemeinden Bersenbrück (+11,3%) und Artland (+6,8%) vorhergesagt.

Die höchsten Bevölkerungsrückgänge werden für die Stadt Georgsmarienhütte (-8,3%) sowie für die Gemeinden Hagen a.T.W. (-7,1%) und Wallenhorst (jeweils -7,0%) prognostiziert.

Sowohl wachsende wie auch schrumpfende Kommunen werden sich aber in den nächsten Jahren weiter auf zum Teil deutliche Veränderungen bei der Altersstruktur ihrer Bevölkerung einstellen müssen. Zeitpunkt und Ausmaß dieser Veränderungen können dabei höchst unterschiedlich ausfallen. Einzelheiten hierzu ergeben sich aus den als Anhang beigefügten Gemeindeblättern.

- ✓ In den nächsten Jahren wird die Bevölkerungszahl des Landkreises Osnabrück noch leicht zunehmen. Ursache hierfür ist insbesondere der derzeit zu beobachtende hohe Zustrom von ausländischen Personen in den Landkreis Osnabrück (Asylbewerber / -innen, Flüchtlinge, Saison- und Vertragsarbeiter / -innen). Auch für die nächsten Jahre wird mit einem hohen aber tendenziell rückläufigen Zustrom dieser Personengruppen gerechnet.
- ✓ Nach dem Jahr 2020 wird dann mit langsam zurückgehenden Bevölkerungszahlen gerechnet. Die für das Jahr 2035 prognostizierte Bevölkerungszahl wird dann bei rd. 356.100 Personen liegen.
- ✓ Die bereits in der Vergangenheit zu beobachtende unterschiedliche Entwicklung der Bevölkerungszahlen in den kreisangehörigen Kommunen wird sich im Prognosezeitraum bis 2035 weiter fortsetzen.
- ✓ Die Verschiebung der Altersstrukturen innerhalb der Bevölkerung wird sich ebenfalls fortsetzen. Die größten Zuwächse werden in den nächsten Jahren bei den Hochaltrigen (80 Jahre und älter) erwartet. Nach dem Jahr 2020 wird dann besonders die Altersgruppe der jüngeren Senioren (65 - 79 Jahre) besonders stark zunehmen. Starke Rückgänge der Bevölkerungszahlen werden dagegen kurzfristig besonders die Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen (10 - 19 Jahre) und später dann die jüngere erwerbsfähige Bevölkerung (20 - 29 Jahre) betreffen.

2.4 Haushaltsstruktur und Entwicklung der Haushalte

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte und deren Strukturen sind die bestimmende Größe bei der Einschätzung des künftigen Wohnungsbedarfes der Region. Um diesbezüglich verlässliche Daten zu erhalten, hat der Landkreis Osnabrück beim CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, Hannover, die Erstellung einer Haushaltsprognose für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen (Einheits- und Samt-) Gemeinden in Auftrag gegeben. Ausgangsbasis für die Haushaltsprognose des CIMA Instituts waren die aktuellen Ergebnisse der eigenen Bevölkerungsprognose⁵.

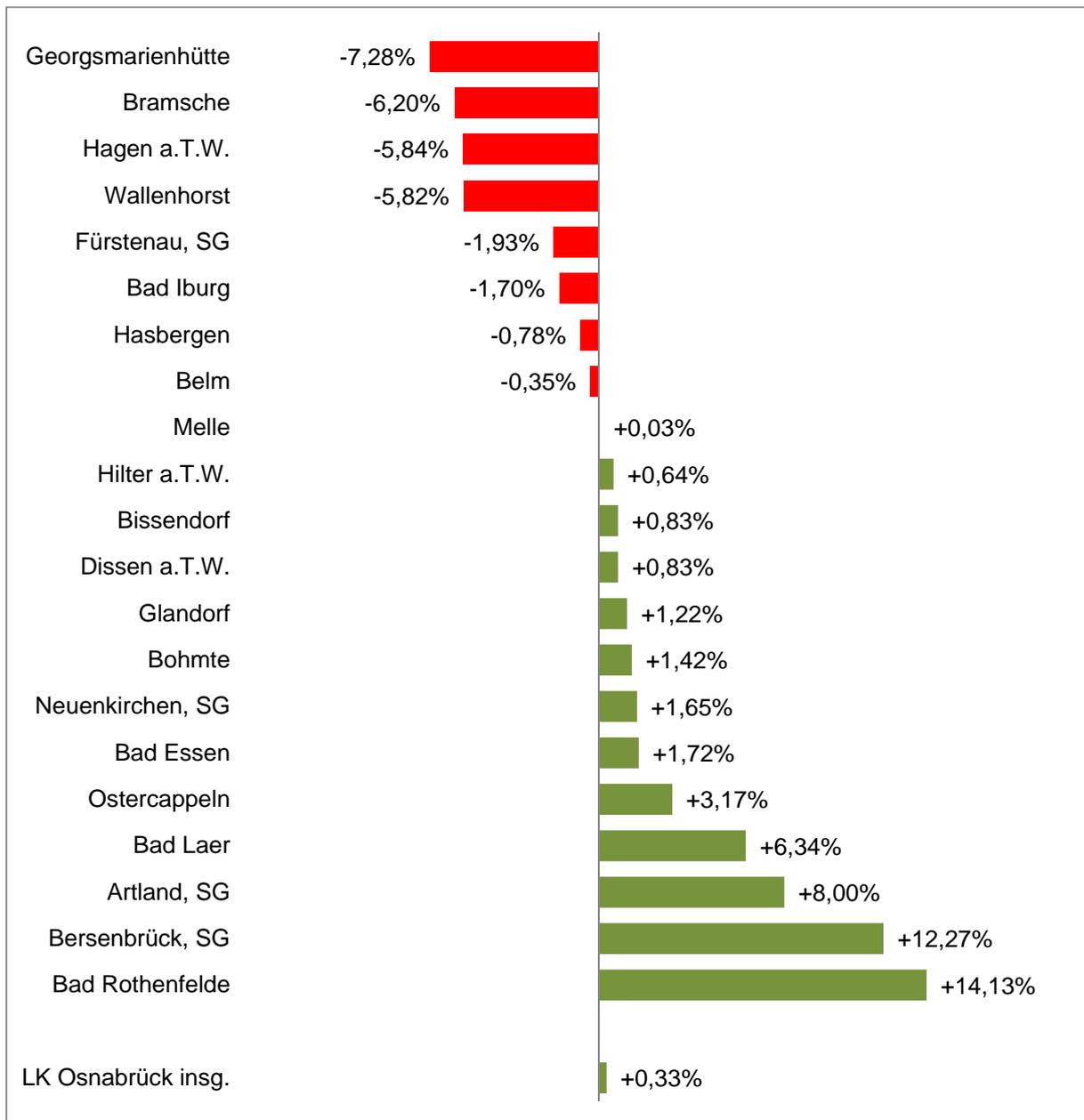
Bis zum Jahr 2035 wird die wohnungsmarktrelevante Einwohnerzahl⁶ in Niedersachsen voraussichtlich um rund 0,7% zurückgehen, im Landkreis Osnabrück insgesamt dürften sie dagegen langfristig weitgehend konstant bleiben (+0,3%) – allerdings mit z. T. deutlichen Unterschieden zwischen den einzelnen kreisangehörigen Kommunen:

- Deutliche Einwohnerzuwächse im Prognosezeitraum bis 2035 dürften die Gemeinde Bad Rothenfelde (+14,1%) und die Samtgemeinde Bersenbrück (+12,3%) verzeichnen. Auch in der Samtgemeinde Artland sowie in Bad Laer und Ostercappeln ist mit steigenden wohnungsmarktrelevanten Einwohnerzahlen zu rechnen. Kleinere Zuwächse dürften die Gemeinden Bad Essen, Bohmte und Glandorf sowie die Samtgemeinde Neuenkirchen erwarten.
- Weitgehend konstante wohnungsmarktrelevante Einwohnerzahlen werden für die Stadt Dissen a.T.W., die Gemeinden Bissendorf und Hilter a.T.W. sowie für die Stadt Melle erwartet.
- Spürbare Rückgänge bei der wohnungsmarktrelevanten Einwohnerzahl zeichnen sich hingegen für die Städte Georgsmarienhütte (-7,3%) und Bramsche (-6,2%) sowie für die Gemeinden Hagen a.T.W. und Wallenhorst (jeweils – 5,8%) ab. Geringere Rückgänge sind in der Samtgemeinde Fürstenau, der Stadt Bad Iburg sowie in den Gemeinden Hasbergen und Belm zu erwarten.

⁵ Bevölkerungsprognose 2015-2035 des Landkreises Osnabrück (Datenbasis 31.12.2015)

⁶ Für die Erstellung der Haushaltsprognose müssen zunächst die in der Bevölkerungsprognose ermittelten Einwohner am Hauptwohrtort in die Bevölkerung in Privathaushalten überführt werden. Hierfür werden Bewohner von Heimen, Internaten und Anstalten, die keine eigene Wohnung am Markt nachfragen, von der Einwohnerzahl abgezogen. Ein Großteil dieser sogenannten Anstaltsbevölkerung entfällt dabei auf Seniorenwohnheime und Pflegeheime, so dass vor allem in der Altersgruppe der über 75-Jährigen entsprechende Abzüge vorgenommen werden. Gleichzeitig müssen Personen mit Zweitwohnsitz zur Bevölkerung in Privathaushalten addiert werden, da davon ausgegangen wird, dass diese Personen zusätzlichen Wohnraum nachfragen. Die Zuordnung der Bevölkerung in Privathaushalten zu Haushalten erfolgt mit Hilfe des Haushaltsquotenmitgliederverfahrens. Grundlage bilden regionale Zuordnungsmatrizen auf Basis des Zensus 2011 und des Mikrozensus, die sich nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen und fünf Haushaltsgrößenklassen gliedern. Vorliegende Trends beim Haushaltsbildungsverhalten, wie dem der zunehmenden Verkleinerung von Haushalten, werden bei der Haushaltsprognose berücksichtigt und innerhalb des Prognosezeitraums abschwächend integriert.

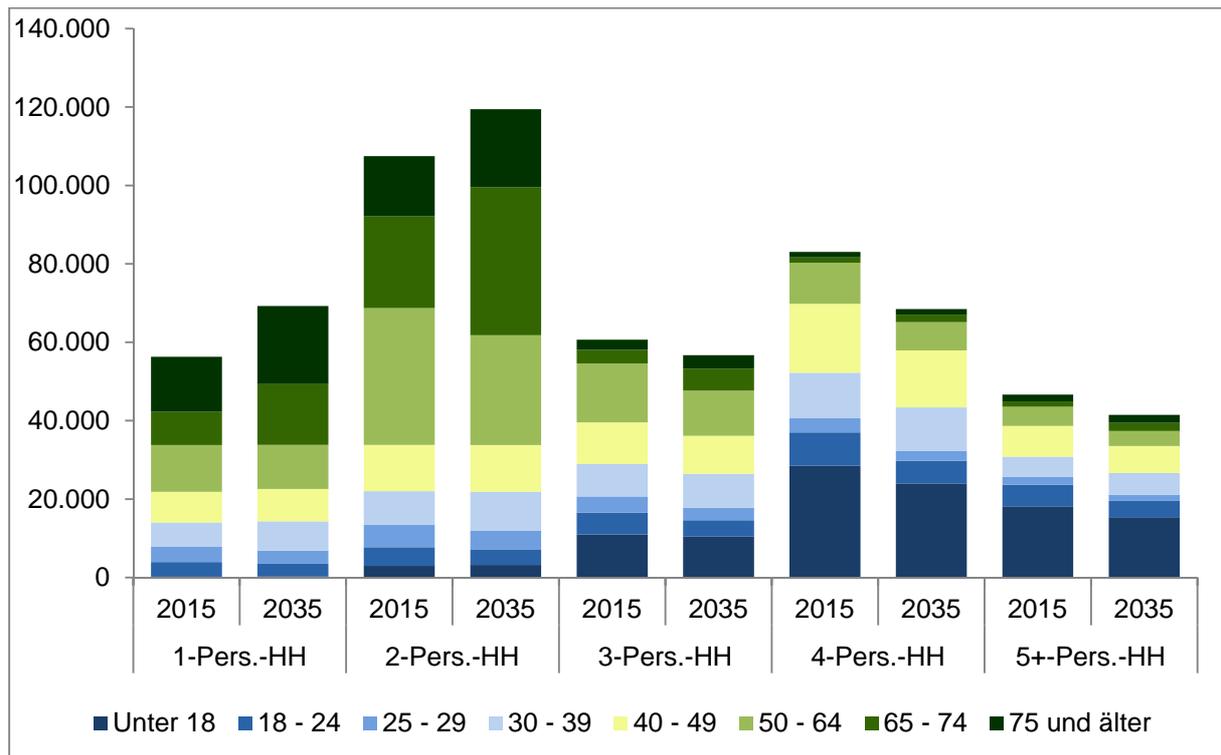
Abbildung 10: Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Einwohnerzahl 2015 - 2035



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

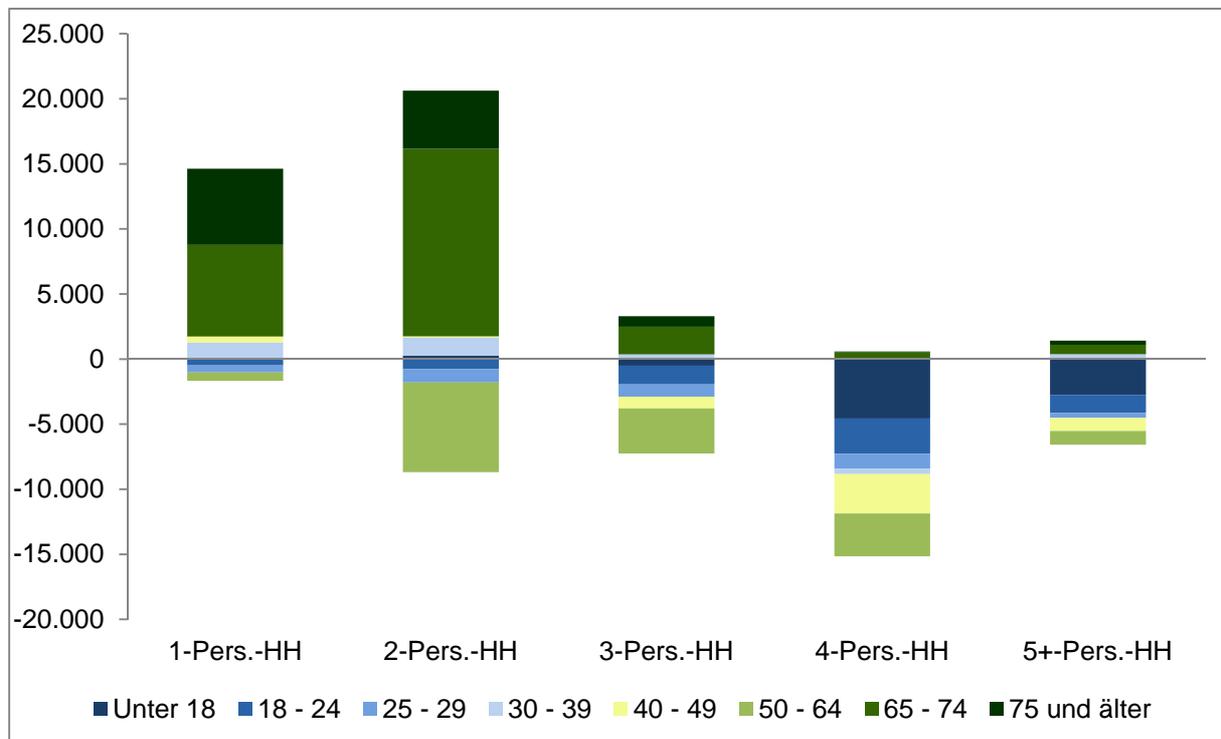
Gleichzeitig ist in den kommenden Jahren im Landkreis Osnabrück flächendeckend mit einer Zunahme älterer Haushaltsmitglieder zu rechnen (Abbildung 11 und Abbildung 12). Dabei wächst die Zahl der Senioren im Landkreis sogar stärker als im Landesdurchschnitt, weil der demografische Wandel hier derzeit noch nicht so weit fortgeschritten ist wie in anderen Landesteilen. Deutlich zurückgehen wird dagegen künftig der Anteil der Jugendlichen und jungen Erwachsenen sowie ihrer Elterngeneration (40 bis unter 65 Jahre). Die jungen Familien sind heute bereits weniger stark vertreten, so dass hier der Bestand in den kommenden Jahren nur leicht zurückgehen dürfte.

Abbildung 11: Bevölkerung in Privathaushalten im LK Osnabrück 2015 - 2035



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

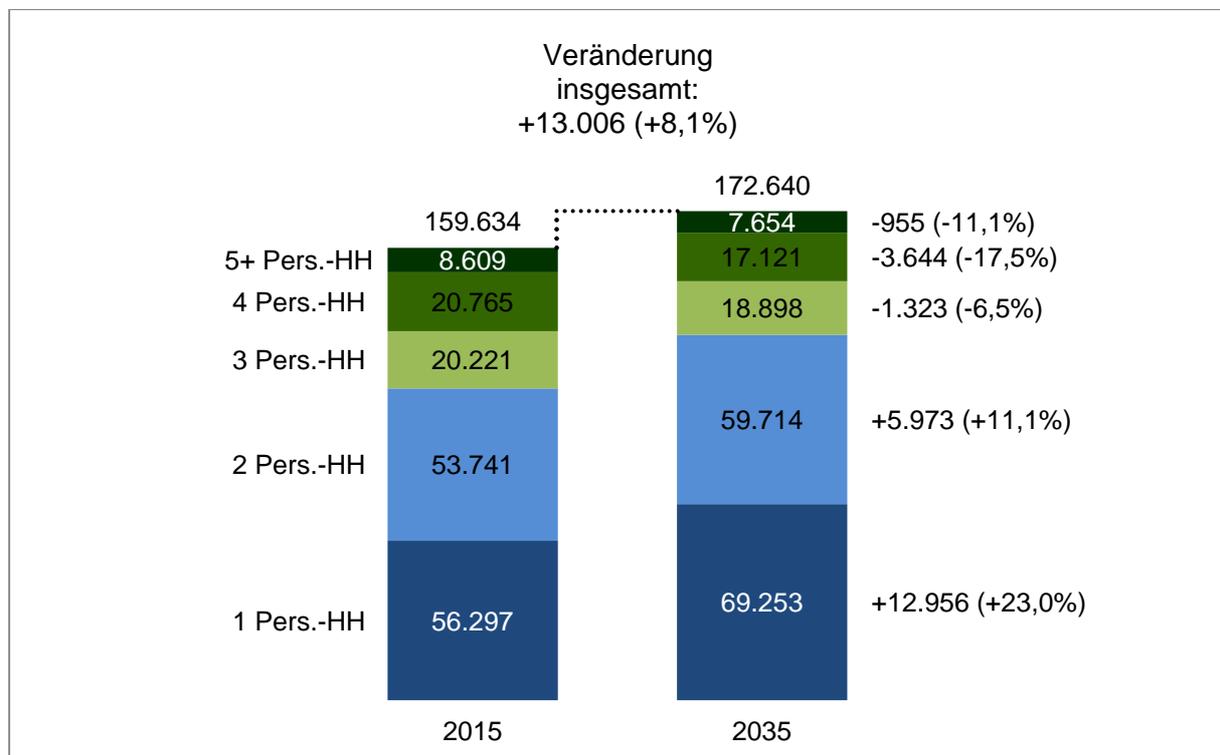
Abbildung 12: Entwicklung der Bevölkerung in Privathaushalten im LK Osnabrück 2015 - 2035



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

Die Zahl der Einwohner und ihre Altersstruktur haben erhebliche Auswirkungen auf die Zahl, Größe und Zusammensetzung der Haushalte. Mit der Alterung der Bevölkerung nehmen die durchschnittlichen Haushaltsgößen ab. Grund dafür ist die Verkleinerung der Haushalte, beispielsweise durch Auszug erwachsener Kinder aus dem Elternhaus oder das Versterben eines Partners in Seniorenhaushalten. Somit entwickeln sich die Haushaltszahlen in der Regel günstiger als die Einwohnerzahlen. Nicht nur in wachsenden Städten und Gemeinden, sondern auch in solchen mit moderaten Bevölkerungsrückgängen ist somit in den kommenden Jahren noch mit einer zunehmenden Zahl von Haushalten zu rechnen. Treiber sind dort vor allem die kleinen Haushalte. An den Standorten, wo in den jüngeren Altersgruppen noch Bevölkerungszuwächse zu erwarten sind, wird die steigende Haushaltszahl auch von Zuwächsen bei den großen Haushalten mitgetragen.

Abbildung 13: Entwicklung der Privathaushalte im LK Osnabrück 2015 - 2035

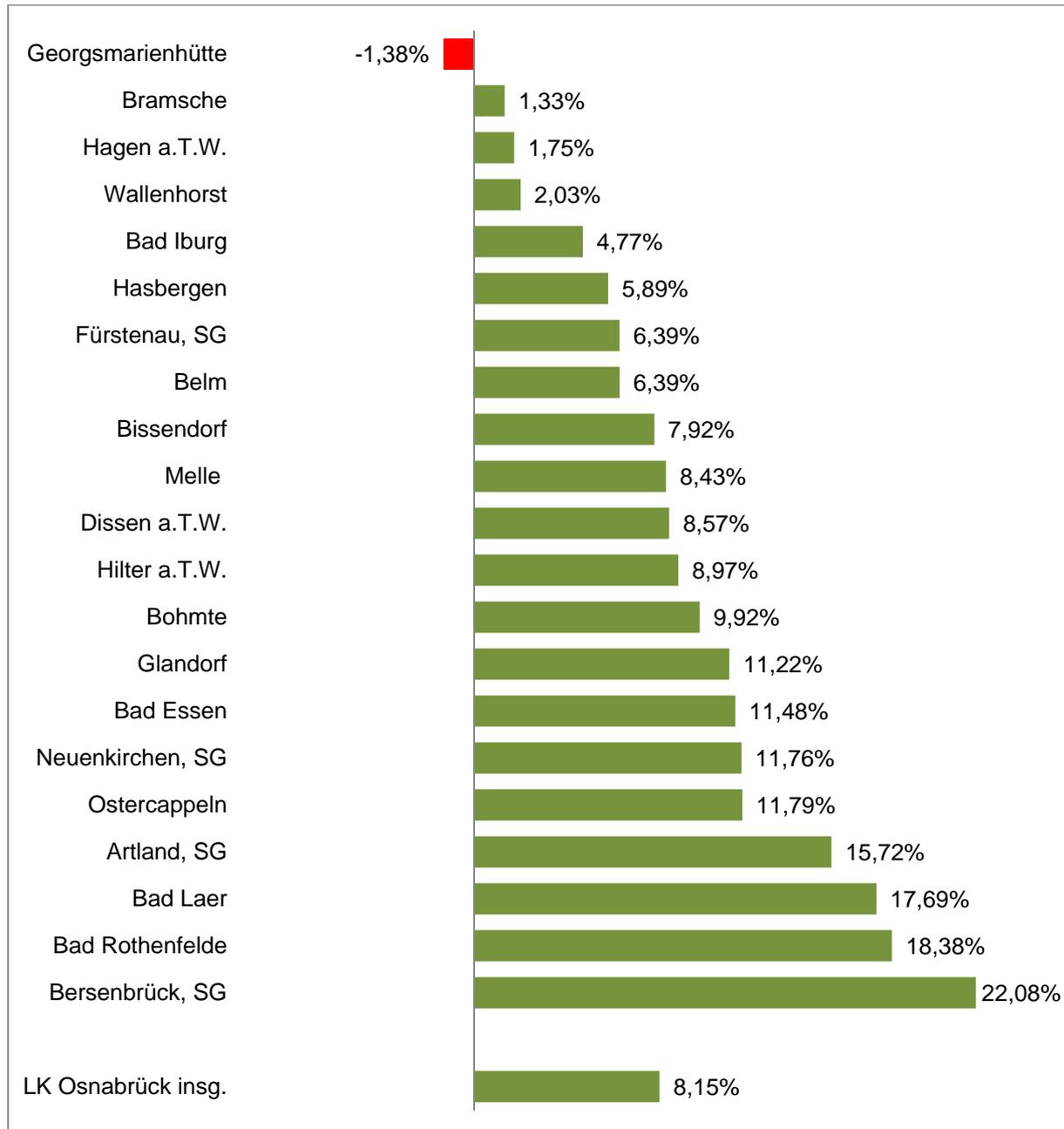


Quelle: Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalwirtschaft GmbH (Mai 2017)

Im Landkreis Osnabrück wird sich die Anzahl der Haushalte insgesamt bis 2035 um 8,1% bzw. rund 13.000 Haushalte erhöhen. Während die Zahl der kleinen Haushalte mit ein oder zwei Mitgliedern vor allem auch aufgrund der wachsenden Zahl von Senioren kräftig ansteigen wird, ist bei den größeren (Familien-)Haushalten mit deutlichen Rückgängen zu rechnen (Abbildung 13).

Im Falle des Landkreises Osnabrück sind somit allein die kleineren Haushalte für das Haushaltswachstum verantwortlich. Verluste bei den großen Haushalten werden überkompensiert. Zum Ende des Prognosezeitraums fallen die Haushaltszuwächse zwar insgesamt etwas geringer aus, allerdings ist ein Ende des Wachstumspfads im Landkreis Osnabrück zurzeit nicht in Sicht.

Abbildung 14: Entwicklung der Privathaushalte in den kreisangehörigen Kommunen des Landkreises Osnabrück 2015 – 2035



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

Wie aus der Abbildung 14 zu entnehmen ist, ergeben sich innerhalb des Kreisgebiets stark unterschiedliche Entwicklungen in den einzelnen Städten und Gemeinden:

- Den stärksten Anstieg bei den Haushaltszahlen dürfte es in der Samtgemeinde Bersenbrück geben (+ 22,1%). Auch in Bad Rothenfelde, Bad Laer, der SG Artland, in Ostercappeln, der SG Neuenkirchen sowie in Bad Essen und Glandorf ist jeweils mit Zuwächsen von über 10% zu rechnen. Getrieben wird diese Entwicklung durch die steigenden Einwohnerzahlen. Während ergänzend hierzu gerade in der Gemeinde Bad Laer und der Samtgemeinde Neuenkirchen ein starker Singularisierungstrend wirkt und besonders große Zuwächse bei den kleinen Haushalten bedingt, wird der

Haushaltszuwachs in Bad Rothenfelde auch durch kleine Familienhaushalte getragen.

- Eher schwach dürfte die Entwicklung der Haushaltszahlen dagegen in den Gemeinden Wallenhorst und Hagen a.T.W. sowie der Stadt Bramsche verlaufen. Die Stadt Georgsmarienhütte muss sich sogar auf langfristig rückläufige Haushaltszahlen einstellen. Hier reichen die vergleichsweise geringen Zuwächse bei den kleinen Haushalten bereits heute nicht mehr aus, um die z.T. massiven Verluste bei den größeren Familienhaushalten zu kompensieren.

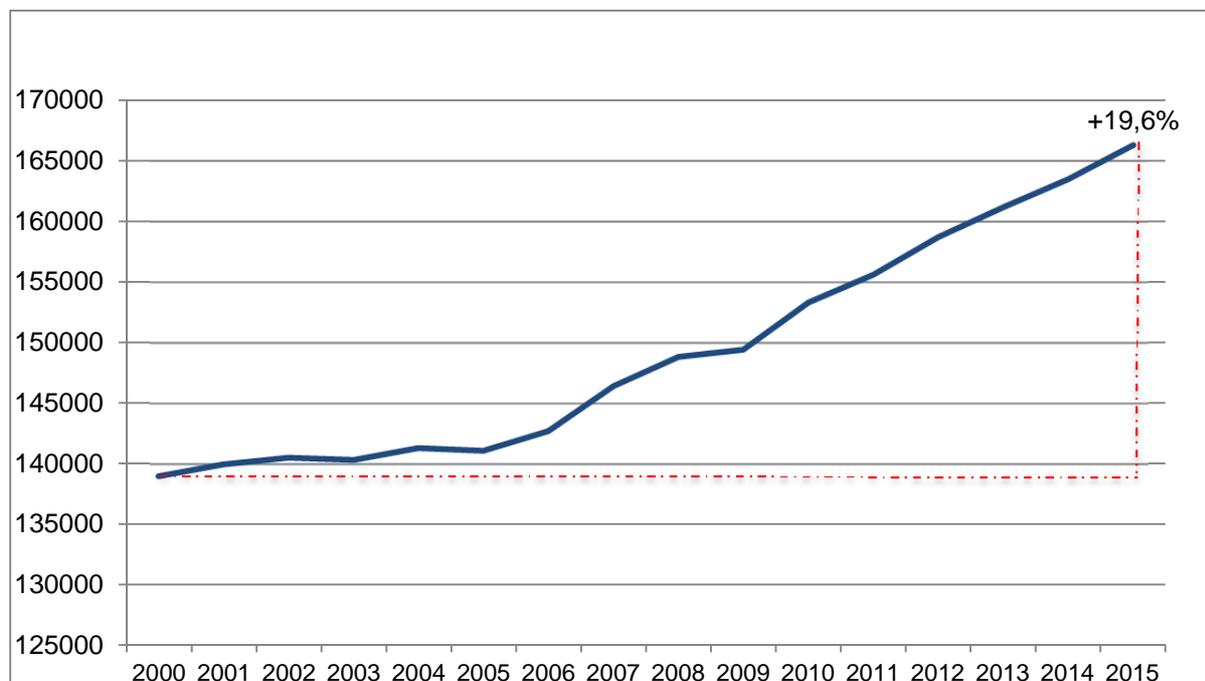
- ✓ Bis zum Jahr 2035 wird sich die Zahl der Haushalte im Landkreis Osnabrück um rd. 8,2% erhöhen.
- ✓ Insbesondere aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung nehmen die durchschnittlichen Haushaltsgrößen, also die Zahl der Personen je Haushalt, ab.
- ✓ Die Zahl der Haushalte wird somit nicht nur in Kommunen mit zunehmender Bevölkerungszahl sondern auch in solchen mit Bevölkerungsstagnation und mit moderaten Bevölkerungsrückgängen zunehmen.
- ✓ Die Zahl der kleineren Haushalte mit ein oder zwei Personen wird in den nächsten Jahren vor allem wegen der wachsenden Zahl von Senioren kräftig ansteigen. Bei den größeren (Familien-)Haushalten („Papa – Mama – Kind – Kind“) ist dagegen mit deutlichen Rückgängen zu rechnen.
- ✓ Zum Ende des Prognosezeitraums fallen die Haushaltszuwächse zwar insgesamt etwas geringer aus, ein Ende des Wachstumspfad im Landkreis Osnabrück ist allerdings zurzeit nicht in Sicht.
- ✓ Die Entwicklung der Haushaltszahlen bei den kreisangehörigen Kommunen wird sehr unterschiedlich verlaufen. Dies hängt zum einen mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung insgesamt und zum anderen insbesondere mit den Verschiebungen der Altersstrukturen zusammen.

2.5 Sozioökonomische Analyse

Wichtige Entscheidungskriterien für eine Wohnung sind u.a. die Lage, die Ausstattung und die Qualität einer Wohnung. In welchem Umfeld möchte man wohnen? Ist die Wohnung groß genug? Entspricht der energetische Zustand den eigenen Ansprüchen? Ist die Wohnung barrierefrei? Die grundsätzlichen Trends einer sich verändernden Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur werden die quantitative und qualitative Nachfrage nach Wohnraum verändern. Von zentraler Bedeutung ist jedoch auch die finanzielle Machbarkeit und die Frage, ob genügend günstiger Wohnraum verfügbar ist. Neben den demografischen Veränderungen haben so auch die wirtschaftliche Entwicklung und die sozioökonomische Situation Einfluss auf die Art und die Größe des nachgefragten Wohnraums. Wirtschaftlicher Erfolg und positive Zukunftsaussichten, Arbeitslosigkeit oder Altersarmut ziehen unterschiedliche Ansprüche ans Wohnen nach sich. Im Folgenden wird somit die sozioökonomische Situation auf Landkreisebene betrachtet und grundsätzliche Trends skizziert.

Der Wirtschaftsraum in der Region Osnabrück hat sich in den letzten Jahren sehr positiv und robust entwickelt. Ein Indikator für die wirtschaftliche Entwicklung ist die Entwicklung der Erwerbstätigen. Der Arbeitskreis „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder“ im Auftrag der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, veröffentlichte im August 2016 eine Erwerbstätigenrechnung für das gesamte Bundesgebiet auf Kreisebene. Die Darstellung der Erwerbstätigkeit erfolgte darin als jahresdurchschnittliche Größe nach dem Inlands-konzept (Erwerbstätigkeit am Arbeitsort). Die Zahl der Erwerbstätigen im Landkreis Osnabrück betrug im Jahr 2000 im Jahresmittel 139.000 Personen. Im Jahr 2015 waren es durchschnittlich 166.300 Personen. Der Anstieg der Erwerbstätigen innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren betrug somit 19,6%.

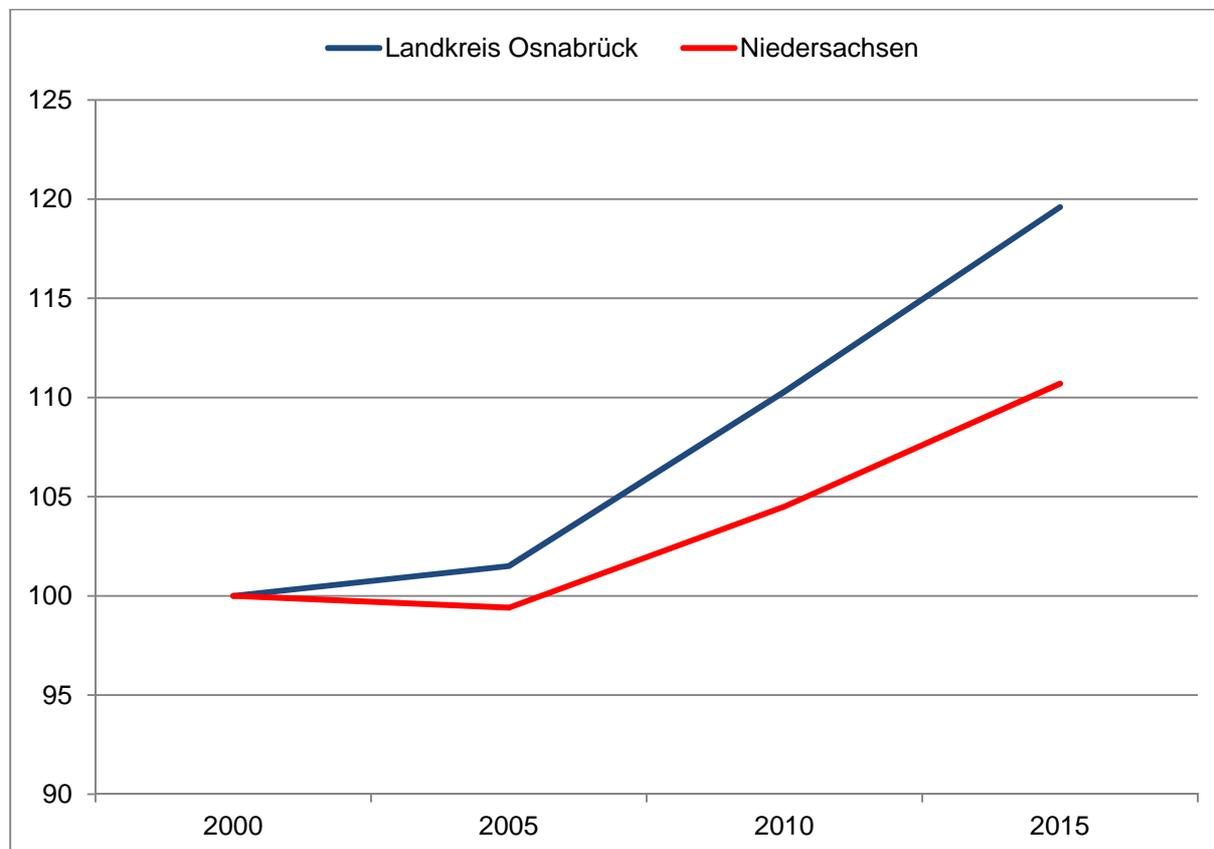
Abbildung 15: Erwerbstätige am Arbeitsort im Landkreis Osnabrück (Jahresdurchschnittswert)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder „Erwerbstätige in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 1991 bis 2015“

Zum Vergleich erfolgt eine Gegenüberstellung der Entwicklung im Landkreis Osnabrück mit der Entwicklung der Erwerbstätigen im Land Niedersachsen. Im Landesdurchschnitt ist im Betrachtungszeitraum ein Anstieg um etwa 11% festzustellen. Im Landkreis Osnabrück war der Anstieg der Erwerbstätigen um 19,6% im selben Zeitraum also fast doppelt so hoch.

Abbildung 16: Entwicklung der Erwerbstätigkeit (Index: Jahreswert 2000 = 100)



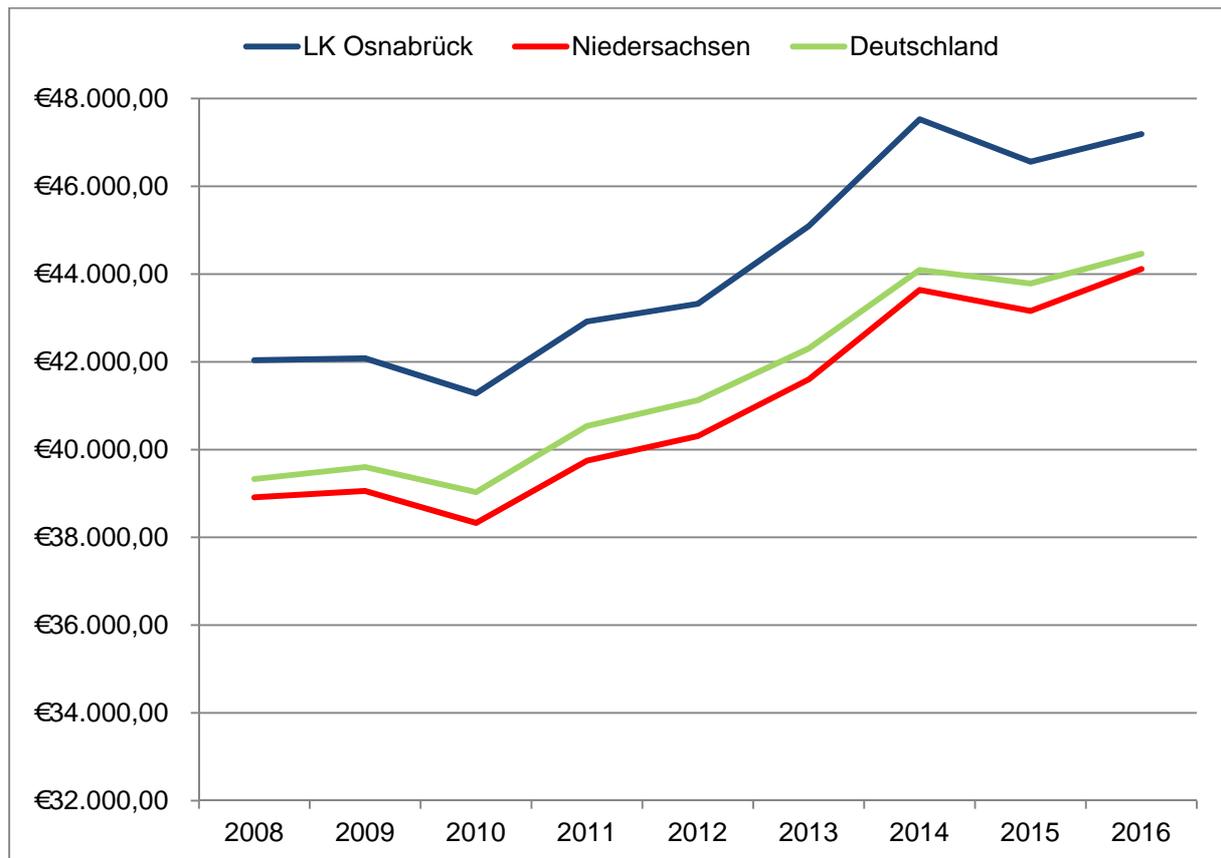
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder „Erwerbstätige in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 1991 bis 2015

Ein weiterer Indikator für die ökonomische Situation einer Region ist die Kaufkraft⁷. Die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) bietet regelmäßig eine Auswertung der Kaufkraft auf verschiedenen räumlichen Ebenen an.

Im Jahr 2016 betrug die Kaufkraft pro Haushalt im Landkreis Osnabrück durchschnittlich 47.189€. Damit liegt die durchschnittliche Kaufkraft pro Haushalt höher als im Landes- (44.116€) und im Bundesdurchschnitt (44.460€).

⁷ „Die GfK Kaufkraft ist definiert als die Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung, bezogen auf den Wohnort. Neben dem Nettoeinkommen aus selbstständiger und nichtselbstständiger Arbeit werden ebenso Kapitaleinkünfte und staatliche Transferzahlungen wie Arbeitslosengeld, Kindergeld und Renten zur Kaufkraft hinzugerechnet. Von diesem verfügbaren Einkommen sind allerdings noch nicht die Ausgaben für Lebenshaltungskosten, Versicherungen, Miete und Nebenkosten wie Gas oder Strom, Bekleidung oder das Sparen abgezogen.“, GfK (www.GfK.com, aufgerufen am 13.06.2017).

Abbildung 17: Durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt

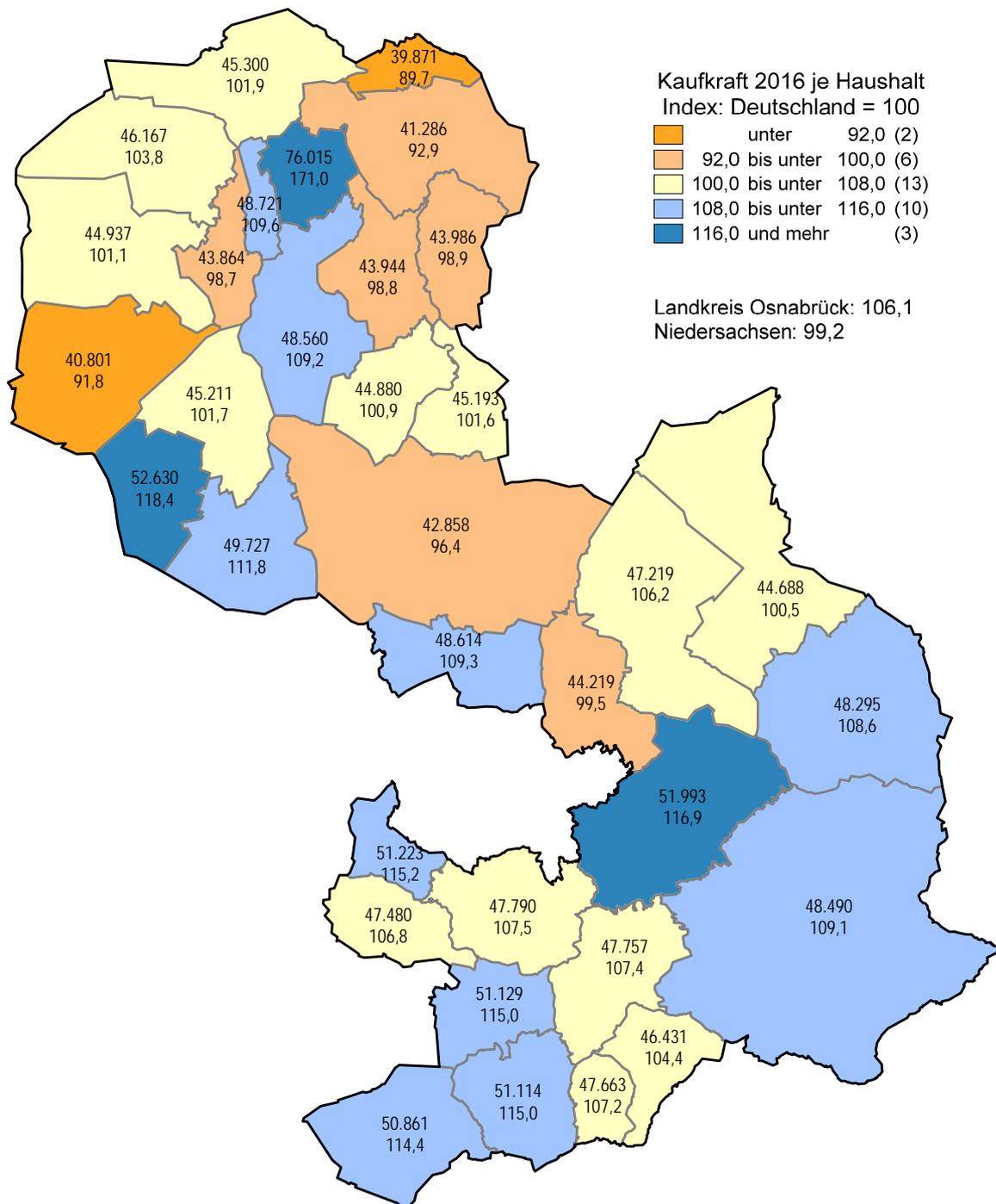


Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

Im Zeitraum der Jahre 2008-2016 ist die Kaufkraft im Landkreis Osnabrück kontinuierlich gestiegen, von durchschnittlich rund 42.000€ auf durchschnittlich über 47.000€ (+12%). Lediglich im Jahr 2010 ist ein vorübergehender Rückgang um 1,9 Prozentpunkte festzustellen. Die stärkste Kaufkraft im Jahr 2016 war in den Gemeinden Voltlage und Bissendorf vorhanden, mit rund 52.000€ je Haushalt und Jahr. Die geringste Kaufkraft je Haushalt wiesen die Stadt Quakenbrück und die Gemeinde Fürstenau auf, mit 39.800€ bzw. 40.800€ pro Jahr. Einen Ausreißer nach oben stellt die Gemeinde Nortrup dar: Dort belief sich in 2016 die durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt auf rund 76.000€.

Insgesamt stellt sich die wirtschaftliche Situation gemessen an der Kaufkraft im Landkreis Osnabrück positiver dar, als im Bundesdurchschnitt. Einen Überblick über die Kaufkraft in den Mitgliedsgemeinden sowie im jeweiligen Verhältnis zum Bundesdurchschnitt liefert die folgende kartenbasierte Darstellung.

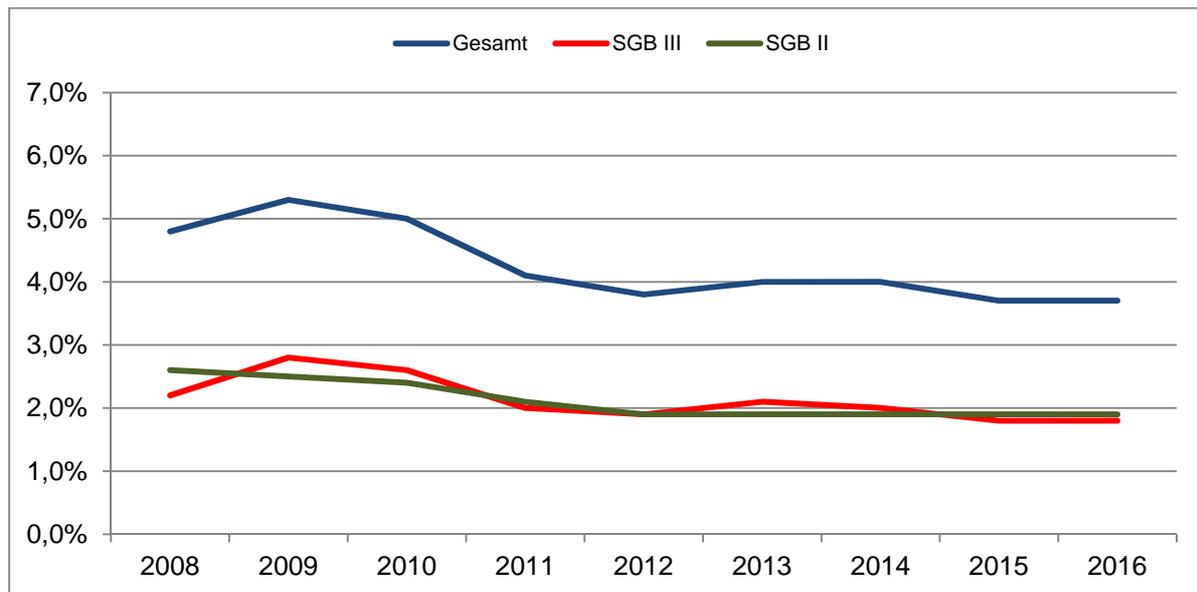
Abbildung 18: Kaufkraft je Haushalt in den Gemeinden im Landkreis Osnabrück



Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

Ein weiterer Indikator für die sozioökonomische Situation im Landkreis Osnabrück ist die Arbeitslosenquote. Diese betrug im Jahresdurchschnitt 2016 lediglich 3,7%. Der höchste Stand der letzten neun Jahre betrug 5,3% im Jahr 2009. In absoluten Zahlen ausgedrückt waren am 31.12.2016 insgesamt 6.955 Personen im Landkreis Osnabrück arbeitslos gemeldet. Davon wurden 3.291 Personen (47%) im Rechtskreis des Dritten Sozialgesetzbuches (SGB III) betreut und 3.664 Personen (53%) im Rechtskreis des Zweiten Sozialgesetzbuches (SGB II).

Abbildung 19: Arbeitslosenquote Landkreis Osnabrück



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Jahresdurchschnittswerte

Personen, die länger als ein Jahr arbeitslos gemeldet sind, gelten statistisch als Langzeitarbeitslose. Im gesamten Landkreis Osnabrück lebten am 31.12.2016 2.235 langzeitarbeitslose Personen. Das bedeutet, dass der Anteil der Langzeitarbeitslosen an allen Arbeitslosen bei etwa einem Drittel (32%) liegt. Die Zahl der langzeitarbeitslosen Bürger im Landkreis Osnabrück verharrt seit dem Jahr 2011 bei etwa 2.000 Personen. Damit liegt der Landkreis Osnabrück einerseits im Bundestrend, denn auch bundesweit verharrt die Zahl der Langzeitarbeitslosen seit einigen Jahren in etwa auf dem gleichen Niveau (ca. 1 Mio. Personen⁸). Bundesweit ist der Anteil der Langzeitarbeitslosen an allen Arbeitslosen allerdings mit 37%⁹ höher als im Landkreis Osnabrück.

Ein weiterer Indikator für die soziale Lage ist die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in einer Region. Der Begriff „*Bedarfsgemeinschaft*“ ist im Zweiten Sozialgesetzbuch geregelt. Er beschreibt eine Gemeinschaft, in der Personen, die besondere persönliche oder verwandtschaftliche Beziehungen zueinander haben, in einem gemeinsamen Haushalt leben, sich in Notlagen gegenseitig materiell unterstützen und ihren Lebensunterhaltsbedarf gemeinsam decken. Bezieht eine Person Leistungen nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch zählen somit z.B. Lebenspartner oder Kinder unter 25 Jahren, die im selben Haushalt leben zur Bedarfsgemeinschaft.

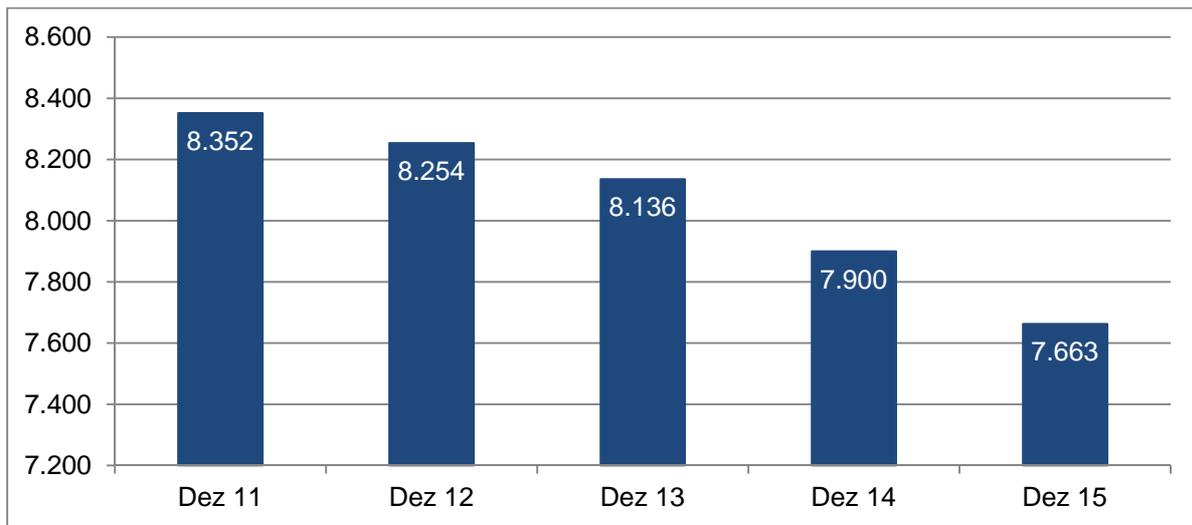
Entsprechend der positiven Entwicklung der Arbeitslosigkeit im Landkreis Osnabrück hat sich auch die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in den letzten Jahren insgesamt reduziert. Im Dezember 2011 wurden 8.352 Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Osnabrück betreut. Dieser Wert ging bis Dezember 2015 um 8% zurück. Zum 31.12.2015 wurden im gesamten Landkreis Osnabrück insgesamt 7.663 Bedarfsgemeinschaften von der MaßArbeit kAÖR (Jobcenter) betreut¹⁰.

⁸ Quelle: IAB, IAB-Kurzbericht 20/2015

⁹ ebd.

¹⁰ Aufgrund einer Umstellung der Grundsicherungsstatistik sind Zahlen zur Bedarfsgemeinschaft für 2016 nur bedingt vergleichbar, weshalb hier auf die Zeitreihe 2011-2015 zurückgegriffen wird.

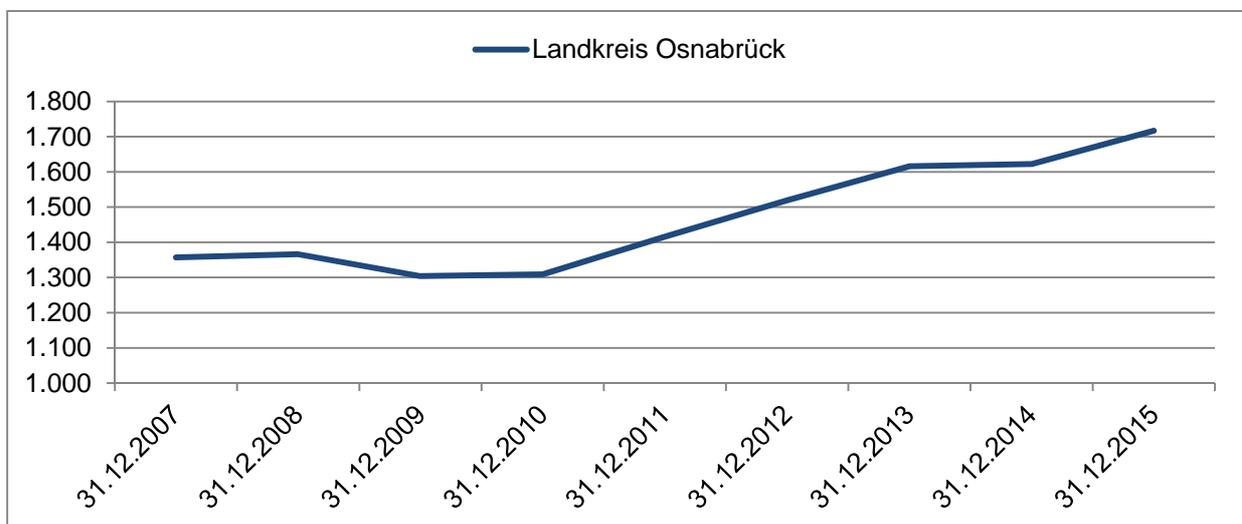
Abbildung 20: Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Osnabrück



Quelle: MaßArbeit kAöR (Jobcenter)

Bundesweit wird die Gefahr einer wachsenden Altersarmut diskutiert. Gesellschaftliche Veränderungen führen dazu, dass ältere Menschen zunehmend nicht mehr auf traditionelle Familienstrukturen zurückgreifen können und im Alter häufiger alleine leben. Parallel dazu verschärfen sinkende Renten das Armutsrisiko im Alter. Neben einem wachsenden Bedarf nach barrierefreien Wohnungen, nimmt für die von Altersarmut betroffene Bevölkerung auch die Verfügbarkeit von preiswertem („bezahlbarem“) Wohnraum an Bedeutung zu. Reicht das Einkommen aus Rente und Vermögen nicht aus, um die notwendigen angemessenen Ausgaben für den Lebensunterhalt, die Wohnung, aber auch für ambulante Pflege oder Gesundheit zu decken, besteht Anspruch auf Sozialhilfe. Mit Blick auf die Altersarmut spielt die *Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung* eine zentrale Rolle. Statistisch können die Empfänger der Leistung nach Altersgruppen differenziert ausgewertet werden. Bezogen auf Armut im Alter ist somit die Zahl der Empfänger im Alter von 65 Jahren und älter relevant.

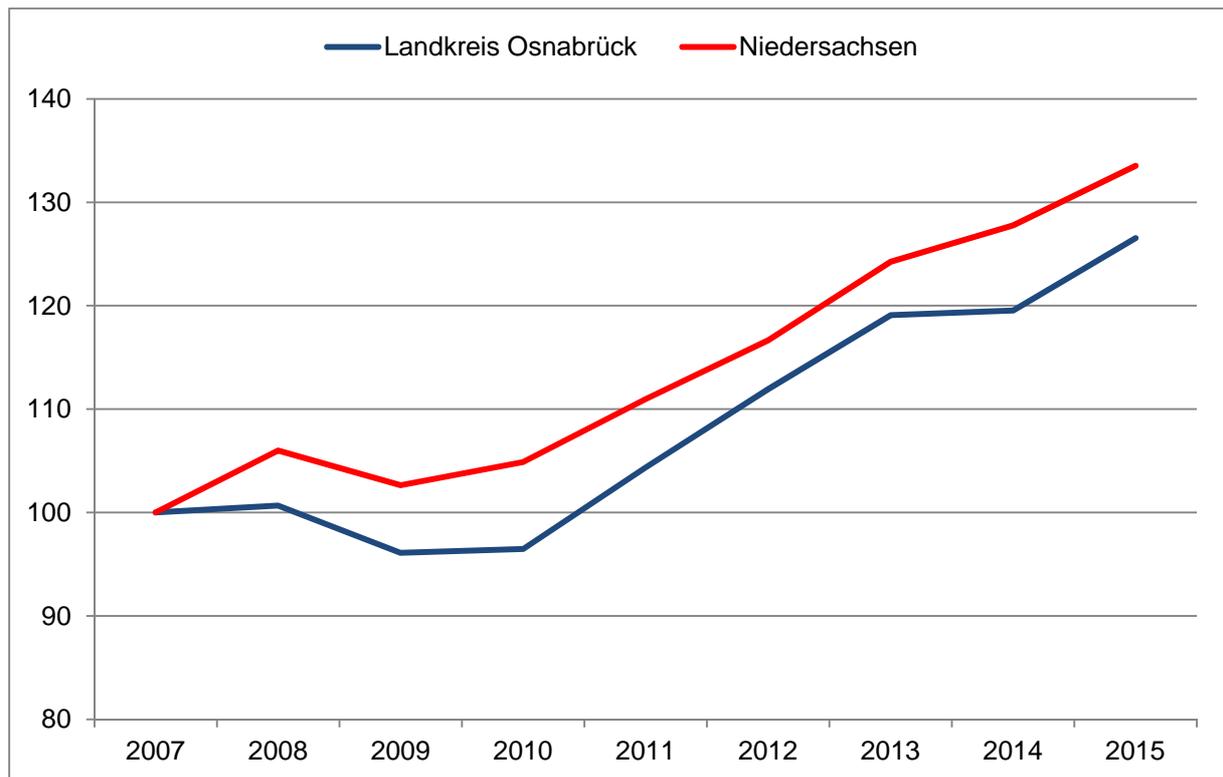
Abbildung 21: Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung im Alter von 65 Jahren und älter (nach Sitz des Trägers)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)

Im Landkreis Osnabrück ist die Zahl der über 65-jährigen, die Grundsicherung im Alter beziehen zwischen den Jahren 2007 und 2015 um 26,5% gestiegen. Im Jahr 2007 war der Landkreis Osnabrück für 1.357 Personen über 65 Jahre Träger der Grundsicherung im Alter. Acht Jahre später, am 31.12.2015, waren es bereits 1.717 über 65-jährige. Damit ist die Entwicklung im Landkreis Osnabrück etwas weniger dramatisch als im Land Niedersachsen, wo die Anzahl der Fälle im selben Zeitraum um 34% gestiegen ist.

Abbildung 22: Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung im Alter von 65 Jahren und älter (Index: Jahr 2007 = 100)



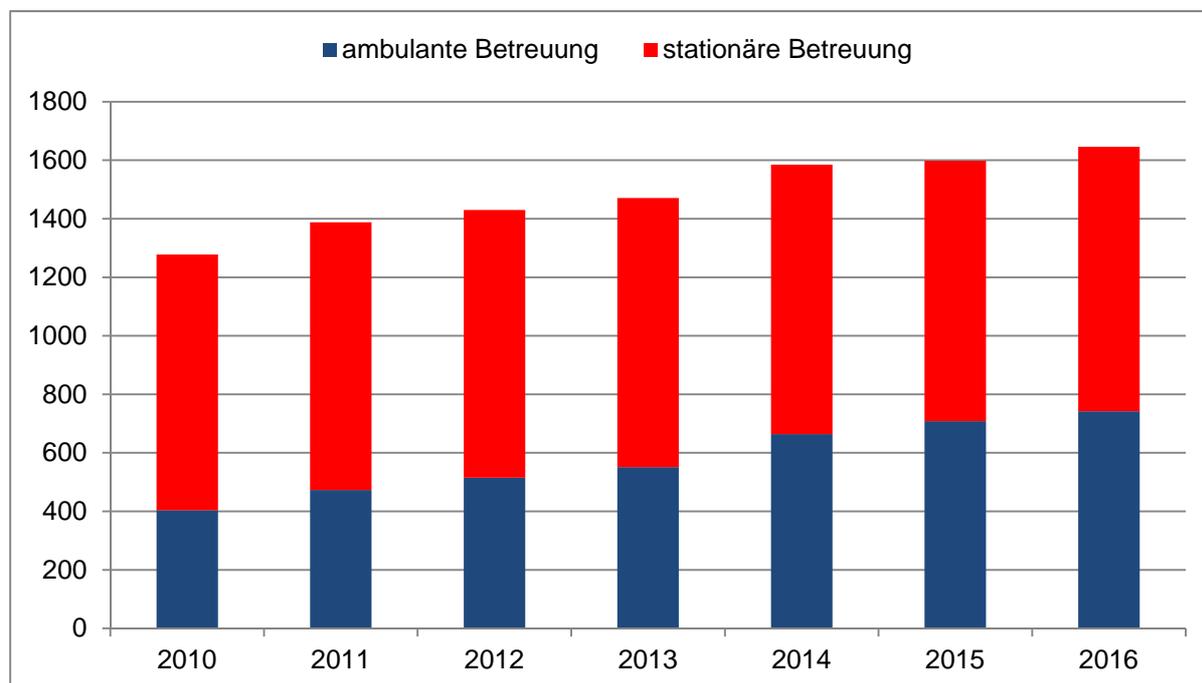
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)

Auch wenn der Anstieg der über 65-jährigen, die auf Grundsicherung im Alter angewiesen sind, im Landkreis Osnabrück insgesamt während der Jahre 2007 bis 2015 etwas weniger stark ausfällt als im Landesdurchschnitt, ist die Zunahme der älteren Menschen, die alleine nicht das Existenzminimum als Einkommen erzielen, beträchtlich. Bei diesen älteren Menschen wird es sich vermutlich gerade auch um einen hohen Prozentsatz alleinstehender Frauen handeln, die oft keine eigene ausreichende Rente erworben haben und nach dem Tod des Ehemanns nur noch anteilmäßig über dessen Rente (unter-)versorgt sind.

Eine weitere Gruppe die insbesondere an die Barrierefreiheit von Wohnraum besondere Anforderungen stellt, sind Menschen mit Behinderung. Grundsätzlich finden Menschen mit Behinderung beim Fachdienst Soziales des Landkreises Osnabrück Unterstützung durch Leistungen der Eingliederungshilfe. Im Bereich des Wohnens wird anhand der Entwicklungsberichte mit den Leistungsempfängern im Rahmen einer Beratung geprüft, ob eine stationäre Unterbringung die richtige und geeignete Wohnform darstellt oder ob Alternativen – insbesondere im ambulanten Bereich – in Frage kommen. Bei dem Erreichen des Ziels, aus einer stationären in eine ambulante Wohnform zu wechseln, können die Personen dann unterstützt werden.

Die im Fachdienst Soziales erfassten Fallzahlen hinsichtlich der ambulanten und stationären Betreuung der Menschen mit Behinderung sind in den letzten Jahren gestiegen: 2010 waren 1278 Fälle beim Landkreis Osnabrück bekannt, von denen sich rund 32% in ambulanter Betreuung befanden und 68% in stationären Wohn- und Pflegeheimen lebten. Bis zum Jahr 2016 stiegen die Fallzahlen um rund 29% auf insgesamt 1646 Fälle an. Davon befanden sich im Jahr 2016 45% in ambulanter Betreuung und 55% in stationärer Betreuung. Ziel des Landkreises ist es, bedarfsgerechte Angebote vorzuhalten. Der Grundsatz „ambulant vor teilstationären und stationären Leistungen“ ist dabei leitend. Gemeinsam mit den Leistungserbringern arbeitet der Landkreis Osnabrück daran, bedarfsgerechte und personenkonzentrierte Angebote zu entwickeln und umzusetzen.

Abbildung 23: Fallzahlen der Eingliederungshilfe im Landkreis Osnabrück nach Art der Betreuung



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)

Im Landkreis Osnabrück ist das Wohnangebot für Menschen mit Behinderung zwar grundsätzlich bedarfsdeckend vorhanden. Allerdings ist in vielen Situationen der Wohnraum entweder der Beeinträchtigung nach nicht angemessen ausgestattet oder er ist nicht finanzierbar. Eine angemessene Wohnsituation ist für alle Menschen von hoher Bedeutung. Dies gilt in besonderem Maße auch für Menschen mit Behinderung. Der Landkreis Osnabrück ist auf unterschiedlichen Ebenen aktiv, um das Handlungsfeld „Wohnen für Menschen mit Behinderung“ zu gestalten. So bietet der Fachdienst Soziales beispielsweise eine kostenlose Wohnberatung an oder fördert Wohnprojekte, in denen Menschen mit und Menschen ohne Behinderung zusammenleben oder in denen selbstverwaltete Wohngemeinschaften junger Menschen mit Behinderung unterstützt werden. Das sog. Living Lab Pflege wirkt als Vernetzungsplattform für unterschiedliche Akteure und Kompetenzträger der Region. Ehrenamtliches Engagement wird durch den Landkreis gestärkt und über Öffentlichkeitsarbeit werden Informationen und Best-Practice Beispiele bekannt gemacht.

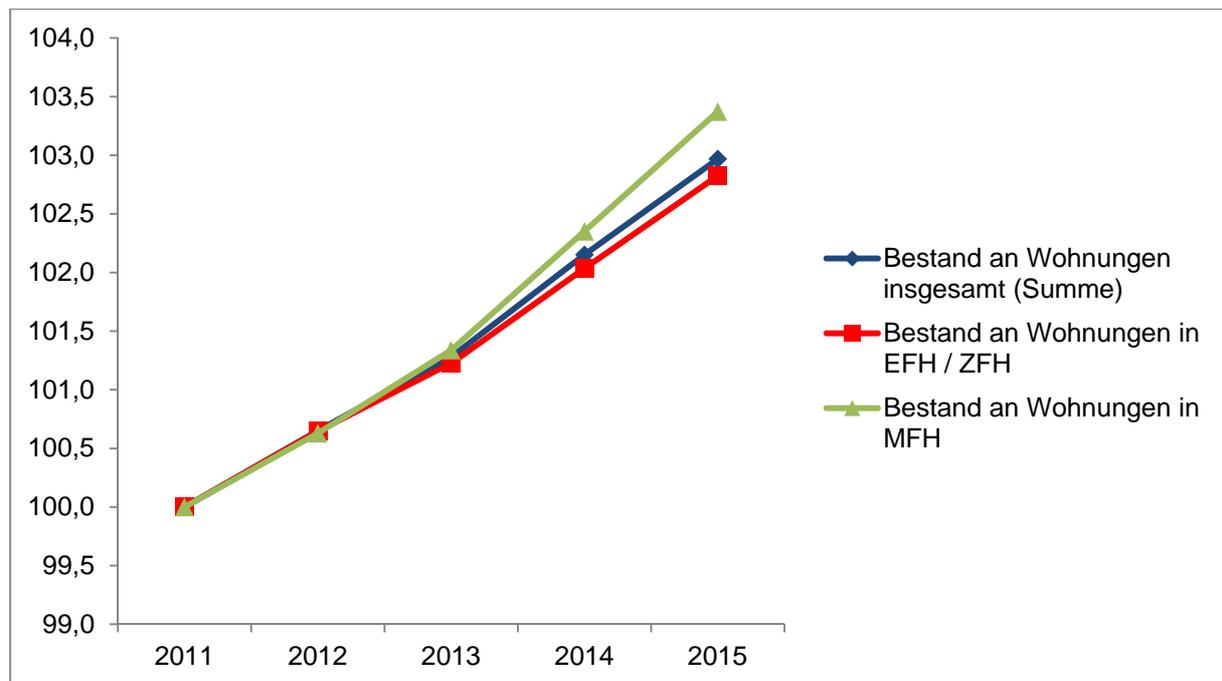
- ✓ Die wirtschaftliche Lage im Landkreis Osnabrück hat sich in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt.
- ✓ Die Zahl der Erwerbstätigen ist seit dem Jahr 2000 kontinuierlich und stärker als im Landesdurchschnitt gestiegen.
- ✓ Die durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt im Landkreis Osnabrück ist im Zeitraum 2008 bis 2016 um rund 12% gestiegen. Sie liegt mit 47.189€ im Jahr 2016 höher als im Bundes- und im Landesdurchschnitt.
- ✓ Die Arbeitslosenquote ist mit 3,5% am 31.12.2016 so niedrig, dass man fast von Vollbeschäftigung sprechen könnte.
- ✓ Die Anzahl der im SGB II betreuten Bedarfsgemeinschaften ist seit dem Jahr 2011 um ca. 8% gesunken.
- ✓ Altersarmut wird zu einer wachsenden Herausforderung: Die Zahl der über 65-jährigen, die auf finanzielle Unterstützung in Form der Grundsicherung im Alter angewiesen sind, ist seit dem Jahr 2007 um 26,5% gestiegen.
- ✓ Die Zahl der Menschen mit Behinderung, die vom Landkreis Osnabrück unterstützt werden, steigt. Im Jahr 2016 wohnten 45% der betreuten Klienten in ambulanten Wohnformen.

3) Wohnungsmarkt

3.1 Wohnungsbestand

Zum Jahresende 2015 gab es im Landkreis Osnabrück insgesamt 156.730 Wohnungen. Seit 2011 ist diese Zahl kontinuierlich von 152.212 auf diesen aktuellen Wert angestiegen.

Abbildung 24: Entwicklung des Bestands an Wohnungen im Landkreis Osnabrück 2011 – 2015 (Index)



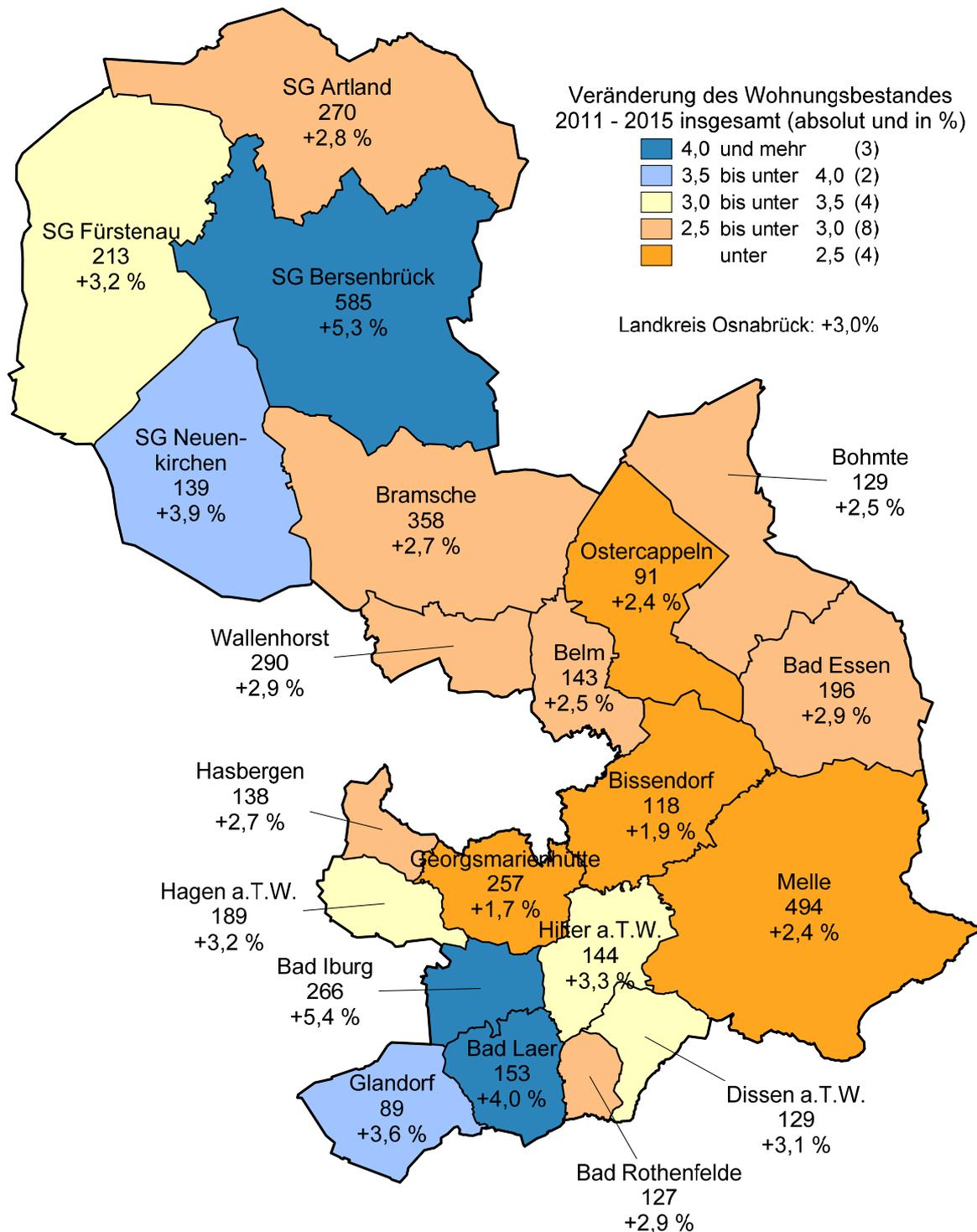
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)

Die Wohnungen im Bestand 2015 sind mit 72% weit überwiegend dem Typus des Ein- und Zweifamilienhauses zuzuordnen. 28% des Wohnungsbestandes findet man dagegen in Mehrfamilienhäusern¹¹. Mit Blick auf die teilweise suburbane Struktur in den Randgemeinden zur Stadt Osnabrück und die urbaneren Strukturen in den Mittelzentren Bramsche, Georgsmarienhütte, Melle und Quakenbrück sowie die weit überwiegend ländlichen Strukturen in den Gemeinden mit grundzentraler Funktion verwundert diese Aufteilung nicht.

Die Veränderungen des Wohnungsbestandes im genannten Zeitraum von 2011 bis 2015 auf Ebene der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden, sowohl in absoluten Zahlen, wie auch in Prozent sind aus der Abbildung auf der nächsten Seite ersichtlich.

¹¹ Die Aufteilung des Wohnungsbestandes auf die unterschiedlichen Haustypen (Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser) bezieht sich ausschließlich auf die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Unberücksichtigt bleiben Wohnungen in Nichtwohngebäuden sowie Wohnungen in Wohnheimen. Die Summe der Anteilswerte bleibt daher bei einigen Kommunen geringfügig unter 100 Prozent.

Abbildung 25: Veränderung des Wohnungsbestandes 2011 – 2015 (absolut und in %)



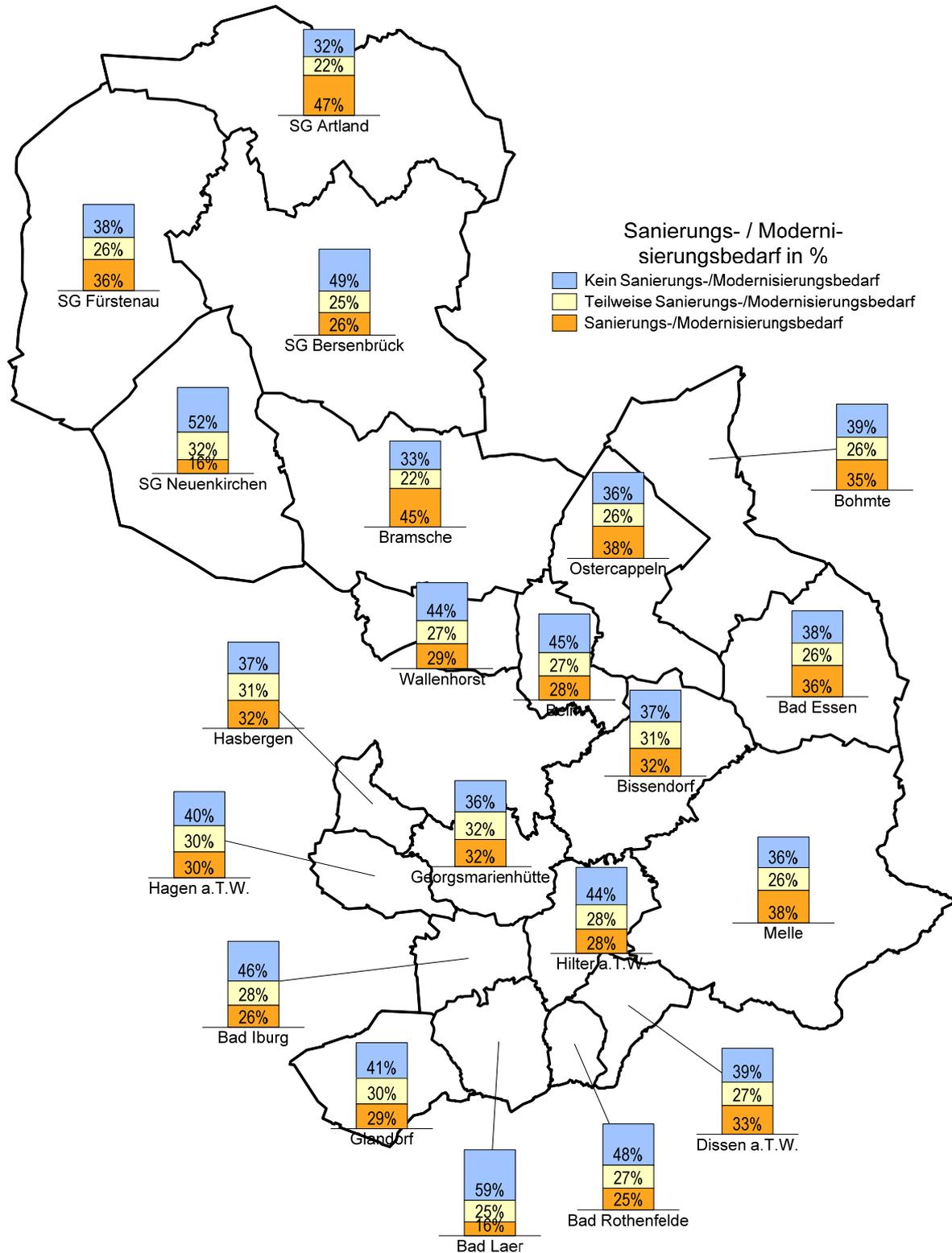
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)

Hinsichtlich des Baualters des Wohnungsbestandes ergibt sich folgende Dreiteilung:

- 63% des Wohnungsbestandes stammt aus den Jahren von vor 1919 – 1979
- 34% des Wohnungsbestandes ist den Jahren 1980 – 2009 zuzuordnen und
- 3% schließlich dem Zeitraum ab 2010.

Das durchschnittliche Baualter aller Wohnungen beträgt 47 Jahre. Zusammen mit der Verteilung in den Baualterklassen weist dies bereits auf ein gewisses Potenzial an Sanierungsbedarfen hin.

Abbildung 26: Sanierungs- / Modernisierungsbedarf (modelliert) in % bei den Wohngebäuden



Quelle: : Eigene Berechnungen nach IP SYSCON GmbH (2016)

Da die erste Wärmeschutzverordnung erst im Jahr 1977 eingeführt worden ist, werden sich insbesondere im energetischen Bereich entsprechende Sanierungsbedarfe ergeben. Aber auch beim altersgerechten Umbau steigen die Bedarfe an, da die Bewohner / -innen der Wohnungen aus der mit 63% größten Baualtersklasse quasi mit ihren Wohnung mitgealtert sind. Blickt man zudem gleichzeitig auf die Verteilung in den Baualtersklassen, den hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern und schließlich die demografische Struktur mit deren prognostischer Entwicklung hinsichtlich der Altersstruktur der Bevölkerung wird bereits hier deutlich, dass der Generationswechsel in den Ein- und Zweifamilienhäusern ein wesentlich zu beachtender Punkt in der weiteren Entwicklung des Wohnungsmarktes im Landkreis Osnabrück sein wird.

Für den gesamten Landkreis Osnabrück liegen modellierte Daten zum energetischen Sanierungsbedarf aller Wohngebäude vor. In der nachstehenden Abbildung wird deutlich, wie sich diese Bedarfe zur energetischen Sanierung auf der Stadt- / Gemeinde- / Samtgemeindeebene darstellen. Man kann in der Regel davon ausgehen, dass bei den Wohngebäuden mit solchen Sanierungsbedarfen auch zu einem hohen Prozentsatz Modernisierungs- und Sanierungsbedarfe in allen substanzerhaltenden Bereichen bestehen. Die ausgewiesenen Prozentsätze in der Karte lassen somit auch Rückschlüsse auf den allgemeinen baulichen Zustand der Wohngebäude zu.

Ein funktionierender Wohnungsmarkt benötigt grundsätzlich eine gewisse Anzahl freier Wohnungen als sogenannte Fluktuationsreserve. Nur so ist gewährleistet, dass wohnungssuchende Haushalte überhaupt eine Wohnung neu anmieten bzw. kaufen können. So „funktionieren“ Wohnungsmärkte bereits ab einer Fluktuationsreserve von etwa 1%. Dieser Wert entspricht der Wohnungsleerstandsquote in angespannten Wohnungsmärkten und diese Quote ist daher als unterste Grenze zur notwendigen Fluktuationsreserve anzusehen. In manchen Wohnungsmarktprognosen werden Fluktuationsraten mit 3% bis 4% tendenziell hoch angesetzt, um Angebotsdefizite aufgrund von Instandhaltungs- und / oder Qualitätsmängeln – insbesondere im verdichteten Mehrfamilienhausbau – zu berücksichtigen. Über diese bewusst hoch angesetzte Fluktuationsreserve fließen „Mismatch-Probleme“ zumindest in Ansätzen in die Prognosen mit ein. Die notwendige Fluktuationsreserve auf ausgeglichenen Wohnungsmärkten wird im Allgemeinen mit 2,5 bis 3% angesetzt. Diese "natürliche Leerstandsquote" wird nach den Angaben des Zensus aus dem Jahr 2011 in nur ganz wenigen Gemeinden im Landkreis Osnabrück geringfügig überschritten, in einigen Gemeinden sogar deutlich unterschritten. Nimmt man vor diesem Hintergrund die Entwicklung hinsichtlich der Unterbringung von Flüchtlingen innerhalb der zurückliegenden Monaten mit in den Blick, so kann davon ausgegangen werden, dass der Leerstand an Wohngebäuden im Landkreis Osnabrück aktuell keine "stille Reserve" für die künftige Nachfrage darstellt. Es ist eher davon auszugehen, dass die Leerstandsquoten in der weit überwiegenden Anzahl der Kommunen aktuell so niedrige Werte einnehmen, dass sie ein Indiz dafür sein können, dass die Angebotsseite anziehen muss, damit die lokalen Wohnungsmärkte weiterhin ausgeglichen sind.

Tabelle 1: Leerstandsquoten in den Gemeinden und im Landkreis Osnabrück

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

Quelle: Zensusdaten 2011

- ✓ Der Wohnungsbestand wird zu gut zwei Dritteln durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.
- ✓ Der Bestand an Wohnungen nahm von 2011 bis 2015 im gesamten Landkreis um 3,0% zu; die Dynamik war bei den Mehrfamilienhäusern mit +3,4% nochmals größer als bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit +2,8%.
- ✓ Landkreisweit gibt es keinen strukturellen Wohnungsleerstand, der Wohnungsmarkt „funktioniert“ und ist im Durchschnitt, rein quantitativ betrachtet, noch als ausgeglichen zu bezeichnen.
- ✓ Knapp zwei Drittel des Wohnungsbestandes im Landkreis ist in den Jahren vor 1979 errichtet worden.
- ✓ Rund ein Drittel der Wohngebäude im Landkreis sind sanierungs- / modernisierungsbedürftig (insb. energetisch, altersgerecht).

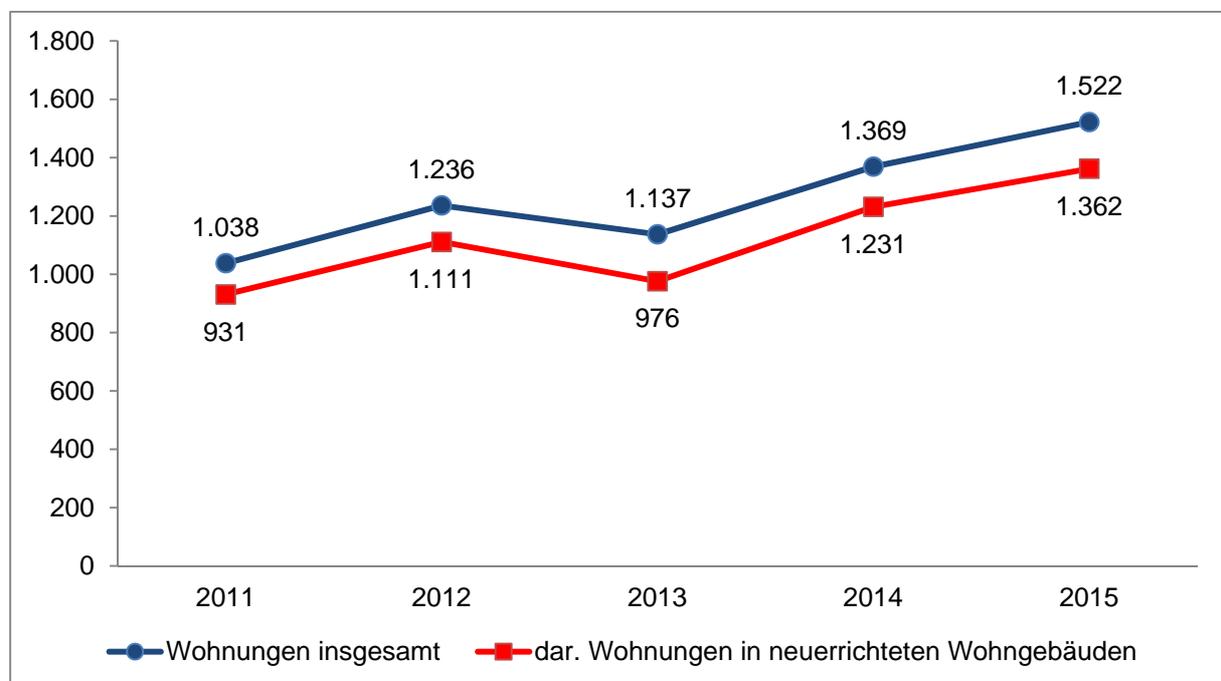
3.2 Bautätigkeit

Für die Entwicklung der Bautätigkeit werden zunächst die Zahlen zu den genehmigten Wohnungen im gesamten Landkreis in der Zeitreihe von 2011 - 2015 in den Blick genommen.

Die nachstehende Grafik zeigt, dass die Anzahl der Baugenehmigungen¹² mit nur einem leichten Rückgang im Jahr 2013 kontinuierlich angestiegen ist. Seit dem Jahr 2013 mit nochmals größerer Dynamik. Dies kann als Indiz dafür gewertet werden, dass die Wohnungsmärkte sich vergleichsweise rasch auf die weiter wachsenden quantitativen Bedarfe eingestellt haben.

Die Zahl der Baugenehmigungen ist im Landkreis Osnabrück in den letzten fünf Jahren um 484 Genehmigungen auf aktuell 1.522 im Jahr 2015 gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg um knapp 47%.

Abbildung 27: Genehmigte Wohnungen im Landkreis Osnabrück insgesamt 2011 - 2015 (Neubau und Baumaßnahmen im Bestand)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)

Die Baugenehmigungszahlen aus den digitalen Workflowsystemen der Baugenehmigungsbehörden der Stadt Melle sowie des Landkreises Osnabrück bestätigen die oben skizzierte Entwicklung.

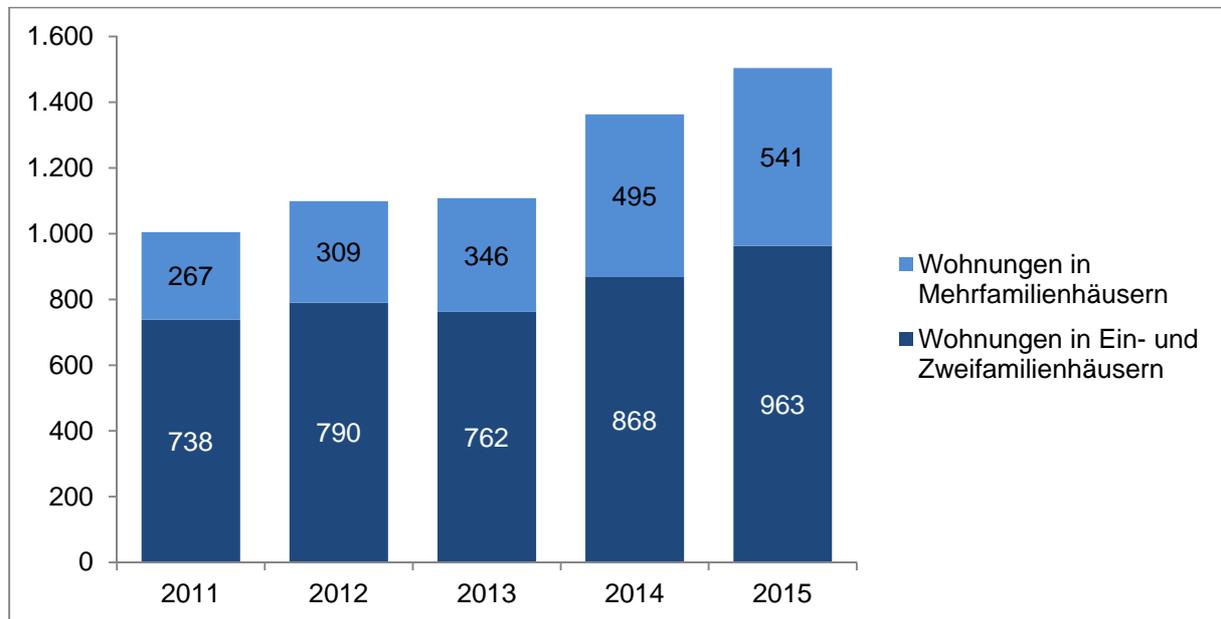
Interessant ist darüber hinaus auch die Entwicklung der Baugenehmigungszahlen bei der Unterscheidung nach Genehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern.

Wie aus der nachstehenden Abbildung 28 zu entnehmen ist, ist die Zahl der Genehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von 738 (2011) auf 963 (2015) gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg um 225 Genehmigungen bzw. 30%.

¹² Es handelt sich hierbei um Genehmigungen für Wohnungen in neu errichteten Gebäuden und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser hat sich dagegen im gleichen Zeitraum mehr als verdoppelt. Im Jahr 2011 gab es 267 Genehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäuser – 2015 waren es bereits 541 Genehmigungen.

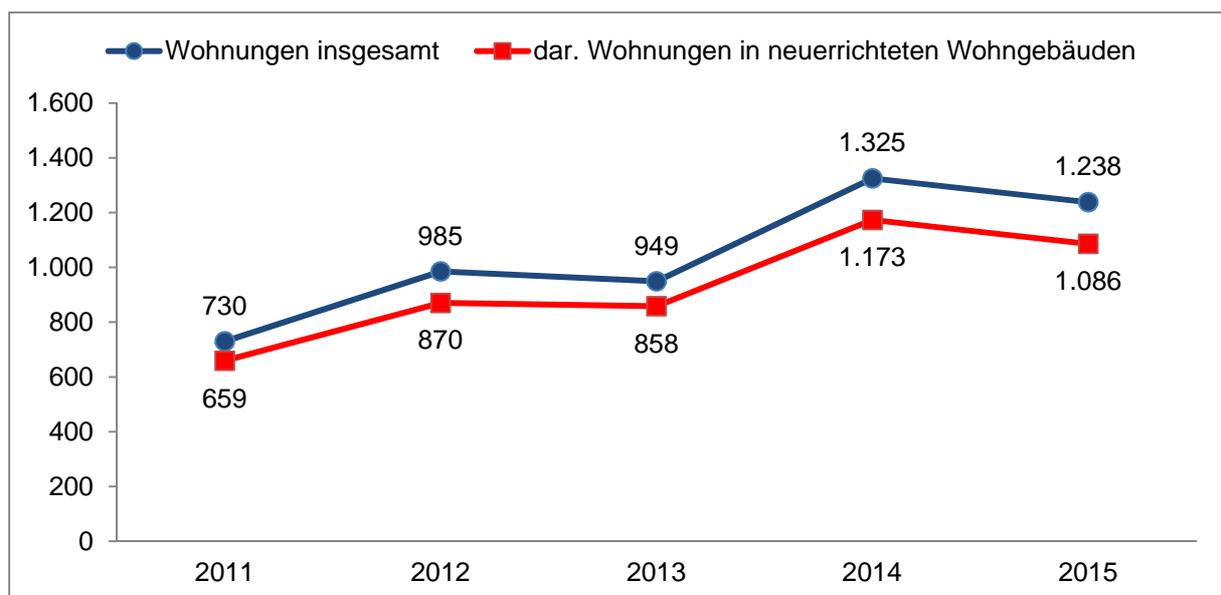
Abbildung 28: Genehmigte Wohnungen im Landkreis Osnabrück insgesamt 2011 – 2015 in Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)

In der nachfolgenden Abbildung 29 sind die für die Wohnungsmärkte relevanteren Zahlen zu den Baufertigstellungen¹³ im genannten Untersuchungszeitraum dargestellt.

Abbildung 29: Fertigstellungen von Wohnungen im Landkreis Osnabrück insgesamt 2011 - 2015 (Neubau und Baumaßnahmen im Bestand)



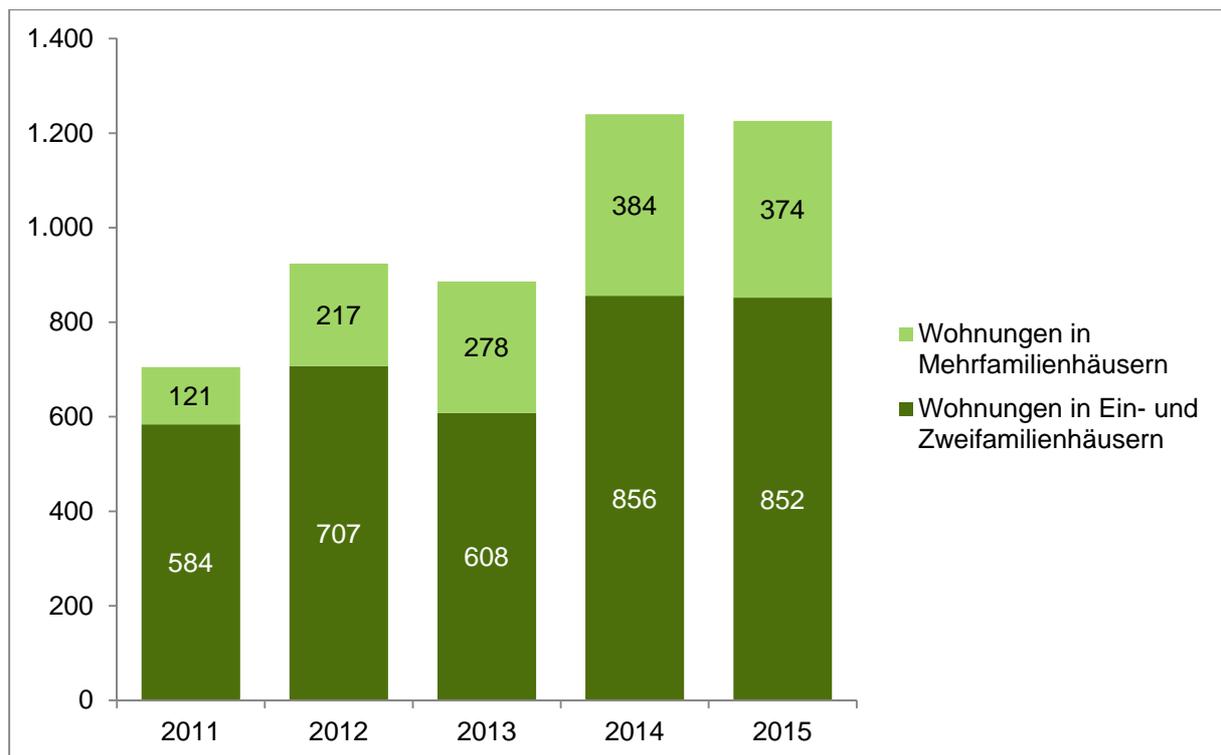
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)

¹³ Es handelt sich hierbei um Fertigstellungen von Wohnungen in neu errichteten Gebäuden und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Die Zahl der Baufertigstellungen lag im Jahr 2011 bei 730 Wohnungen insgesamt. Im Jahr 2015 waren es dagegen bereits 1.238 fertiggestellte Wohnungen. Dies entspricht einem Anstieg um 508 Fertigstellungen bzw. knapp 70%.

Auch bei den Baufertigstellungszahlen ist in den letzten Jahren eine stärkere Entwicklung im Sektor der Mehrfamilienhäuser zu beobachten. So stieg die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 2011 – 2015 um mehr als das Dreifache auf aktuell 374 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Bei den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern lag der Anstieg im gleichen Zeitraum dagegen „nur“ bei rd. 46%.

Abbildung 30: Fertiggestellte Wohnungen im Landkreis Osnabrück insgesamt 2011 – 2015 in Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern

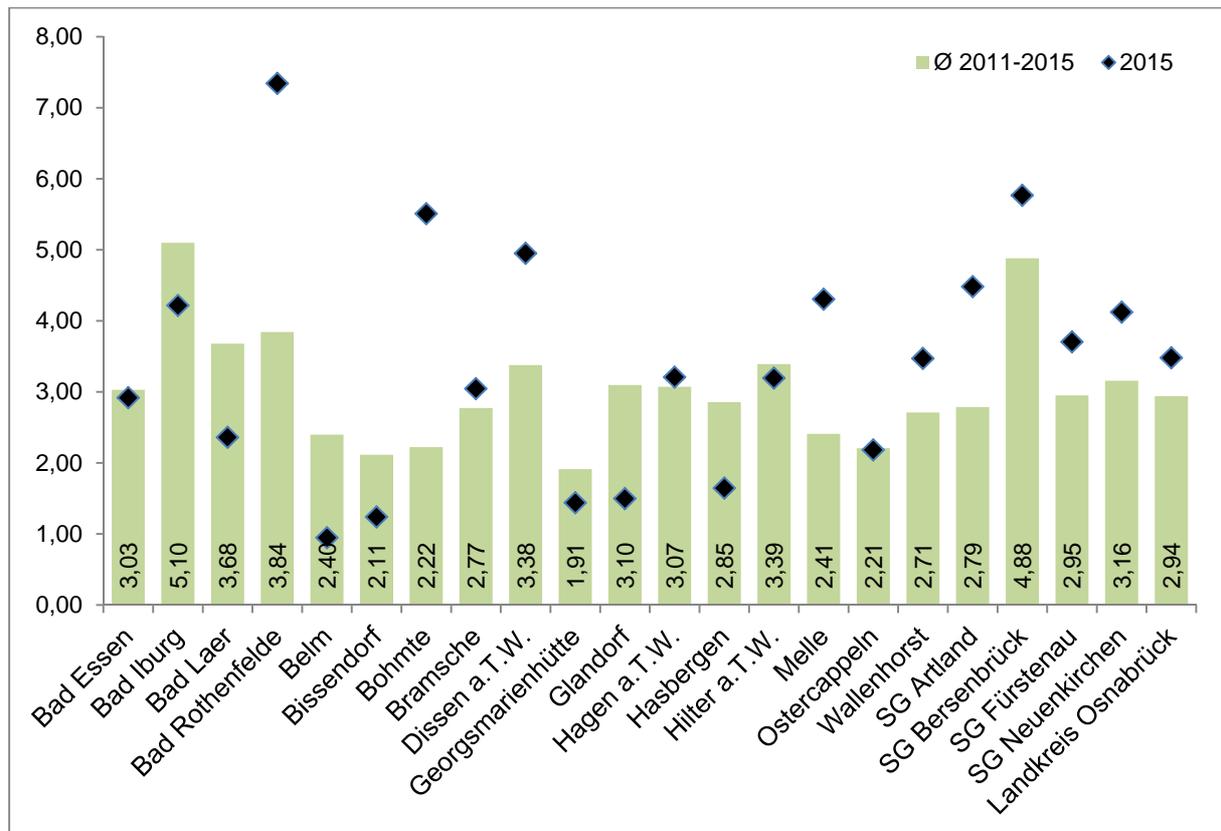


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)

Beachtenswert erscheint jedoch, dass gerade für das zurückliegende Jahr 2015 sich der Abstand zwischen der Anzahl der Baugenehmigungen und den Baufertigstellungen vergrößert. Dies kann zum einen ein Indiz dafür sein, dass sich die Wohnungsmärkte in den beiden zurückliegenden Jahren eventuell mit nicht mehr marktgerechten Baugenehmigungen „versorgt“ haben und / oder die Umsetzung der erteilten Baugenehmigungen in Baufertigstellungen auf dem hohen Niveau durch die Bauwirtschaft nicht mehr geleistet werden konnte. Hier wird es interessant sein, die Entwicklung aufmerksam weiter zu beobachten.

Stellt man die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen noch detaillierter mit dem Verhältniswert „Anzahl der fertiggestellten Wohnen je 1.000 Einwohner*innen“ für die Ebene der kreisangehörigen Kommunen da, ergibt sich auch hier ein durchaus heterogenes Bild (siehe Abbildung auf der nächsten Seite oben!):

Abbildung 31: Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner*innen in den kreisangehörigen Kommunen (2011 – 2015)



Bei den Durchschnittswerten aus den Jahren 2011 – 2015 liegt die Stadt Bad Iburg mit einem Wert von 5,10 Wohnungen je 1.000 Einwohner*innen an erster Stelle. Den geringsten Wert weist hierzu die Stadt Georgsmarienhütte mit 1,91 auf. Für das Jahr 2015 liegt die Gemeinde Bad Rothenfelde an erster Stelle und den Abschluss bildet hierzu die Gemeinde Belm.

Die Ursachen für die vergleichsweise weit streuenden Werte in der obigen Abbildung sind i.d.R. vielfältig und sollten auf lokaler Ebene zusammen mit den Akteuren aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (insb. Sparkassen, Volksbanken, private Makler, Investoren, Architekten, soziale Betreuungsdienste) herausgearbeitet werden. Wichtig ist, in den kommenden Jahren sowohl quantitativ, wie auch qualitativ das Angebot an Wohnraum in den einzelnen Kommunen marktgerecht weiter zu entwickeln. Zum einen dürfen keine Versorgungsüberhänge bzw. -defizite entstehen. Gleichzeitig muss das Angebot entsprechend der Nachfrage aus den unterschiedlichen Wohnprofilen (pro-)aktiv mit gestaltet werden.

Und welche Wohnbaulandreserven stehen im Landkreis Osnabrück aktuell noch zur Verfügung? Nach den Ergebnissen der Wohnbaulandumfragen 2015 (ohne Bad Laer; hier liegen keine Angaben vor) gibt es im Landkreis Osnabrück insgesamt noch rd. 180 ha Wohnbaulandreserven, auf denen ca. 3.500 Wohneinheiten errichtet werden könnten. Von diesen Reserven ist gerade einmal knapp 1% für den Bau von Mehrfamilienhäusern vorgesehen! 99% der Wohnbaulandreserven zielen dagegen auf den Bau von „Familienheimen“ (Ein- und Zweifamilienhäuser) ab.

3.3 Alternde Wohnräume – Generationswechsel und Strukturwandel in den Ein- / Zweifamilienhausgebieten der 50er bis 70er Jahre

Im Landkreis Osnabrück liegt der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser bei 68%. Insbesondere in den Neubaugebieten aus der Boomzeit der 50er bis 70er Jahre bahnt sich im Zuge des bereits laufenden und weiter voranschreitenden Generationswechsels bei den Eigentümern / -innen eine enorme Vererbe- und Verkaufswelle an. Die Eckpfeiler des Problems sind schnell umrissen: demografischer Wandel, zum Teil sanierungsbedürftige Gebäude, Konkurrenz durch Neubau „auf der grünen Wiese“. Insbesondere der Blick auf die künftige Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis und in den kreisangehörigen Kommunen zeigt zusammen mit den prognostizierten Haushaltsstrukturen, dass hier strukturelle Veränderungsprozesse anstehen, die ein planerisches Handeln erforderlich macht.

Die quantitative Dimension dieses neuen kommunalen Handlungsfelds in der Ortsentwicklung wird anhand folgender grob vereinfachenden, gleichwohl aussagekräftigen Modellrechnung deutlich. Im Landkreis Osnabrück gab es im Jahr 2015 insgesamt 62.252 Wohnhäuser mit einer Wohnung, die im Folgenden als Einfamilienhäuser angesetzt werden. 45 Prozent aller Wohngebäude im Landkreis befinden sich in den Baujahraltersklassen von 1950 bis 1979. Überträgt man diesen Prozentsatz als weitere Annahme auf die zuvor angesetzten Einfamilienhäuser, ergibt sich die Anzahl von 28.013 „alten“ Einfamilienhäusern. Unterstellt man eine Gleichverteilung bezüglich der seinerzeitigen Errichtung dieser Wohngebäude pro Jahr, ergeben sich 966 Neubauten von Einfamilienhäusern pro Jahr. Wenn man davon ausgeht, dass die Errichter / -innen dieser Gebäude im Jahr der Fertigstellung und des Einzugs im Durchschnitt 30 Jahre alt waren, eine durchschnittliche Lebenserwartung von 75 Jahren hatten / haben und auch bis zum Tode in diesen Häusern lebten / leben, so sind zwischen 1950 und 1971 bereits 10.286 Einfamilienhäuser in die Hände der nachfolgenden Generationen übergegangen.

Bleiben die Baujahre 1972 bis 1979. Dies sind 7.728 Einfamilienhäuser, die nach den im Absatz zuvor formulierten Annahmen innerhalb der nächsten 8 Jahre bis 2024 auf den Markt drängen. Wiederum eine jährliche Gleichverteilung vorausgesetzt sind das in diesem Angebotssegment 966 Wohneinheiten. Selbst wenn man mit Blick auf den grob vereinfachenden Rechenansatz einen „Sicherheitsabschlag“ von 20% von dieser Zahl abzieht, bleiben immer noch rund 770 Einfamilienhäuser, die im Zuge des Generationswechsels weiter genutzt werden sollen. Eine beeindruckende Zahl, die vor dem Hintergrund der demografisch bedingt weiter abnehmenden Zielgruppe „Papa - Mama - Kind – Kind“ auch nach Abzug weiterer „Sicherheitsabschläge“ zeigt, welche Herausforderungen bei den „alternden Wohnräumen“ in den Einfamilienhausgebieten der 50er bis 70er Jahre stecken.

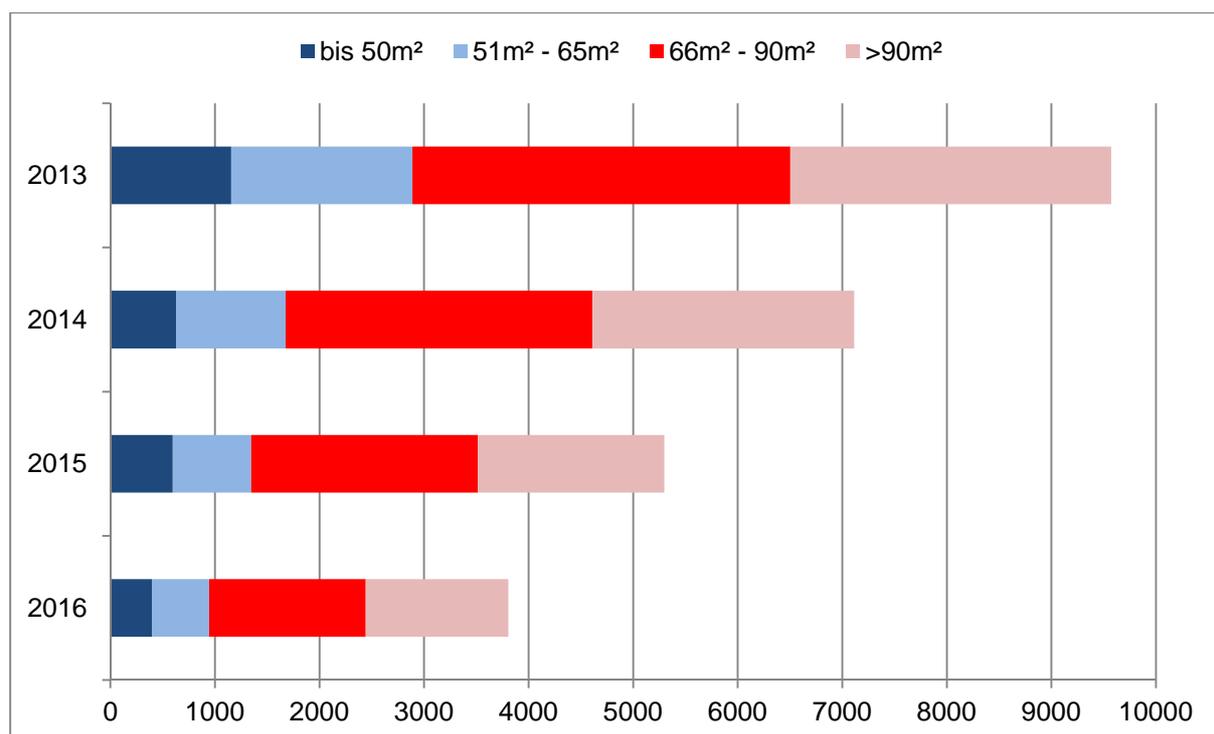
- ✓ In den Ein- / Zweifamilienhausgebieten der 50er bis 70er Jahre ist wegen des anstehenden Generationswechsels mit einer enormen „Vererbe- und Verkaufswelle“ zu rechnen.
- ✓ Grob vereinfacht und modellhaft gerechnet stehen dem Markt dadurch in den nächsten Jahren bis 2024 rund 770 Ein- / Zweifamilienhäuser jährlich zusätzlich zur Verfügung – bei einer, demografisch bedingt, potenziell abnehmenden Nachfragegruppe der jungen Familien.

3.4 Wohnungsangebot

Als zugelassener kommunaler Träger ist der Landkreis Osnabrück dafür zuständig, leistungsberechtigten Personen die Kosten für die Unterkunft zu zahlen. Um einen Marktüberblick zu erhalten, werden wöchentlich die Annoncen für Mietwohnungen nachgehalten. In den Printmedien werden dafür die Immobilienteile der Neuen Osnabrücker Zeitung, der Osnabrücker Nachrichten und diverser lokaler Zeitungen in den Kommunen ausgewertet. Zusätzlich werden die Angebote für Mietwohnungen auf den Internetportalen „Immobilien-scout24“ und „Wohnimmo.net“ gezählt. Doppelzählungen von Wohnungsangeboten werden vermieden. Die Daten bilden nicht absolut alle auf dem Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen ab, da nicht jede verfügbare Wohnung inseriert wird. Gleichwohl können die erfassten Daten aber Entwicklungen aufzeigen. Es liegen Daten für den Zeitraum 2013 bis 2016 vor.

Zunächst fällt auf, dass die Anzahl angebotener Mietwohnungen insgesamt seit 2013 rückläufig ist. Im Jahr 2013 wurden 9.572 Wohnungen über die genannten Zeitungen und Internetportale zur Miete angeboten. Im Jahre 2014 waren es noch 7.114 Wohnungen, in 2015 noch 5.297 und in 2016 nur noch 3.806 Wohnungen. Innerhalb der letzten vier Jahre ist das Angebot also um 60% gesunken.

Abbildung 32: Wohnungsangebot - Inserierte Mietwohnungen



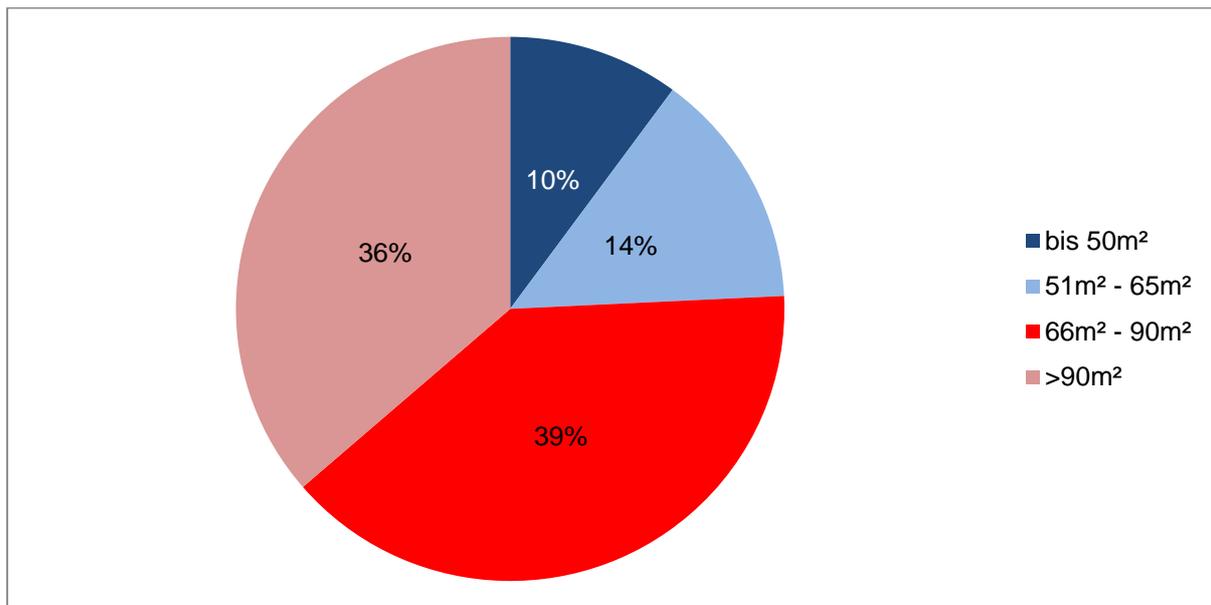
Quelle: MaßArbeit kAöR (Auswertung lokaler Printmedien und der Internetportale Immobilienscout24 und Immowelt.net)

Für die Auswertung wurden vier Wohnungsgrößenklassen gebildet: Mietwohnungen mit bis zu 50m² Wohnfläche, Mietwohnungen mit 51-65m², mit 66-90m² und mit mehr als 90m² Wohnfläche. Bezogen auf die Wohnungsgröße der inserierten Mietwohnungen wird eine weitere Verteilung sehr deutlich: es werden mehr große als kleine Wohnungen angeboten. Betrachtet man die Verteilung im Jahr 2013 genauer, fällt auf, dass 1155 kleine Wohnungen

mit bis zu 50m² angeboten wurden, jedoch 3069 Wohnungen mit mehr als 90m² Wohnfläche. Das sind mehr als doppelt so viele große wie kleine Wohnungen (Faktor 2,6).

Im Jahr 2016 waren es in der Summe insgesamt sehr viel weniger Mietwohnungen, die über die genannten Zeitungen und Internetportale angeboten wurden. Das Verhältnis der angebotenen kleinen Mietwohnungen zu den angebotenen großen Mietwohnungen hat sich weiter verschoben: 396 Wohnungen mit bis zu 50m² Wohnfläche und 1364 Mietwohnungen und Häuser mit mehr als 90m² Wohnfläche (Faktor 3,4). In Anteilen ausgedrückt war im Jahr 2016 lediglich ein Viertel der inserierten Mietwohnungen kleiner als 65m².

Abbildung 33: Anteil der inserierten Mietwohnungen nach Wohnfläche 2016



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

Bezüglich des Mietpreinsniveaus kann für den Landkreis Osnabrück zunächst festgestellt werden, dass der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter in den letzten zehn Jahren um rund 14% angestiegen ist und sich der Landkreis damit vom Landesdurchschnitt um rund 3 Prozentpunkte nach oben hin abhebt. Die Entwicklung der Mietpreise in den Mittelzentren des Landkreises Osnabrück verlief seit 2005 vergleichsweise noch dynamischer mit einem Plus von ca. 16 - 24%. Diese Steigerungsraten spiegeln zum einen die Entwicklung der gestiegenen Baukosten bei Neubauten wider und sind zum anderen ein Indiz dafür, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen eher preistreibend wirkt. Ein Vergleich der Mietpreisspiegel der Städte und Gemeinden im Landkreis Osnabrück mit demjenigen der Stadt Osnabrück macht deutlich, dass quer durch alle Baualtersklassen hier nochmals mit einem "Oberzentrumzuschlag" von 1,30 € bis 2,00 € pro Quadratmeter gerechnet werden darf.

Nicht nur die Mietpreise haben sich in den letzten Jahren nach oben entwickelt, sondern auch die Bodenpreise für individuelles Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei). Mit den entsprechenden (Nachfrage-)Unterschieden zwischen den Randgemeinden zur Stadt Osnabrück, den Mittelzentren und den Bäderkommunen im Landkreis auf der einen („teureren“) Seite sowie den Gemeinden im Nord- und Südkreis auf der anderen („billigeren“) Seite ist hier für alle Städte und Gemeinden im Landkreis eine deutliche Steigerung ab dem Jahr 2011 um rund 15 bis 30 Prozentpunkten zu beobachten.

Die Bodenrichtwerte schwanken im Landkreis Osnabrück von rund 30 € pro Quadratmeter im Nordkreis bis gut 100 € pro Quadratmeter in den nachgefragten Bäderkommunen und Mittelzentren im Landkreis bzw. in den Stadtrandgemeinden. Auch hier lohnt ein Vergleich mit dem Preisniveau in der Stadt Osnabrück, wo die Quadratmeterpreise je nach Lagequalität zwei bis dreimal so hoch sind.

- ✓ Das Angebot frei inserierter Mietwohnungen nimmt ab, gleichzeitig zieht das Niveau der Mieten an.
- ✓ Auch die Preise für Wohnbauland steigen weiter an.
- ✓ Tendenziell steigen die Preisniveaus mit der (raumordnerischen) Zentralität der Standorte und deren verkehrsgünstigen Lage an und fallen in periphere(re)n Lage ab.
- ✓ Das Preisniveau für Wohnungsmieten und Wohnbauland ist in der Stadt Osnabrück nochmals signifikant höher.

3.5 Quantitative Wohnraumbedarfe

Die Anzahl der wohnungsnachfragenden Privathaushalte betrug im Jahr 2015 im Landkreis Osnabrück 159.634. In diesem Bezugsjahr betrug die Anzahl der Wohnungen im Landkreis 156.730 (siehe, wie auch für die folgenden Ausführungen, Tabelle 2 auf den folgenden Seiten!).

Der so genannte verfügbare Wohnungsbestand errechnet sich durch Abzug der weiter oben bereits angeführten Fluktuationsreserve, die hier mit 2,5% angesetzt wird. Im Ergebnis waren somit im Jahr 2015 insgesamt 152.812 Wohnungen verfügbar.

Da es im Ausgangsjahr 2015 mehr wohnungsnachfragende Privathaushalte als verfügbaren Wohnungsbestand gegeben hat, ergibt sich für die künftigen Jahre ein sogenannter zusätzlicher **Nachholbedarf von 6.822 Wohnungen**.

Weiterhin ist für die Prognose der sogenannte Ersatzbedarf relevant, der die Anzahl der Wohnungen beschreibt, die jährlich aufgrund qualitativer Mängel zurückgebaut und ersetzt werden müssen. Im Bundesdurchschnitt werden hierfür 0,3 - 0,4%, in aktuellen Studien, die anlässlich der starken Flüchtlingszuwanderung erstellt worden sind, 0,18% angesetzt. Der zuletzt genannte Prozentsatz erscheint für den überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Wohngebäudebestand und dessen vergleichsweise ausgeglichene Verteilung auf die jeweiligen Baualtersklassen für den Landkreis Osnabrück angemessener als die höheren Bundesdurchschnittswerte. Auf der Grundlage dieser 0,18% ist mit einem Ersatzbedarf von jährlich 282 Wohneinheiten zu rechnen. Kumuliert ergibt das bis zum Prognosejahr 2035 einen **Ersatzbedarf von insgesamt 5.642 Wohneinheiten**.

Die Differenz zwischen der Anzahl der wohnungsnachfragenden Privathaushalte im Prognosejahr 2035 und der Anzahl im Basisjahr 2015 stellt den demografisch bedingten zusätzli-

chen Neubaubedarf dar. Somit ergibt sich für den Landkreis Osnabrück insgesamt gegenüber 2015 bis zum Jahr 2035 einen **Neubaubedarf von 13.006 Wohneinheiten**.

Setzt man schließlich alle dargestellten Bedarfskomponenten zusammen, ergibt sich auf der Basis der Einwohner- und Haushaltsprognose für den Landkreis Osnabrück bis zum Jahr 2035 ein **Gesamtneubaubedarf von 25.471 Wohneinheiten**. Dies entspricht durchschnittlich einem **Neubaubedarf von jährlich 1.274 Wohneinheiten**. In diesem Neubaubedarf ist der prognostische Zusatzbedarfs durch asylberechtigte, anerkannte Flüchtlinge bereits enthalten, da diese demografische Komponente in der Bevölkerungsprognose enthalten und somit auch in die darauf aufbauende Haushaltsprognose eingeschlossen ist.

- ✓ Der quantitative Neubaubedarf im Landkreis Osnabrück liegt nahe bei den Zahlen zur Fertigstellung von Wohnungen in den Jahren 2014 und 2015.
- ✓ Wird das hohe Niveau der Baugenehmigungen und Fertigstellungen für Wohnungen auch künftig gehalten, kann der regionale Wohnungsmarkt im Landkreis auch künftig – rein quantitativ – als ausgeglichen gelten.
- ✓ Die aus der der bundesweiten Wohnungsbedarfsprognose des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (ISW) abgeleiteten Zahlen sowie die Prognosezahlen zum Wohnungsbedarf in der Metropolregion Nordwest von Georg Consulting für den Landkreis Osnabrück bestätigen in etwa die Zahlen zum jährlichen Neubaubedarf.

3.6 Wohnprofile und qualitative Wohnraumbedarfe

Bei der Abschätzung des zukünftigen Bedarfs an neuem Wohnraum ist nicht nur die rein quantitative Komponente zu betrachten sondern gerade auch die qualitative, welche aus den unterschiedlichen Bedürfnissen der einzelnen Zielgruppen mit unterschiedlichen Wohnprofilen resultiert. Die marktbestimmenden Wohnprofile sind in den nachfolgenden Tabellenblättern mit den jeweils prägenden Strukturmerkmalen und einer ersten Abschätzung hinsichtlich der Marktrelevanz für die nächsten fünf bis zehn Jahre zusammengefasst (siehe Tabelle 3!).

Tabelle 2: Berechnung des Neubaubedarfs

Nr.	Kennzahl	Bad Essen	Bad Iburg	Bad Laer	Bad Roth- enfelde	Belm	Bissendorf	Bohmte	Bramsche	Dissen a.T.W.	Georgs- marienhütte	Glandorf
A	Nachfragende Haushalte 2015	7.025	5.338	3.865	4.604	6.268	6.619	5.553	13.772	4.400	15.471	2.548
B	Nachfragende Haushalte 2035	7.831	5.593	4.549	5.450	6.668	7.143	6.103	13.955	4.777	15.258	2.834
C	Anzahl Wohnungen 2015	6.903	5.234	3.945	4.491	5.962	6.381	5.357	13.552	4.329	14.960	2.549
D	Fluktuationsreserve (2,5%)	173	131	99	112	149	160	134	339	108	374	64
E	Verfügbare Wohnungen 2015 (C-D)	6.730	5.103	3.846	4.379	5.813	6.221	5.223	13.213	4.221	14.586	2.485
F	Nachholbedarf in Wohnun- gen (A-E)	295	235	19	225	455	398	330	559	179	885	63
G	Ersatzbedarf jährlich (C)*0,18%	12	9	7	8	11	11	10	24	8	27	5
H	Ersatzbedarf bis 2035 (G*20 Jahre)	249	188	142	162	215	230	193	488	156	539	92
I	Demografiebedingter zus. Neubaubedarf (B-A)	806	255	684	846	400	524	550	183	377	-213	286
J	Gesamtneubaubedarf bis 2035 (F+H+I)	1.349	678	845	1.233	1.070	1.151	1.073	1.230	712	1.211	440
K	jährlicher Neubaubedarf (J/20)	67	34	42	62	53	58	54	61	36	61	22

Nr.	Kennzahl	Hagen a.T.W.	Hasbergen	Hilte a.T.W.	Melle	Oster- cappeln	Wallenhorst	SG Artland	SG Bersen- brück	SG Fürs- tenau	SG Neuen- kirchen	Landkreis Osnabrück
A	Nachfragende Haushalte 2015	6.218	5.299	4.638	21.054	3.873	10.904	10.330	11.506	6.769	3.579	159.634
B	Nachfragende Haushalte 2035	6.327	5.611	5.054	22.830	4.330	11.126	11.953	14.046	7.201	4.000	172.640
C	Anzahl Wohnungen 2015	6.019	5.162	4.513	20.793	3.908	10.430	9.954	11.701	6.890	3.697	156.730
D	Fluktuationsreserve (2,5%)	150	129	113	520	98	261	249	293	172	92	3.918
E	Verfügbare Wohnungen 2015 (C-D)	5.869	5.033	4.400	20.273	3.810	10.169	9.705	11.408	6.718	3.605	152.812
F	Nachholbedarf in Wohnun- gen (A-E)	349	266	238	781	63	735	625	98	51	-26	6.822
G	Ersatzbedarf jährlich (C)*0,18%	11	9	8	37	7	19	18	21	12	7	282
H	Ersatzbedarf bis 2035 (G*20 Jahre)	217	186	162	749	141	375	358	421	248	133	5.642
I	Demografiebedingter zus. Neubaubedarf (B-A)	109	312	416	1.776	457	222	1.623	2.540	432	421	13.006
J	Gesamtneubaubedarf bis 2035 (F+H+I)	675	764	816	3.305	660	1.332	2.606	3.059	731	529	25.471
K	jährlicher Neubaubedarf (J/20)	34	38	41	165	33	67	130	153	37	26	1.274

Tabelle 3: Wohnprofile

Nachfragegruppe	Miete, Eigentum, Wohnform	Haushalts- und Wohnungsgröße	Strukturmerkmale der Wohnung	Mietpreisniveau	Wohnumfeld	Wohnkonzept	Marktrelevanz
"Start up-Pärchen", Studenten / -innen (18 - 30 Jahre)	Miete, Mehrfamilienhaus	1 Personen, 1-2 Zimmer, 25-50 m ² Wohnfläche	häufig keine besonderen Anforderungen, ggf. Balkon / Terrasse	niedrig- bis mittelpreisig (4,00 - 7,00 € / m ²)	zentrale Lage (Nahversorgung, Freizeit, Kultur, Gastronomie), kurze Wege zur Ausbildung, Arbeit, Familie	kommunikativ, bescheiden	
Konsolidierer / -innen in der Lebensmitte (30 - 45 Jahre)	Miete / Eigentum, Mehrfamilienhaus, Ein- / Zweifamilienhaus	1 - 2 Personen, häufig keine Kinder, 4 - 6 Zimmer, 60 - 90 m ² Wohnfläche	moderne / modernisierte Ausstattung, funktionaler Grundriss, Balkon / Terrasse	mittel- bis hochpreisig (6,50 - 10,00 € / m ²)	ubiquitäre Lage, kein spezifisches Wohnumfeld	anspruchsvoll, funktional	
Familien (25 - 55 Jahre)	überwiegend Eigentum, Ein- / Zweifamilienhaus, selten Mehrfamilienhaus	3 - 5 Personen, Kinder, 500 – 800 m ² Eigentumsgrundstück oder (im MfH) 5 - 7 Zimmer, 95 - 145 m ² Wohnfläche	sehr große Spannweite an individueller Ausstattung, Garten + Terrasse oder (im MfH) großer Balkon / Terrasse	mittel- bis höherpreisig (5,00 - 8,00 € / m ²)	Häufig Randlagen mit langen „MIV-Wegen“	häuslich, konventionell, funktional	
junge Familien, Alleinerziehende (25 - 55 Jahre)	Miete, Mehrfamilienhaus	3 - 4 Personen, Kinder, 3 - 4 Zimmer, 85 - 110 m ² Wohnfläche	häufig keine besonderen Anforderungen, funktionaler Grundriss, Balkon / Terrasse	niedrigpreisig (4,00 - 5,50 € / m ²); seltener mittelpreisig (5,50 - 6,50 € / m ²)	zentrale Lage (v.a. Nahversorgung, KiTa / Schule), gerne gute ÖPNV-Erreichbarkeiten	bescheiden, funktional	

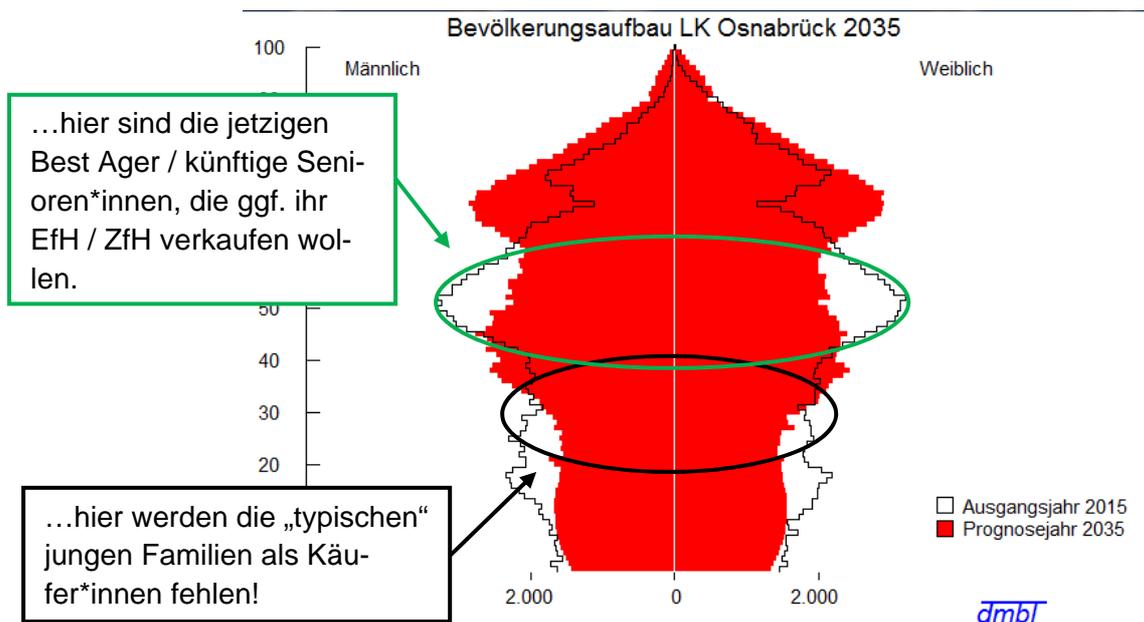
Nachfragegruppe	Miete, Eigentum, Wohnform	Haushalts- und Wohnungsgröße	Strukturmerkmale der Wohnung	Mietpreisniveau	Wohnumfeld	Wohnkonzept	Marktrelevanz
Best-Ager (55 - 65 Jahre)	überwiegend Eigentum, Mehrfamilienhaus, seltener (ggf. altersgerecht modernisiertes) Ein- / Zweifamilienhaus	1 - 2 Personen, 3 - 5 Zimmer, 80 - 110 m ² Wohnfläche (im MfH) oder 400 - 800 m ² Eigentumsgrundstück	Komfortabel / barrierearm großer Balkon / Terrasse (im MfH) oder kleiner (pflegeleichter) Garten	höher- bis hochpreisig (7,50 - 10,50 € / m ²)	Zunehmend zentrale Lage (sicher und gut versorgt „mittendrin“)	häuslich, anspruchsvoll	
Senioren / -innen (ab 65 Jahre)	Miete, Mehrfamilienhaus; seltener (ggf. altersgerecht modernisiertes) Eigentum mit Ein- / Zweifamilienhaus	1 - 2 Personen, 2 - 4 Zimmer, 65 - 90 m ² Wohnfläche (im MfH) oder 500 - 800 m ² Eigentumsgrundstück	barrierefrei / seniorengerecht (evtl. betreut) Balkon / Terrasse (im MfH) oder Garten	niedrig- bis mittelpreisig (4,50 - 7,00 € / m ²)	Aufgrund „gewachsener“ Strukturen ubiquitäre Lage, zunehmend gerne zentrale Lage (sicher & gut versorgt „mittendrin“)	konventionell, häuslich, z.T. bescheiden	
Zuwendungsempfänger / -innen (18 - über 65 Jahre)	Miete, Mehrfamilienhaus	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 Grundriss, häufig ohne Balkon / Terrasse, ggf. Gemeinschaftswasch- und Abstellräume	niedrigpreisig (4,00 - 5,00 € / m ²) oder mietpreisgebunden	ubiquitäre Lage, kein spezifisches Wohnumfeld; gerne gute ÖPNV-Erreichbarkeiten	bescheiden, konventionell	
Menschen mit Behinderung (18 - über 65 Jahre)	Miete, Mehrfamilienhaus	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 behindertengerecht	niedrigpreisig (4,00 - 5,00 € / m ²) oder mietpreisgebunden	Gerne zentrale, „gesellschaftlich integrierte“ Lage (Nahversorgung, gesell. Teilhabe)	bescheiden, konventionell, z.T. kommunikativ	

Die Möglichkeit, dass junge Erwachsene – „**Start up-Pärchen**“, **Studenten** – ihre erste (gemeinsame) Wohnung in der näheren Umgebung zum Elternhaus bzw. zur elterlichen Wohnung finden können, wird im Hinblick auf die Bindung dieser Menschen an die Region zunehmend wichtiger. Durch entsprechend vielseitige Angebote für diese Nachfragegruppe kann den Tendenzen, dass diese in die Stadt Osnabrück oder bundesweit in andere Oberzentren abwandern, entgegengewirkt werden. Die aktuell eher angespannte Wohnungsmarktsituation für dieses Nachfragesegment in der Stadt Osnabrück bietet insbesondere für die Stadtrandgemeinden im Landkreis Osnabrück zusätzliche Entwicklungspotenziale. Hier ist zu prüfen, wie einerseits der Wohnungsmarkt in der Stadt Osnabrück entlastet und andererseits die lokalen Wohnungsmärkte der Stadtrandgemeinden mit zusätzlichen Wohnraumangeboten an verkehrsgünstig gelegenen Standorten stabilisiert und weiterentwickelt werden können.

Die Nachfragegruppen der **Konsolidierer / -innen in der Lebensmittel** und der **Familien** werden demografisch bedingt zukünftig weiter an Marktrelevanz verlieren. Dies spiegelt sich schon allein in der prognostizierten Entwicklung der Privathaushalte im Landkreis wider. Hier steigt auf der Nachfrageseite die Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte von 2014 (Index = 100) bis 2035 um rund 15 Prozentpunkte an, wohingegen die Anzahl der Drei- bis über Fünfpersonenhaushalte im gleichen Zeitraum um gut 10 Prozentpunkte abnimmt. Diese Entwicklung korrespondiert auch mit den Prognosedaten der NBank aus November 2015 zur Wohnungsbedarfsdeckung bis zum Jahr 2020. Landkreisweit weisen die NBank-Zahlen für die Ein- und Zweifamilienhäuser bis 2020 eine Bedarfsdeckung von 114% aus. Dagegen beträgt die Bedarfsdeckung bei den Mehrfamilienhäusern nur 43%. Auch die **jungen Familien** und **Alleinerziehenden** drängen – wenn auch mit deutlich geringerer Marktrelevanz – zunehmend mehr in den Angebotssektor der Mehrfamilienhäuser, als in den der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Die **Best Ager** und die **Senioren** werden auch künftig weiter die entscheidenden Triebkräfte des strukturellen Wandels auf den Wohnungsmärkten sein. Die deutlichen Verschiebungen innerhalb der Altersgruppen zugunsten der älteren Bevölkerungsanteile ziehen einen enormen Anpassungsbedarf bei dem Wohnraumangebot nach sich. Dies gilt sowohl für die Wohngebäude im Bestand, wie auch für die neu zu errichtenden Wohnungen. Die Wucht dieser Entwicklung wird nachstehend noch einmal anhand der Bevölkerungs-„Pyramide“ für den Landkreis Osnabrück illustriert:

Abbildung 34: Bevölkerungsaufbau Landkreis Osnabrück



Die Jahrgangskohorten der sogenannten Babyboomer werden im Zuge der „Vererbe- und Verkaufswelle“ (siehe Kapitel 3.3!) eine enorme Anzahl an Ein- und Zweifamilienhäusern auf den Markt spülen. Trotz der aktuell guten Nachfrage in diesem Immobiliensegment, sowohl im Bestand wie auch beim Neubau, wird es aufgrund der demografischen Situation hier absehbar zu einem Überangebot kommen. Für das Abschätzen der künftigen Wohnraumnachfrage der Best Ager und Senioren können zunächst, grob vereinfacht, drei Wohn-Umzugs-Alternativen in den Blick genommen werden:

1. Bewohnen des eigenen Hauses, so wie es ist mit laufender Instandhaltung. Fragen nach dem Wertverlust der Immobilie und einer Nachnutzung durch Erben / -innen bleiben noch offen.
2. Umbau und Modernisierung des eigenen Hauses sowohl energetisch, wie auch altersgerecht zum lebenslangen Wohnen in den eigenen vier Wänden.
3. Verkauf des Hauses plus Umzug in eine komfortable Miet- oder Eigentumswohnung (ohne aufwändige / beschwerliche Haus- und Gartenarbeit).

Verlässliche Prognosezahlen, wie die Präferenzen sich dazu prozentual aufteilen werden, liegen auf regionaler oder lokaler Ebene leider nicht vor. Hinweise auf den Umfang der potenziellen Umzügler bietet eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln aus November 2015. In einer telefonischen Umfrage gaben knapp ein Viertel der Befragten in den Altersgruppen 65+ an, in eine altersgerechte Wohnung umziehen zu wollen. Bezüglich des Zeithorizonts gaben wiederum rund zwei Drittel der Umzügler / -innen an, dies innerhalb der nächsten fünf Jahre zu tun. Für den Zeithorizont der nächsten zehn Jahre waren es in der Summe dann bereits 80%.

Für einen ersten Eindruck darüber, welche quantitativen Dimensionen im Landkreis voraussichtlich zu betrachten sind, auch hierzu eine – wieder grob vereinfachende, gleichwohl aussagekräftige – Modellrechnung: Für das Jahr 2016 weist die landkreiseigene Bevölkerungs-

prognose für die Altersgruppe der 60 bis 79-jährigen die Anzahl von 73.588 Menschen aus. Setzt man für diese Altersgruppe eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 Personen an, so ergäben sich 36.794 Haushalte. Überträgt man nun die oben dargestellten Umfrageergebnisse auf diese Zahl der Haushalte, würde sich ergeben, dass im Landkreis Osnabrück innerhalb der nächsten fünf Jahre 6.132 Haushalte in eine altengerechte Wohnung umziehen wollen. Selbst unter Berücksichtigung, dass die bundesweiten Umfragen die Verhaltensmuster der großstädtischen Bevölkerung widerspiegeln und man deshalb diese Zahl „sicherheitshalber“ halbieren würde, wären das in den nächsten fünf Jahren immer noch rund 3.066 Haushalte. Eine Gleichverteilung über die Jahre unterstellt, ergäbe sich ein Nachfragevolumen nach komfortablen, altersgerechten Wohnungen von rund 613 Einheiten pro Jahr! Für den Zeithorizont der nächsten zehn Jahre und die Übertragung der oben ausgeführten 80 Prozent an Umzugswilligen sowie der Berücksichtigung des 50%igen „Sicherheitsabschlags“ wären das insgesamt rund 7.359 Haushalte bzw. – Gleichverteilung über die Jahre vorausgesetzt – jährlich rund 736 Haushalte mit dem Nachfragebedarf nach einer komfortablen, altersgerechten Wohnung. Bei aller durchaus gebotenen Vorsicht gegenüber solchen modellhaften Berechnungen, die sich auf der Ebene der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden entsprechend durchführen liessen, weisen diese enormen Zahlen deutlich auf das Ausmaß und die Stärke des strukturellen Wandels auf den Wohnungsmärkten hin.

In einer weiteren bundesweiten Studie für den Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen aus Januar 2011 ergibt sich, dass rund ein Drittel aus der Nachfragegruppe der Best Ager und Senioren den Umzug in eine altersgerechte Wohnung in Erwägung ziehen. Demgegenüber zieht immerhin gut die Hälfte der für diese Studie Befragten es vor, die eigene Immobilie altersgerecht umzubauen. Auch diese Zahlen ließen sich in der oben angewandten Art und Weise auf den Landkreis und die kreisangehörigen Kommunen übertragen, um eine erste grobe Abschätzung zu den künftigen Wohnungsbedarfen zu erhalten.

Die **Zuwendungsempfänger / -innen** sind auf sogenannten „bezahlbaren Wohnraum“ angewiesen. Für den relativen Begriff der Bezahlbarkeit ist das Verhältnis zwischen den finanziellen Aufwendungen für das Wohnen und dem verfügbaren Einkommen der zentrale Indikator. In dem Grenzbereich der Bezahlbarkeit stellen die Wohnkosten den größten Ausgabenposten der betroffenen privaten Haushalte dar. Je nach Haushaltsgröße lässt sich so über alle Einkommensgruppen hinweg beurteilen, ob eine angemessene und bezahlbare Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsteile gewährleistet ist, so dass der finanzielle Spielraum für die sonstige Lebenshaltung noch gegeben ist. Der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen, der nicht überschritten werden sollte, liegt zwischen 25 und 30 Prozent. Nicht nur wegen der in den letzten Jahren gestiegenen durchschnittlichen Mieten, sondern auch wegen der sich tendenziell rasch weiter verschlechternden Versorgung mit „bezahlbarem Wohnraum“ im Landkreis wird dieser Teilaspekt der Wohnraumversorgung im anschließenden Kapitel detaillierter betrachtet.

Da in allen Nachfragegruppen auch **Menschen mit Behinderung** adäquaten – insbesondere barrierefreien und behindertengerechten – Wohnraum nachfragen, sollten die Wohnungsmärkte auch hierfür ausreichend Angebote vorhalten. Bei der Wahl der Standorte für solche Wohnraumangebote sollte im Besonderen darauf geachtet werden, dass diese den Zielen der gesellschaftlichen Integration und Teilhabe gerecht werden.

- ✓ 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.

3.6 „Bezahlbarer Wohnraum“

Eine allgemeingültige **Definition des Begriffs „bezahlbarer Wohnraum“** existiert nicht, da die „Bezahlbarkeit“ verschiedenen Einflussfaktoren unterliegt. Die Bezahlbarkeit von Gütern, aber auch von Mieten und Nebenkosten wird in erster Linie durch das verfügbare Einkommen eines Haushalts bestimmt. Besonders bei einkommensschwachen Haushalten wird die Wohnungssuche durch deren finanzielle Leistbarkeit bestimmt. Anders ausgedrückt: die Mietzahlungsfähigkeit bestimmt die Wohnungssuche. Anders bei einkommensstarken Haushalten: hier bestimmt die Mietzahlungsbereitschaft die Wohnungssuche, so dass Raum bleibt für individuelle Wohnvorstellungen und Wohnwünsche. Besonders auf angespannten Wohnungsmärkten bestimmt eher der zu zahlende Preis, als die Wohnpräferenzen die Wohnungssuche.

Die Definition von Armut ist schwierig. Die Bundesregierung folgt in ihrem Armutsbericht der Definition von Armut durch den Rat der Europäischen Gemeinschaft von 1984, nach der „Personen, Familien und Gruppen als arm gelten, die über so geringe (materielle, kulturelle und soziale) Mittel verfügen, dass sie von der Lebensweise ausgeschlossen sind, die in dem Mitgliedsstaat, in dem sie leben, als Minimum annehmbar ist“. Zwar verdeutlicht diese Definition, dass Armut auch gesellschaftliche Teilhabe betrifft, zur Messung von Armut wird jedoch ein Indikatorenset herangezogen, das vor allem Kennziffern zur Einkommenssituation berücksichtigt. Ein Haushalt gilt als einkommensschwach, wenn er unterhalb einer definierten Armutsgefährdungsquote liegt. Diese wird durch den Europäischen Rat 2005 festgelegt. In der Bundesrepublik Deutschland fallen in diese Kategorie alle Haushalte, die Wohngeld oder staatliche Mindestsicherungsleistungen erhalten. Darüber hinaus sind außerdem Niedrigeinkommensbezieher, die keine staatliche Unterstützung erhalten, zu den einkommensschwachen Haushalten zu zählen.

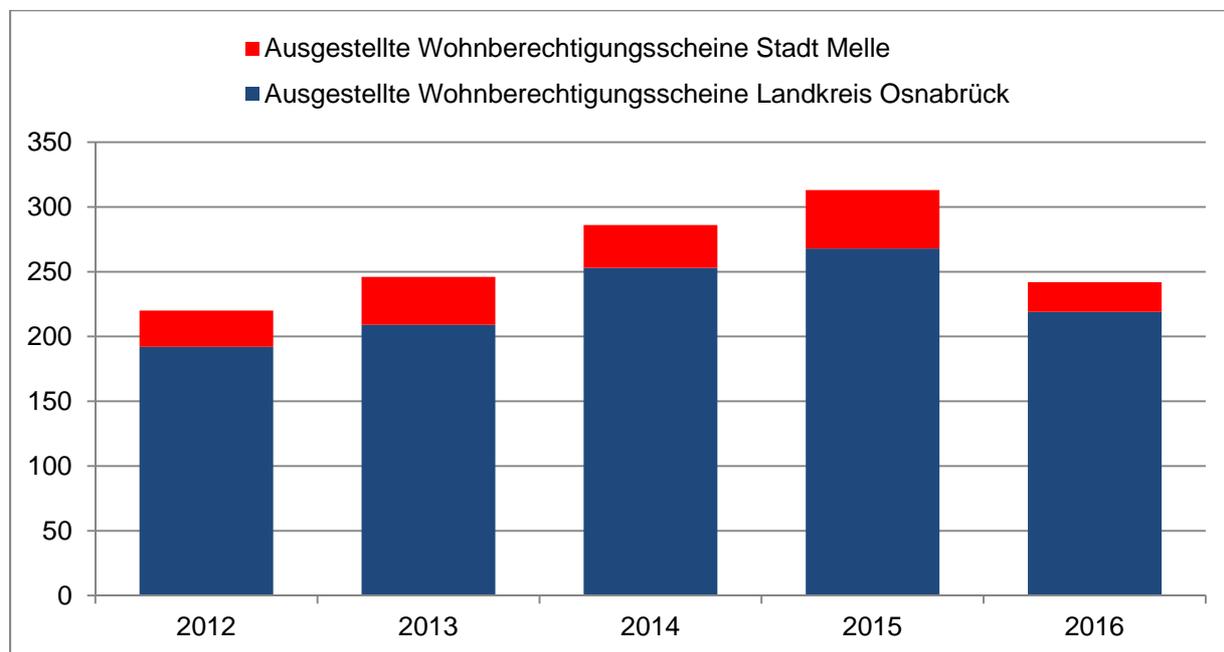
Die Anzahl der Leistungsempfänger von Leistungen nach dem Zweiten und Zwölften Sozialgesetzbuch (SGB II bzw. SGB XII) und nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG),

die Zahl der Wohngeldempfänger sowie die Anzahl ausgestellter Wohnberechtigungsscheine im Landkreis Osnabrück geben einen Überblick über die Nachfragesituation im Segment des preisgünstigen und des geförderten Wohnraums. Demgegenüber gibt die Anzahl der mietpreisgebundenen Wohnungen einen Überblick über das aktuelle Angebot an mietpreis- und beleggebundenen Wohnungen im Landkreis Osnabrück.

Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein dürfen Wohnungen beziehen, die nach den Landeswohnungsbauprogrammen aufgrund der Wohnungsbaugesetze oder des Wohnraumförderungsgesetzes gefördert worden sind. Bei den geförderten Wohnungen besteht eine Bindung des Vermieters an eine Höchstmiete. Der Wohnberechtigungsschein berechtigt nur grundsätzlich zum Bezug der Wohnungen, er stellt aber keine "Wohnungszuweisung" dar. Ein Anspruch auf Zuteilung einer mietpreis- und beleggebundenen Wohnung besteht somit nicht. Die Geltungsdauer eines Wohnberechtigungsscheins beträgt ein Jahr. Das niedersächsische Wohnraumförderungsgesetz (NWofG) grenzt die Zielgruppe der Bezieher von Wohnraumförderung über Einkommensgrenzen ab. So liegt die Grenze für Ein-Personen-Haushalte bei einem jährlichen Einkommen von 17.000€ und für Zwei-Personenhaushalte bei einem jährlichen Einkommen von 23.000€. Für jede weitere zum Haushalt zu rechnende Person erhöht sich die Einkommensgrenze um weitere 3.000€. ¹⁴

Der Landkreis Osnabrück ist für die Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen für Haushalte aller Mitgliedsgemeinden im Landkreis zuständig außer für die Stadt Melle, die selbst Wohnraumförderstelle ist.

Abbildung 35: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine im Landkreis Osnabrück und der Stadt Melle



Quelle: Landkreis Osnabrück Fachdienst Planen und Bauen, Stadt Melle Bauamt

Die Anzahl der im gesamten Kreisgebiet ausgestellten Wohnberechtigungsscheine stieg seit 2012 zunächst kontinuierlich an und ist seit 2015 rückläufig. Wurden im Jahr 2012 noch 220 Wohnberechtigungsscheine im gesamten Landkreis ausgestellt, stieg die Zahl bis 2015 auf

¹⁴ vgl. Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWofG)

313 an. Im Jahr 2016 ist die Zahl der insgesamt ausgestellten Wohnberechtigungsscheine auf 242 gesunken.

Die Statistik bildet allerdings nur die jährlichen Neuausstellungen von Wohnberechtigungsscheinen ab. Haushalte, die bereits im Vorjahr über einen Wohnberechtigungsschein verfügten, sind hierin nicht erfasst. Grundsätzlich deuten die Zahlen auf eine Zunahme der Nachfrage nach gefördertem Wohnraum hin. Es bleibt zu beobachten, ob sich der in 2016 eingetretene Rückgang der Neuausstellungen weiter fortsetzt.

Neben dem Angebot der mietpreis- und beleggebundenen (geförderten) Wohnungen stellt das **Wohngeld** eine weitere wichtige Säule zur Unterstützung einkommensschwacher Haushalte dar. Wohngeld wird zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens als Miet- oder Lastenzuschuss zu den Aufwendungen für den Wohnraum geleistet. Ausgeschlossen vom Wohngeld sind Empfänger von Mindestsicherungsleistungen und Empfänger von Leistungen nach dem Achten Sozialgesetzbuch in Haushalten, zu denen ausschließlich Empfänger dieser Leistungen gehören. Alle übrigen Personen können das Wohngeld als Zuschuss beantragen.

Beim Landesamt für Statistik Niedersachsen liegen diesbezüglich für den Landkreis Osnabrück Daten von 2009 bis 2012 vor. Demnach ist die Zahl der Haushalte, die Wohngeld beziehen, im genannten Zeitraum rückläufig. Im Jahr 2009 haben im Landkreis Osnabrück 4.075 Haushalte Wohngeld erhalten. Im Jahr 2012 waren es noch 3.475 Haushalte, ein Rückgang um 14,7%. Aktuellere Statistikdaten hierzu liegen leider nicht vor.

Für einen landkreisweiten Überblick über den voraussichtlichen Bedarf an „bezahlbarem Wohnraum“ wird in der nachstehenden Karte für alle 34 Städte und Gemeinden im Landkreis der Prozentsatz der Haushalte mit einem Einkommen von 1.100 bis 1.500 € (**Haushalte mit geringem Einkommen**) in Relation zur Gesamtzahl der Haushalte dargestellt. Bei diesen aus den „Bevölkerungsstrukturdaten“ der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) abgeleiteten Angaben wird zwar leider nicht nach Ein- und Mehrpersonenhaushalten differenziert, gleichwohl eignen sie sich für (weitere) Rückschlüsse auf die Nachfrage nach Wohnungen im niedrigpreisigen Mietniveau.

Legt man für den Landkreis Osnabrück 159.634 Haushalte¹⁵ im Jahr 2015 zugrunde, ergeben sich bei einem landkreisweiten Prozentsatz von 21,7% als Anteil der Haushalte mit geringem Einkommen (unter 1.500 €)¹⁶ immerhin rd. 34.600 Haushalte, die Wohnungen im niedrigpreisigen Marktsegment nachfragen. Für die einzelnen Städte, Gemeinden und Samtgemeinden ergeben sich auf dieser Berechnungsgrundlage folgende Bedarfe:

Tabelle 4: Anzahl der Haushalte mit geringem Einkommen (unter 1.500 €) im Jahr 2015

Bad Essen	2.304		Hagen a.T.W.	976
Bad Iburg	1.105		Hasbergen	800
Bad Laer	680		Hilter a.T.W.	1.039
Bad Rothenfelde	1.552		Melle	3.579
Belm	1.504		Ostercappeln	751
Bissendorf	662		Wallenhorst	1.679
Bohmte	1.466		SG Artland	3.244
Bramsche	2.892		SG Bersenbrück	2.623
Dissen a.T.W.	1.443		SG Fürstenau	2.132
Georgsmarienhütte	3.404		SG Neuenkirchen	537
Glandorf	400			

Quelle: CIMA Institut für Regionalwirtschaft und Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

In Kapitel 2.5 wurde bereits die sozioökonomische Lage im Landkreis Osnabrück dargestellt. Es wurde deutlich, dass die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II im Landkreis Osnabrück rückläufig ist. Die Zahl der Personen, die im Alter auf Grundsicherung angewiesen ist, steigt allerdings. An dieser Stelle soll die potenzielle Nachfrage nach günstigem Wohnraum insgesamt abgebildet werden. Wie bereits oben erläutert, fallen neben der Gruppe der Wohngeldempfänger und Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen alle Beziehher von **Mindestsicherungsleistungen** in die Kategorie der einkommensschwachen Haushalte und bilden somit zusätzlich die potenzielle Nachfrage nach günstigem Wohnraum ab.

Unter die Mindestsicherungsleistungen fallen Leistungen nach dem SGB II (Arbeitslosengeld II und Sozialgeld), Leistungen nach dem SGB XII (Hilfen zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) sowie Leistungen nach dem AslbLG¹⁷. Für alle genannten Leistungen insgesamt ist die Zahl der Leistungsbezieher im Landkreis Osnabrück seit 2010 rückläufig. Im Jahr 2010 bezogen 22.357 Personen Leistungen nach dem SGB II, dem SGB XII oder dem AslbLG. Im Jahr 2014 waren es rund 2.000 Personen weniger, insgesamt noch 20.350. Das entspricht innerhalb von fünf Jahren einem Rückgang von 8,9%. Bezogen auf die Gesamtbevölkerung des Landkreises Osnabrück erhielten im Jahr 2010 63

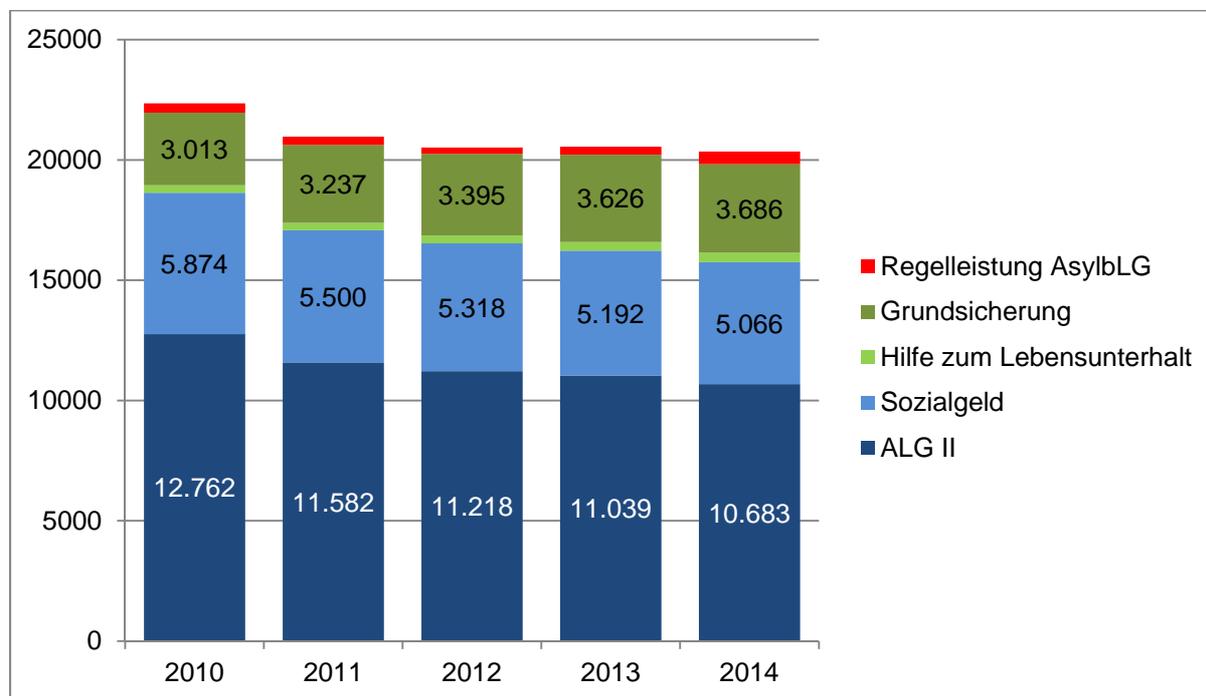
¹⁵ Quelle: Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalwirtschaft GmbH (Mai 2017) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen 2015 - 2035

¹⁶ Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung, GfK (Kaufkraft der Haushalte, Einkommensverhältnisse der Haushalte)

¹⁷ Beim Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) liegen aktuell Daten bis 2014 vor.

von 1.000 Personen eine Leistung der Mindestsicherung, im Jahr 2014 waren es 58 von 1.000 Personen.

Abbildung 37: Empfänger von Leistungen der Mindestsicherung (SGB II, SGB XII, AsylbLG)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Interessant sind die Verschiebungen innerhalb der einzelnen Rechtskreise. Die Zahl der Leistungsempfänger nach dem SGB II ist sowohl beim Arbeitslosengeld II als auch beim Sozialgeld rückläufig. Im Betrachtungszeitraum ist die Zahl um 15,4% gesunken. Die Zahlen der Leistungsempfänger nach dem SGB XII, also Empfänger von Hilfen zum Lebensunterhalt und von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, stiegen im Zeitraum 2010-2014 allerdings um 22,5% (750 Personen) an. Auch bei den Beziehern von Leistungen nach dem AsylbLG sind seit 2010 Zuwächse festzustellen. Im Jahr 2010 erhielten 392 Personen Leistungen nach dem AsylbLG und am 31.12.2014 waren es 522 Personen. Vor dem Hintergrund der in besonderem Maße gestiegenen Zuwandererzahlen in Deutschland seit Herbst 2015 ist mit Blick auf die Regelleistung nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) die Entwicklung über den genannten Zeitraum hinaus sinnvoll. Im Fachdienst Soziales des Landkreises Osnabrück liegen aktuelle Daten zu Leistungsbeziehern nach dem AsylbLG vor: Zum 31.12.2015 stieg die Zahl auf 1.011 Leistungsbezieher. Am 30.06.2016 bezogen 2.140 Personen im Landkreis Osnabrück Leistungen nach dem AsylbLG also rund fünfmal so viele Personen wie 2010.

Die Angebotsseite für **mietpreis- und beleggebundene Wohnungen** wird im Folgenden mit den Daten zu den öffentlich geförderten Wohnungen mit Mietpreis- und Belegbindung unterlegt. Der Vermieter einer öffentlich geförderten Wohnung darf hier maximal die sogenannte „Bevolligungsmiete“ (5,60 €/m²) vom Mieter verlangen. Die Mietpreisbindung gilt zunächst für drei Jahre. Von da an ist eine Mietsteigerung von maximal 15% innerhalb von drei Jahren zulässig.

Im Jahr 2011 belief sich der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen im Landkreis Osnabrück auf 4.631 Wohnungen. Die NBank stellt Daten zur Verfügung, die den Bestand öffentlich geförderter Wohnungen, die einer Mietpreis- und Belegbindung unterliegen, zum Jahresende ausweisen. Diese Statistikdaten berücksichtigen zwar nicht im Detail sämtliche Vertragsveränderungen während der Laufzeit der Bindung, können hier jedoch als eine wichtige Indikatorzahl herangezogen werden. Der Bestand an mietpreisgebundenen Wohnungen ist von 2011 bis 2023 rückläufig. Bis zum Jahr 2017 verringert er sich um 291 Wohnungen. Ab 2017 nimmt der Bestand dann sehr schnell in größeren Zahlensprüngen ab. Im Jahr 2022 werden im Landkreis Osnabrück nur noch 1.206 mietpreisgebundene Wohnungen vorhanden sein. Im Jahr 2023 fällt der Bestand auf null. Auf Basis dieses statistisch-prognostischen Verlaufs und ohne spürbaren Neubau neuer „Sozialwohnungen“ werden bis zum Jahr 2023 im Landkreis Osnabrück alle Mietpreisbindungen vollständig ausgelaufen sein! Diese stark rückläufige Entwicklung liegt durchaus im Bundestrend. Deutschlandweit wurden im Jahr 1990 noch rd. 3,0 Millionen Sozialwohnungen gezählt, während es 2002 nur noch 2,47 Millionen waren und der Bestand bis 2010 schließlich bis auf 1,66 Millionen gesunken war.

Und schließlich noch eine Meldung aus dem BundesBauBlatt im September 2016, zum Trend auf dem frei finanzierten Markt für Wohnungsneubau: Hiernach fallen aktuell nur knapp fünf Prozent der neu errichteten Wohnungen, die in den 20 größten Städten in Deutschland errichtet werden, unter die Rubrik „bezahlbarer Wohnraum“. Genauere Prozentzahlen für die Ebene des Landkreises liegen nicht vor. Aus den Erörterungen in den Zukunftsforen Wohnen und in den Netzwerktreffen in einigen Städten / Gemeinden im Landkreis Osnabrück wurde jedoch deutlich, dass auch die aktuellen Förderkonditionen des Landes Niedersachsen für den mietpreis- und beleggebundenen Wohnungsneubau noch nicht lukrativ genug sind, als dass hieraus aktuell Impulse für die Angebotsseite entstehen. Grundstückseigentümer / -innen und Investoren / -innen konzentrieren sich vornehmlich auf den Neubau von Wohnungen im mittel- bis hochpreisige Mietniveau.

Abbildung 38: Bestand an mietpreis- / beleggebundenen Wohnungen im Landkreis Osnabrück zum Jahresende



Quelle: N-Bank

- ✓ Rund jeder fünfte Haushalt im Landkreis Osnabrück kann der einkommensschwachen Nachfragegruppe zugeordnet werden.
- ✓ Die Anzahl ausgestellter Wohnberechtigungsscheine im Landkreis Osnabrück stieg bis 2015 stetig an und ist erstmalig seit 2016 rückläufig.
- ✓ Die Anzahl der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen insgesamt sinkt. Auffällig ist aber eine Verschiebung zwischen den einzelnen Rechtsbereichen, so dass einzelne Gruppen von Leistungsbeziehern trotzdem wachsen.
- ✓ Das Angebot an „bezahlbaren Wohnungen“ wird aufgrund der auslaufenden Mietpreis- und Belegungsbindungen zunehmend knapper.
- ✓ Gut ein Fünftel der Wohnungsnachfrage im Landkreis Osnabrück zielt auf das niedrigpreisige („bezahlbare“) Marktsegment ab.
- ✓ Auch im Landkreis Osnabrück konzentriert sich das Neubaugeschehen aktuell tendenziell weiter auf das mittel- bis hochpreisige Mietpreisniveau.

4) Handlungsempfehlungen

Bei den Handlungsempfehlungen geht es in diesem Wohnraumversorgungskonzept zunächst um landkreisweit geltende Optionen, Ideen und Ergebnisse, die aus den Analysen für den gesamten Landkreis abgeleitet sind. Die lokalen Wohnungsmärkte in den 21 Städten, Gemeinden und Samtgemeinden können sich zwar den Megatrends nicht entziehen, sind im Detail jedoch zu unterschiedlich, als dass man ihnen hier in allen Details gerecht werden kann. Es gibt (leider) keine Standardlösungen, die auf allen lokalen Wohnungsmärkten gleich gute Ergebnisse liefern könnten. Gleichwohl bietet das Wohnraumversorgungskonzept sowohl quantitativ wie auch qualitativ eine gute und solide Grundlage für die weitere Arbeit der "Akteure vor Ort", so den Vertretern / -innen aus Politik und Verwaltung sowie aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (insb. Sparkassen, Volksbanken, private Makler, Investoren, Architekten, soziale Betreuungsdienste). Für diese Arbeit im "Klein-Klein" sind in diesem Konzept im Anhang einige Instrumente / Tools (ToolBox Wohnen) beigefügt, mit denen die Akteure mit vergleichsweise geringem zeitlichen und finanziellen Aufwand in die weitere Konkretisierung und Umsetzung der notwendigen Maßnahmen einsteigen können. Der Landkreis Osnabrück wird hierfür gerne weiter unterstützend tätig und bietet für die anstehenden Arbeitsprozesse eine gute Plattform des Austauschs von Ideen und wirkungsvollen Maßnahmen.

Erst auf lokaler Ebene ist es möglich, eine realistisch abbildbare Zielgruppen-, Nachfrage- und Angebotsdiskussion zu führen. In dieser sich dem vorliegenden Konzept anschließenden Arbeitsphase ist es nötig, die Wohnungstypen nach Größe, Ausstattung, Preis, Lage etc. konkret zu betrachten, die für die unterschiedlichen Wohnprofile / Nachfragegruppen in Frage kommen. Um die lokalen Wohnungsmärkte mit den dann „passenden“ Angeboten nachfragegerecht weiterzuentwickeln, ist es erforderlich, frühzeitig den Dialog mit den „Akteuren vor Ort“ (s.o.) zu finden. In diesem Dialog wird wegen der aufgezeigten veränderten Rahmenbedingungen auch ein „Umdenken“ bzw. „Weiterdenken“ notwendig sein. Neben den klassischen (formalen) Instrumenten der Ortsentwicklung müssen neue, kreative Prozesse und Instrumente zur Anwendung kommen.

Betrachtet man die Zahlen und Daten zum Wohnungsmarkt im gesamten Landkreis Osnabrück, wird deutlich, dass es landkreisweit bei der Wohnraumversorgung der Bevölkerung kein unlösbares quantitatives Problem gibt. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in 2014 und 2015 liegt im landkreisweiten Durchschnitt sehr nahe an den prognostizierten quantitativen Bedarfen. Wenn also auch in den folgenden Jahren dieses hohe Niveau an Baugenehmigungen und Fertigstellungen von Wohnungen gehalten werden kann, werden die Wohnungsmärkte im Landkreis Osnabrück mindestens quantitativ auch weiterhin „funktionieren“. Die Herausforderungen für den regionalen Wohnungsmarkt des Landkreises, wie auch für die lokalen Wohnungsmärkte in den Städten, Gemeinden und Samtgemeinden liegen auf der qualitativen Seite. Insbesondere aufgrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen sind die Wohnungsmärkte strukturell weiterzuentwickeln. Die Märkte müssen sich den geänderten bzw. den sich weiter wandelnden Bedürfnissen der verschiedenen Nachfragegruppen anpassen. Ziel muss es sein, in dem Dreiklang der Grundbedürfnisse aus Wohnen, Arbeiten und Leben den Aspekt des Wohnens weiterhin auf dem aktuell hohen Attraktivitätsniveau im Landkreis zu halten und konsequent weiter zu entwickeln. Im Einzelnen ergeben sich im Wesentlichen nachfolgende Ziele und Handlungsfelder:

4.1 Strukturell vielfältiges und marktgerechtes Wohnungsangebot fördern

Die Prognosen weisen zunächst darauf hin, dass auch in den nächsten Jahren im Landkreis Osnabrück ein kontinuierlicher Neubaubedarf besteht. Ziel muss es sein, die aus der Eigenentwicklung sowie aus den Zuzügen aus anderen (Teil-)Regionen entstehenden Wohnbedarfe sowohl quantitativ wie auch qualitativ angemessen zu decken. Hierbei wird der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern auch weiterhin eine wesentliche Rolle spielen. Wegen der demografisch bedingten Abnahme der klassischen Zielgruppe "Papa - Mama - Kind - Kind" wird dieses Marktsegment jedoch tendenziell an Bedeutung verlieren. Hierbei ist unbedingt auch die im Konzept dargestellte Notwendigkeit des Strukturwandels in den alternden Ein- und Zweifamilienhausgebieten der fünfziger bis siebziger Jahre mit dem damit verbundenen zusätzlichen Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern zu berücksichtigen (siehe Kapitel 3.3). Gleichzeitig nehmen die „Alten“ und Singles – in allen Altersklassen – als Nachfragegruppen zu. Folgerichtig darf bei der Schaffung neuen Wohnraums nicht nur das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser im Fokus stehen, sondern insbesondere auch die Bereitstellung städtebaulich jeweils angemessen dimensionierter und bedarfsgerechter Mehrfamilienhäuser. Die Ausdifferenzierung der Wohnprofile weist darauf hin, dass in diesem Marktsegment in den nächsten Jahren mit wachsender Nachfrage zu rechnen ist. Dies gilt sowohl für „kleine“ Wohnungen für Ein- bis Zweipersonenhaushalte (50 - 90 m²), wie auch für „große“ Wohnungen für Haushalte mit drei bis fünf Personen (95 - 145 m²). Bei den „kleinen“ Wohnungen zeigt sich, dass es sich um ein Marktsegment mit potenziellen quantitativen Engpässen handeln wird. Hier konkurrieren auf dem sich weiter verdichtenden Wohnungsmarkt nahezu alle Nachfragegruppen miteinander („Start up-Pärchen“, Alleinerziehende, Best Ager, Senioren / -innen, Zuwendungsempfänger / -innen, Menschen mit Behinderung).

Gerade für das Segment der Mehrfamilienhäuser bieten die Wohnprofile mit deren konkreten Nachfragespezifika eine gute Grundlage für eine marktgerechte (Weiter-)Entwicklung. Hierbei ist es gerade im Hinblick auf die unterschiedlichen Preisniveaus für die einzelne Nachfragegruppen besonders wichtig, dass nicht nur der höher- und hochpreisige Neubau ermöglicht oder gar gefördert wird. Dieses Segment ist in den letzten Monaten auf dem Markt quasi ein „Selbstläufer“, der den Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im mittleren und niedrigen Preisniveau zunehmend in den Hintergrund drängt. Gerade aber in diesem Marktsegment wird die Nachfrage nach Wohnraum voraussichtlich weiter zunehmen (siehe auch Kapitel 3.6).

4.2 Wohnungsneubau und –umbau in integrierten Lagen ("mittendrin und gut versorgt")

Bei der Schaffung neuer Wohnraumangebote sind schwerpunktmäßig die integrierten Lagen in den Blick zu nehmen. Baulücken, Nachverdichtungspotenziale und die Umstrukturierung untergenutzter Flächen müssen bei der weiteren Entwicklung der Wohnungsmärkte Priorität haben, da diese integrierten Lagen im Vergleich zu neuen, peripheren Standorten auch in den nächsten Generationen weiter marktgerecht und bezüglich des Infrastrukturangebotes und dessen Finanzierung tragfähig sind. Auch die wachsenden Anforderungen an die Möglichkeiten der gesellschaftlichen Teilhabe der fortschreitend alternden Bevölkerung können nur so adäquat und nachhaltig erfüllt werden.

Die zukünftige Wohnraumversorgung wird somit durch einen ausgewogenen Mix aus Neubau, Umbau, Inwertsetzung und Ergänzung (Verdichtung) des Bestandes sowie Abriss plus Neubau realisiert werden müssen. Dabei ergibt sich die städtebauliche Notwendigkeit der Innenentwicklung, um die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur zu gewährleisten und Synergien zwischen Angeboten der (Nah-)Versorgung und zusätzlicher Wohnbevölkerung / Kunden / -innen zu ermöglichen. Denn auch bei den Haushalten werden – mit einiger Verzögerung zur Bevölkerungsentwicklung – die Zeiten des Wachstums sicher, wenn auch erst in den Jahren jenseits des Prognosehorizontes 2035, ein Ende finden. Zum Ende des Prognosezeitraums fallen die Haushaltszuwächse schon deutlich geringer aus, wenngleich bis 2035 ein Ende des Wachstumspfad im Landkreis Osnabrück noch nicht in Sicht ist. Die größten Steigerungsraten in der Haushaltsentwicklung sind in den Jahren bis 2017 – 2019 und in 2029 mit plus rund 1.000 Haushalten pro Jahr zu verzeichnen. Danach sind die Wachstumsraten nur noch rund halb so groß.

Für Neubau und Nachverdichtung werden Flächen benötigt. Die bestehenden – je nach Kommune unterschiedlichen – Flächenengpässe werden allgemein als Hauptursache für eine zu geringe Neubaurate angesehen. So plädieren die Verbände und Vereinigungen für Wohnungsbau und Stadtentwicklung in den letzten Monaten wieder verstärkt für eine aktive Bodenpolitik der Kommunen. Die Flächenmobilisierung – finden, kaufen, bebauen (lassen) – ist ein wichtiger Schlüssel zur Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele und Strategien. Deshalb ist die Mobilisierung von Flächen bereits frühzeitig – also jetzt schon! – anzugehen.

Auch die Innenentwicklungspotenziale in den alternden Ein- und Zweifamilienhausgebieten der 50er bis 70er Jahre – mit vergleichsweise kurzen Wegen in die Ortszentren – sind verstärkt mit in den Blick zu nehmen. Hier bieten sowohl das Baulücken- und Leerstandskataster (BLK) des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) wie auch das Tool „QuartiersCheck“ (siehe Toolbox Wohnen!) sehr gute Analyseinstrumente für die nachhaltige Weiterentwicklung dieser Bestandsgebiete. Mit beiden Instrumenten erhält man für die verwaltungsinterne Arbeit einen guten Überblick über die Altersstruktur der Einwohner / -innen plus über die Leerstände und Baulücken. Im Ergebnis können so insbesondere auch in diesen Bestandsgebieten in den nächsten fünf bis zehn Jahren eine Vielzahl attraktiver Flächen für die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der lokalen Wohnungsmärkte lokalisiert werden. Im Hinblick auf die Akzeptanz innerhalb der Bewohnerschaft in solchen Baugebieten ist jedoch hervorzuheben, dass der Beteiligung und der Wahl eines angemessenen städtebaulichen Maßstabes für die Neubauten – in der Regel anderthalb bis zweigeschossig mit drei bis sechs Wohneinheiten – besondere Bedeutung zukommt.

4.3 Sozialgerechte Wohnraumversorgung sicherstellen

Trotz der landkreisweit guten sozioökonomischen Ausgangslage sind die Wohnungsmärkte auch verstärkt (wieder) auf entsprechende Angebote für einkommensschwache / hilfebedürftige Haushalte auszurichten. Unter dem Stichwort „Altersarmut“ werden hier demografisch bedingt zunehmend vor allem auch kleinere Wohnungen für Ein- bis Zweipersonenhaushalte (50 – 90 m²) nachgefragt werden. Aber auch die Nachfrage nach großen Wohnungen für Familienhaushalte mit drei bis fünf Personen (95 – 145 m²) wird weiterhin bestehen bleiben.

Absehbar verschärft wird die Situation durch das sich fortwährend beschleunigende Auslaufen der Mietpreis- und Belegbindungen bis zum Jahr 2023. Dieser auslaufende geförderte

Wohnungsbestand ist möglichst in vollem Umfang zu ersetzen und gegebenenfalls weiter auszubauen. Hierbei ist die Vielfalt der Wohnungsangebote zu erhalten und – falls nötig – kleinräumig den lokalen Bedarfslagen weiter anzupassen. Erfahrungsgemäß reicht es nicht aus, durch eine allgemeine Angebotsvergrößerung auf dem gesamten Wohnungsmarkt die Situation für die einkommensschwachen / hilfebedürftigen Haushalte signifikant zu verbessern. Das Aktivieren von zusätzlichem Wohnraum für diese Haushalte durch Umzugsketten von finanziell bessergestellten Haushalten aus niedrigpreisigen Wohnungen in höherwertigere kann den Angebotsengpass alleine nicht beheben.

Die Bereitschaft der privaten Investoren, neue mietpreis- und beleggebundene Wohnungen zu bauen, ist aktuell noch äußerst gering. Hier wirken das anhaltend niedrige Zinsniveau und die bis dato nicht ausreichend lukrative Förderung durch das Land Niedersachsen kontraproduktiv. Grundvoraussetzung für das (pro-)aktive Handeln der Kommunen in diesem Handlungsfeld ist auch hier die Bereitstellung von Bauflächen bzw. der (Wieder-)Einstieg in die aktive Bodenpolitik (s.o.). Bei der Weiterveräußerung kommunaler Grundstücke sollten die Vergabekriterien so formuliert werden, dass diese der Zielsetzung einer sozialgerechten Wohnraumversorgung entsprechen. Unter dem Stichwort „Konzeptvergabe statt Höchstpreisprinzip“ kommt nicht das Höchstgebot, sondern das überzeugendste Mietpreiskonzept zum Zuge (z.B. Hamburger Bestgebotsverfahren, Stadt Köln - Konzeptvergabe). Auch das Festlegen von Quoten für einen bestimmten Anteil mietpreis- und beleggebundener Wohnungen in Baugebieten oder einzelnen Mehrfamilienhäusern kann unterstützend wirken. Diese Quotierung kann entweder in städtebaulichen Verträgen oder in Kaufverträgen fixiert werden. Gegebenenfalls können solche Verträge unter Berücksichtigung der vergabe- und subventionsrechtlichen Rahmenbedingungen mit der vergünstigten Abgabe kommunaler Grundstücke kombiniert werden. Bei der Festlegung der Quoten sind die aktuellen Förderbedingungen für den sozialen Wohnungsbau in Niedersachsen zu berücksichtigen. Je nach Lage und Bedarf können Quoten von 25 bis 40 Prozent bedarfsgerecht und erfolgversprechend sein.

4.4 Agieren mit Augenmaß

Der regionale Wohnungsmarkt im Landkreis Osnabrück ist quantitativ betrachtet ausgeglichen und „funktioniert“. Für das (pro-)aktive Agieren der Kommunen in diesem Handlungsfeld – zusammen mit den für die Wohnungsmärkte relevanten „Akteuren vor Ort“ (s.o.) – ist zu beachten, dass hier ein schmaler Grat zwischen der „Produktion“ der „Leerstände von morgen“ und einer potenziellen „Wohnungsnot“ von heute beschränkt wird. Dies wird in einer Wohnungsmarktstudie von 2014 aus Rheinland-Pfalz für eine fiktive Gemeinde mit 1.000 Haushalten ganz anschaulich beschrieben: In einer solchen Gemeinde würde bei einem Angebot von nur 980 Wohnungen bereits eine scharfe Wohnungsnot mit erheblichen Auswirkungen auf die Preise und Mieten herrschen. Auf der anderen Seite würde allerdings schon bei 1.050 Wohnungen ein Überangebot bestehen, so dass die Preise und Mieten tendenziell sinken würden und Sorgen um Wohnungsleerstände aufkommen könnten. Der Unterschied zwischen diesen beiden Szenarien beträgt nur 70 Wohnungen!

An diesem Beispiel wird ganz deutlich, dass hier ein „Agieren mit Augenmaß“ nötig ist, bei dem unbedingt auch die Spezifika der Situation vor Ort in den Städten, Gemeinden und Samtgemeinden aufgegriffen werden müssen. Bei aller statistischen Genauigkeit der quantitativen Prognosezahlen muss immer auch berücksichtigt werden, dass schon leichte Veränderungen bei den Rahmenbedingungen mit den daraus resultierenden Änderungen bei den

Basisannahmen zu den Berechnungen zu deutlich unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Besonders anschaulich wird dies bei den Prognosen zum Wohnraumbedarf auf Bundesebene unter Berücksichtigung der zusätzlichen Bedarfe von Flüchtlingen. So prognostizierte das Institut der deutschen Wirtschaft Köln im Dezember 2015 bundesweit noch einen jährlichen Neubaubedarf bis 2020 von 380.000 Wohnungen pro Jahr. Im Juni 2016 wurden diese Prognosen aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen auf 310.000 Wohnungen pro Jahr korrigiert. Dies entspricht immerhin einem Rückgang von rund minus 20 Prozent. Gleichzeitig wurde in der aktualisierten Fassung des Prognoseberichts auf die tendenziell ungleichgewichtige Entwicklung bei den Wohnraumbedarfen und dem Wohnraumangebot in den kreisfreien Städten auf der einen sowie in den Landkreisen auf der anderen Seite hingewiesen. Inwieweit eine „Wohnungsnot“ in den kreisfreien Städten, in denen – bundesweit betrachtet – eher zu wenig Baugenehmigungen und Fertigstellungen für Wohnraum vorliegen, dafür sorgt, dass die Nachfrage in den (räumlich angrenzenden) Landkreisen mit tendenziell eher zu vielen Baugenehmigungen und Fertigstellungen für Wohnraum steigt, bleibt ungewiss. Sowohl auf regionaler, wie auch insbesondere auf lokaler Ebene sind deshalb neben den rein statistischen quantitativen Prognosedaten auch die Marktkenntnisse der „Akteure vor Ort“ als Grundlage für die weitere Entwicklung der Wohnungsmärkte heranzuziehen.

4.5 Gemeindesteckbriefe und ToolBox Wohnen

Für jede kreisangehörige Kommune (Einheits- bzw. Samtgemeinden) wurden in einem Steckbrief die für die Wohnungsmärkte relevanten statistischen Daten übersichtlich zusammengefasst. Grundlage sind als erstes die Bevölkerungsentwicklung und -prognose – jeweils im orientierenden Vergleich zu den Durchschnittswerten für den Landkreis Osnabrück und zur Bandbreite der Werte in den kreisangehörigen Kommunen, die Altersstruktur der Bevölkerung sowie der natürliche Bevölkerungssaldo und die differenzierten Wanderungssalden. Bereits in diesen statistischen Daten sind die grundlegenden Informationen für die Ausgestaltung der bestehenden und zukünftigen Wohnungsmärkte enthalten. Dies verdichtet sich mit den Angaben zur aktuellen Haushaltsstruktur und deren zukünftige Entwicklung insbesondere im Hinblick auf die qualitativen Anforderungen weiter. Zusammen mit den Angaben zum Wohnungsmarkt, insbesondere hinsichtlich der Verteilung auf die Immobiliensegmente der Ein- und Zweifamilienhäuser auf der einen und auf die Mehrfamilienhäuser auf der anderen Seite, wird deutlich, mit welcher Dynamik sich die lokalen Wohnungsmärkte in den kreisangehörigen Kommunen voraussichtlich strukturell entwickeln werden bzw. weiterzuentwickeln sind. Abschließend wird in den Steckbriefen der rein quantitative Wohnungsneubaubedarf dargestellt. Hierbei hilft die Rückschau auf die durchschnittlich in den Jahren 2011 bis 2015 verzeichneten Fertigstellungen plus die entsprechende Zahl der Fertigstellungen für das Jahr 2015 die voraussichtlichen Fehlbedarfe bzw. Überschüsse zu erkennen.

Allein der Überblick über die quantitativen Fakten zu den aktuellen und künftigen lokalen Wohnungsmärkten reicht nicht aus, um diese bedarfs- und marktgerecht weiterzuentwickeln. Die Erfahrung zeigt, dass das freie Marktgeschehen zwar zum Teil die Megatrends sowie auch die lokal unterschiedlichen Trends auf den Wohnungsmärkten aufgreift, die komplette Bandbreite hinsichtlich der für die verschiedenen Nachfragegruppen / Wohnprofile relevanten Angebote nicht ausreichend mit Angeboten versorgt. Hierzu ist das (pro-)aktive Handeln auf lokaler Ebene in Kooperation mit den für die Wohnungsmärkte relevanten Akteuren notwendig. Deshalb werden im vorliegenden Konzept die Gemeindesteckbriefe um die Instru-

mente der ToolBox Wohnen ergänzt. Hiermit steht den „Akteuren vor Ort“ eine Kombination von Analyse- und Umsetzungswerkzeugen zur Verfügung, mit denen die lokalen Wohnungsmärkte im Sinne der kommunalen wohnungspolitischen Ziele weiterentwickelt werden können. Die ToolBox Wohnen ist bewusst als Loseblattsammlung konzipiert worden, damit diese im Laufe der weiteren praktischen Erfahrungen um weitere Tools ergänzt werden kann. Auch dafür wird der Landkreis Osnabrück entsprechende Foren zum Erfahrungsaustausch, zur interkommunalen Abstimmung und zur Weiterentwicklung der Analyse- und Umsetzungswerkzeuge anbieten.

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen			Gemeindewerte		LKOS			
					min	max				
Bevölkerungsentwicklung und -prognose¹										
Bevölkerungszahl 31.12.2016	15.594	0				50.000	6.677	46.680	358.574	
Bev.-entwicklung (Veränd. 2011 - 2016)	+2,3%	-5,0%				+10,0%	-1,0%	+7,8%	+1,5%	
Bev.-prognose (Veränd. 2015 - 2035)	+0,6%	-10,0%				+20,0%	-8,3%	+12,5%	+0,1%	
Altersstruktur der Bevölkerung¹										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2016			1.471	1.792	1.673	3.829	3.603	2.224	1.002	15.594
Altersstruktur 31.12.2025			1.286	1.411	1.614	3.573	3.618	2.789	1.178	15.469
Altersstruktur 31.12.2035			1.248	1.292	1.319	3.704	2.940	3.574	1.438	15.515
Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo²										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-3,6	-10,0				+5,0	-8,3	+2,2	-1,7	
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+10,2	-5,0				+30,0	-2,7	+25,9	+5,7	
Saldo Familienwanderungen	+14,4	-5,0				+30,0	+0,5	+28,9	+10,8	
Saldo Bildungswanderungen	-2,8	-30,0				+50,0	-27,7	+47,4	-3,8	
Saldo Altenwanderungen	+12,9	-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)

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.	5+-Pers.	min	max	
Haushaltestruktur und Entwicklung¹									
Haushaltestruktur 2015		2.671	2.257	858	836	403			7.025
Haushaltestruktur 2025		3.095	2.522	829	715	360			7.521
Haushaltestruktur 2035		3.403	2.633	788	664	343			7.831
Wohnungsmarkt²									
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2011 - 2015)	+2,9%	0,0%				+6,0%	+1,7%	+5,4%	+3,0%
Anteil EZFH ³ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	71%	30%				90%	37%	87%	72%
Anteil MFH ⁴ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	29%	10%				70%	13%	62%	28%
Baualter der Wohnungen 2015⁵									
Baualterklassen / Durchschnittsalter der Wohnungen		vor 1980		1980 - 2009		2010 u. später		Ø Alter	
		58%		38%		4%		49,6	
Baufertigstellungen^{2, 6} / Neubaubedarf⁷									
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2011-2015 p.a.)		46							
Fertiggestellte Wohnungen 2015		45							
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		67							

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

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen			Gemeindewerte		LKOS			
					min	max				
Bevölkerungsentwicklung und -prognose¹										
Bevölkerungszahl 31.12.2016	11.037	0				6.677	46.680	358.574		
Bev.-entwicklung (Veränd. 2011 - 2016)	+1,1%	-5,0%				-1,0%	+7,8%	+1,5%		
Bev.-prognose (Veränd. 2015 - 2035)	-2,9%	-10,0%				-8,3%	+12,5%	+0,1%		
Altersstruktur der Bevölkerung¹										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2016			901	1.133	1.198	2.648	2.659	1.744	754	11.037
Altersstruktur 31.12.2025			829	938	1.062	2.571	2.688	1.794	833	10.715
Altersstruktur 31.12.2035			765	880	898	2.642	2.191	2.338	872	10.586
Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo²										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-2,6	-10,0				+5,0	-8,3	+2,2	-1,7	
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+6,5	-5,0				+30,0	-2,7	+25,9	+5,7	
Saldo Familienwanderungen	+12,9	-5,0				+30,0	+0,5	+28,9	+10,8	
Saldo Bildungswanderungen	-6,9	-30,0				+50,0	-27,7	+47,4	-3,8	
Saldo Altenwanderungen	+1,7	-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)

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS	
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.	5+-Pers.	min	max		
Haushaltestruktur und Entwicklung¹										
Haushaltestruktur 2015		2.204	1.725	579	608	221			5.337	
Haushaltestruktur 2025		2.374	1.806	561	526	198			5.465	
Haushaltestruktur 2035		2.505	1.876	535	488	189			5.593	
Wohnungsmarkt²										
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2011 - 2015)	+5,4%	0,0%					+6,0%	+1,7%	+5,4%	+3,0%
Anteil EZFH ³ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	61%	30%					90%	37%	87%	72%
Anteil MFH ⁴ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	36%	10%					70%	13%	62%	28%
Baualter der Wohnungen 2015⁵										
Baualterklassen / Durchschnittsalter der Wohnungen			vor 1980	1980 - 2009	2010 u. später				Ø Alter	
			54%	40%	6%				41,9	
Baufertigstellungen^{2, 6} / Neubaubedarf⁷										
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2011-2015 p.a.)			56							
Fertiggestellte Wohnungen 2015			46							
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)			34							

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

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen			Gemeindewerte		LKOS			
					min	max				
Bevölkerungsentwicklung und -prognose¹										
Bevölkerungszahl 31.12.2016	9.368	0				6.677	46.680	358.574		
Bev.-entwicklung (Veränd. 2011 - 2016)	+2,2%	-5,0%				-1,0%	+7,8%	+1,5%		
Bev.-prognose (Veränd. 2015 - 2035)	+6,3%	-10,0%				-8,3%	+12,5%	+0,1%		
Altersstruktur der Bevölkerung¹										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2016			856	1.104	1.020	2.546	2.064	1.225	553	9.368
Altersstruktur 31.12.2025			803	884	998	2.443	2.249	1.489	799	9.665
Altersstruktur 31.12.2035			788	835	825	2.530	1.857	2.111	969	9.915
Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo²										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-4,1	-10,0				+5,0	-8,3	+2,2	-1,7	
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+9,2	-5,0				+30,0	-2,7	+25,9	+5,7	
Saldo Familienwanderungen	+6,2	-5,0				+30,0	+0,5	+28,9	+10,8	
Saldo Bildungswanderungen	-1,0	-30,0				+50,0	-27,7	+47,4	-3,8	
Saldo Altenwanderungen	+28,4	-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)

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS		
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.	5+-Pers.	min	max			
Haushaltestruktur und Entwicklung¹											
Haushaltestruktur 2015		1.217	1.307	485	616	240			3.865		
Haushaltestruktur 2025		1.513	1.513	489	542	219			4.276		
Haushaltestruktur 2035		1.706	1.640	477	513	213			4.549		
Wohnungsmarkt²											
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2011 - 2015)	+4,0%	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 2015⁵											
Bauklassen / Durchschnittsalter der Wohnungen		vor 1980		1980 - 2009		2010 u. später		Ø Alter			
		45%		50%		5%		39,8			
Baufertigstellungen^{2, 6} / Neubaubedarf⁷											
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2011-2015 p.a.)		34									
Fertiggestellte Wohnungen 2015		22									
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		42									

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

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen				Gemeindewerte		LKOS		
						min	max			
Bevölkerungsentwicklung und -prognose¹										
Bevölkerungszahl 31.12.2016	8.143	0					6.677	46.680	358.574	
Bev.-entwicklung (Veränd. 2011 - 2016)	+7,8%	-5,0%					-1,0%	+7,8%	+1,5%	
Bev.-prognose (Veränd. 2015 - 2035)	+12,5%	-10,0%					-8,3%	+12,5%	+0,1%	
Altersstruktur der Bevölkerung¹										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2016			516	663	808	1.941	1.769	1.636	810	8.143
Altersstruktur 31.12.2025			585	527	805	2.072	1.961	1.663	911	8.524
Altersstruktur 31.12.2035			553	572	666	2.218	1.729	2.161	983	8.882
Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo²										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-8,3	-10,0					-8,3	+2,2	-1,7	
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+25,9	-5,0					-2,7	+25,9	+5,7	
Saldo Familienwanderungen	+28,9	-5,0					+0,5	+28,9	+10,8	
Saldo Bildungswanderungen	+47,4	-30,0					-27,7	+47,4	-3,8	
Saldo Altenwanderungen	+13,9	-5,0					-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)

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS
		min	max						
Haushaltestruktur und Entwicklung¹									
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.	4-Pers.	5+-Pers.	Gesamt		
Haushaltestruktur 2015		2.482	1.374	359	289	100	4.604		
Haushaltestruktur 2025		2.796	1.529	385	277	102	5.089		
Haushaltestruktur 2035		3.040	1.652	385	271	102	5.450		
Wohnungsmarkt²									
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2011 - 2015)	+2,9%	0,0%				+6,0%	+1,7%	+5,4%	+3,0%
Anteil EZFH ³ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	37%	30%				90%	37%	87%	72%
Anteil MFH ⁴ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	62%	10%				70%	13%	62%	28%
Baualter der Wohnungen 2015⁵									
Baualtersklassen / Durchschnittsalter der Wohnungen		vor 1980	1980 - 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-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

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS	
							min	max		
Bevölkerungsentwicklung und -prognose¹										
Bevölkerungszahl 31.12.2016	13.780	0						6.677	46.680	358.574
Bev.-entwicklung (Veränd. 2011 - 2016)	+1,5%	-5,0%						-1,0%	+7,8%	+1,5%
Bev.-prognose (Veränd. 2015 - 2035)	-0,9%	-10,0%						-8,3%	+12,5%	+0,1%
Altersstruktur der Bevölkerung¹										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2016			1.359	1.462	1.437	3.270	3.165	2.198	889	13.780
Altersstruktur 31.12.2025			1.261	1.298	1.410	3.369	2.869	2.526	964	13.697
Altersstruktur 31.12.2035			1.212	1.226	1.218	3.553	2.429	2.818	1.159	13.615
Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo²										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-1,1	-10,0						-8,3	+2,2	-1,7
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+3,0	-5,0						-2,7	+25,9	+5,7
Saldo Familienwanderungen	+11,4	-5,0						+0,5	+28,9	+10,8
Saldo Bildungswanderungen	-11,8	-30,0						-27,7	+47,4	-3,8
Saldo Altenwanderungen	-3,7	-5,0						-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)

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS		
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.	5+-Pers.	min	max			
Haushaltestruktur und Entwicklung¹											
Haushaltestruktur 2015		2.095	2.327	791	762	293			6.268		
Haushaltestruktur 2025		2.368	2.436	767	682	274			6.527		
Haushaltestruktur 2035		2.566	2.450	740	648	264			6.668		
Wohnungsmarkt²											
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2011 - 2015)	+2,5%	0,0%						+6,0%	+1,7%	+5,4%	+3,0%
Anteil EZFH ³ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	66%	30%						90%	37%	87%	72%
Anteil MFH ⁴ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	33%	10%						70%	13%	62%	28%
Baualter der Wohnungen 2015⁵											
Baualtersklassen / Durchschnittsalter der Wohnungen			vor 1980			1980 - 2009		2010 u. später		Ø Alter	
			66%			31%		3%		45,6	
Baufertigstellungen^{2, 6} / Neubaubedarf⁷											
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2011-2015 p.a.)		33									
Fertiggestellte Wohnungen 2015		13									
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		53									

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

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen			Gemeindewerte		LKOS			
					min	max				
Bevölkerungsentwicklung und -prognose¹										
Bevölkerungszahl 31.12.2016	14.552	0				6.677	46.680	358.574		
Bev.-entwicklung (Veränd. 2011 - 2016)	+0,7%	-5,0%				-1,0%	+7,8%	+1,5%		
Bev.-prognose (Veränd. 2015 - 2035)	-0,1%	-10,0%				-8,3%	+12,5%	+0,1%		
Altersstruktur der Bevölkerung¹										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2016			1.249	1.528	1.377	3.585	3.635	2.293	885	14.552
Altersstruktur 31.12.2025			1.248	1.282	1.359	3.450	3.502	2.600	1.055	14.496
Altersstruktur 31.12.2035			1.271	1.269	1.130	3.677	2.618	3.324	1.224	14.513
Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo²										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-3,5	-10,0				+5,0	-8,3	+2,2	-1,7	
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+5,5	-5,0				+30,0	-2,7	+25,9	+5,7	
Saldo Familienwanderungen	+12,6	-5,0				+30,0	+0,5	+28,9	+10,8	
Saldo Bildungswanderungen	-15,9	-30,0				+50,0	-27,7	+47,4	-3,8	
Saldo Altenwanderungen	+4,9	-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)

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS		
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.	5+-Pers.	min	max			
Haushaltestruktur und Entwicklung¹											
Haushaltestruktur 2015		2.103	2.488	913	853	262			6.619		
Haushaltestruktur 2025		2.419	2.647	881	742	244			6.933		
Haushaltestruktur 2035		2.621	2.714	852	716	240			7.143		
Wohnungsmarkt²											
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2011 - 2015)	+1,9%	0,0%						+6,0%	+1,7%	+5,4%	+3,0%
Anteil EZFH ³ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	81%	30%						90%	37%	87%	72%
Anteil MFH ⁴ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	19%	10%						70%	13%	62%	28%
Baualter der Wohnungen 2015⁵											
Baualtersklassen / Durchschnittsalter der Wohnungen		vor 1980		1980 - 2009		2010 u. später			Ø Alter		
		64%		33%		3%			49,9		
Baufertigstellungen^{2, 6} / Neubaubedarf⁷											
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2011-2015 p.a.)		31									
Fertiggestellte Wohnungen 2015		18									
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		58									

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

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen				Gemeindewerte		LKOS		
						min	max			
Bevölkerungsentwicklung und -prognose¹										
Bevölkerungszahl 31.12.2016	12.949	0					6.677	46.680	358.574	
Bev.-entwicklung (Veränd. 2011 - 2016)	+0,3%	-5,0%					-1,0%	+7,8%	+1,5%	
Bev.-prognose (Veränd. 2015 - 2035)	-0,2%	-10,0%					-8,3%	+12,5%	+0,1%	
Altersstruktur der Bevölkerung¹										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2016			1.231	1.525	1.506	3.110	3.040	1.771	766	12.949
Altersstruktur 31.12.2025			1.165	1.246	1.368	3.067	3.005	2.187	832	12.870
Altersstruktur 31.12.2035			1.135	1.200	1.107	3.281	2.367	2.728	1.038	12.856
Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo²										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-2,1	-10,0					-8,3	+2,2	-1,7	
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+4,4	-5,0					-2,7	+25,9	+5,7	
Saldo Familienwanderungen	+9,7	-5,0					+0,5	+28,9	+10,8	
Saldo Bildungswanderungen	-9,2	-30,0					-27,7	+47,4	-3,8	
Saldo Altenwanderungen	+2,7	-5,0					-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)

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS		
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.	5+-Pers.	min	max			
Haushaltestruktur und Entwicklung¹											
Haushaltestruktur 2015		1.821	1.862	739	775	355			5.552		
Haushaltestruktur 2025		2.115	2.050	723	682	326			5.896		
Haushaltestruktur 2035		2.322	2.115	698	649	318			6.102		
Wohnungsmarkt²											
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2011 - 2015)	+2,5%	0,0%						+6,0%	+1,7%	+5,4%	+3,0%
Anteil EZFH ³ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	80%	30%						90%	37%	87%	72%
Anteil MFH ⁴ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	20%	10%						70%	13%	62%	28%
Baualter der Wohnungen 2015⁵											
Baualtersklassen / Durchschnittsalter der Wohnungen			vor 1980		1980 - 2009		2010 u. später		Ø Alter		
			58%		39%		3%		47,5		
Baufertigstellungen^{2, 6} / Neubaubedarf⁷											
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2011-2015 p.a.)		29									
Fertiggestellte Wohnungen 2015		78									
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		54									

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

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen				Gemeindewerte		LKOS		
		min	max							
Bevölkerungsentwicklung und -prognose¹										
Bevölkerungszahl 31.12.2016	30.314	0					6.677	46.680	358.574	
Bev.-entwicklung (Veränd. 2011 - 2016)	+0,5%	-5,0%					-1,0%	+7,8%	+1,5%	
Bev.-prognose (Veränd. 2015 - 2035)	+1,5%	-10,0%					-8,3%	+12,5%	+0,1%	
Altersstruktur der Bevölkerung¹										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2016			2.748	3.379	3.296	7.524	7.189	4.409	1.769	30.314
Altersstruktur 31.12.2025			2.778	2.754	3.113	7.114	7.163	5.353	2.090	30.365
Altersstruktur 31.12.2035			2.785	2.702	2.588	7.606	5.646	6.755	2.568	30.650
Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo²										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-1,5	-10,0					+5,0	-8,3	+2,2	-1,7
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+4,1	-5,0					+30,0	-2,7	+25,9	+5,7
Saldo Familienwanderungen	+8,5	-5,0					+30,0	+0,5	+28,9	+10,8
Saldo Bildungswanderungen	-5,7	-30,0					+50,0	-27,7	+47,4	-3,8
Saldo Altenwanderungen	+1,6	-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)

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen				Gemeindewerte		LKOS		
		min	max							
Haushaltestruktur und Entwicklung¹										
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers. 5+-Pers.	Gesamt				
Haushaltestruktur 2015		5.050	4.639	1.801	1.616 666	13.772				
Haushaltestruktur 2025		5.590	4.861	1.682	1.345 586	14.064				
Haushaltestruktur 2035		5.852	4.771	1.549	1.231 553	13.956				
Wohnungsmarkt²										
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2011 - 2015)	+2,7%	0,0%					+6,0%	+1,7%	+5,4%	+3,0%
Anteil EZFH ³ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	77%	30%					90%	37%	87%	72%
Anteil MFH ⁴ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	23%	10%					70%	13%	62%	28%
Baualter der Wohnungen 2015⁵										
Baualtersklassen / Durchschnittsalter der Wohnungen		vor 1980		1980 - 2009	2010 u. später	Ø Alter				
		62%		35%	3%	48,0				
Baufertigstellungen^{2, 6} / Neubaubedarf⁷										
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2011-2015 p.a.)		84								
Fertiggestellte Wohnungen 2015		92								
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

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen				Gemeindewerte		LKOS		
						min	max			
Bevölkerungsentwicklung und -prognose¹										
Bevölkerungszahl 31.12.2016	9.700	0					6.677	46.680	358.574	
Bev.-entwicklung (Veränd. 2011 - 2016)	+3,4%	-5,0%					-1,0%	+7,8%	+1,5%	
Bev.-prognose (Veränd. 2015 - 2035)	-0,9%	-10,0%					-8,3%	+12,5%	+0,1%	
Altersstruktur der Bevölkerung¹										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2016			918	1.122	1.218	2.592	2.101	1.217	532	9.700
Altersstruktur 31.12.2025			817	874	1.112	2.406	2.181	1.445	615	9.450
Altersstruktur 31.12.2035			752	811	910	2.552	1.835	1.868	676	9.404
Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo²										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-1,6	-10,0					-8,3	+2,2	-1,7	
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+8,1	-5,0					-2,7	+25,9	+5,7	
Saldo Familienwanderungen	+12,4	-5,0					+0,5	+28,9	+10,8	
Saldo Bildungswanderungen	+18,8	-30,0					-27,7	+47,4	-3,8	
Saldo Altenwanderungen	-2,9	-5,0					-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)

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS
		min	max						
Haushaltestruktur und Entwicklung¹									
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.	5+-Pers.	Gesamt		
Haushaltestruktur 2015		1.660	1.492	533	488	227	4.400		
Haushaltestruktur 2025		1.875	1.629	516	421	206	4.647		
Haushaltestruktur 2035		2.012	1.674	501	395	196	4.778		
Wohnungsmarkt²									
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2011 - 2015)	+3,1%	0,0%				+6,0%	+1,7%	+5,4%	+3,0%
Anteil EZFH ³ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	54%	30%				90%	37%	87%	72%
Anteil MFH ⁴ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	45%	10%				70%	13%	62%	28%
Baualter der Wohnungen 2015⁵									
Baualtersklassen / Durchschnittsalter der Wohnungen		vor 1980		1980 - 2009	2010 u. später		Ø Alter		
		62%		34%	4%		50,8		
Baufertigstellungen^{2, 6} / Neubaubedarf⁷									
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2011-2015 p.a.)		32							
Fertiggestellte Wohnungen 2015		47							
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		36							

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

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen			Gemeindewerte		LKOS			
					min	max				
Bevölkerungsentwicklung und -prognose¹										
Bevölkerungszahl 31.12.2016	32.071	0				6.677	46.680	358.574		
Bev.-entwicklung (Veränd. 2011 - 2016)	-1,0%	-5,0%				-1,0%	+7,8%	+1,5%		
Bev.-prognose (Veränd. 2015 - 2035)	-8,3%	-10,0%				-8,3%	+12,5%	+0,1%		
Altersstruktur der Bevölkerung¹										
			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 Wanderungssaldo²										
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)

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS		
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.	5+-Pers.	min	max			
Haushaltestruktur und Entwicklung¹											
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		
Wohnungsmarkt²											
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 2015⁵											
Baualtersklassen / Durchschnittsalter der Wohnungen		vor 1980		1980 - 2009		2010 u. später		Ø Alter			
		67%		31%		2%		47,0			
Baufertigstellungen^{2, 6} / Neubaubedarf⁷											
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

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen			Gemeindewerte		LKOS			
					min	max				
Bevölkerungsentwicklung und -prognose¹										
Bevölkerungszahl 31.12.2016	6.677	0				50.000	6.677	46.680	358.574	
Bev.-entwicklung (Veränd. 2011 - 2016)	-0,5%	-5,0%				+10,0%	-1,0%	+7,8%	+1,5%	
Bev.-prognose (Veränd. 2015 - 2035)	+0,1%	-10,0%				+20,0%	-8,3%	+12,5%	+0,1%	
Altersstruktur der Bevölkerung¹										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2016			626	799	815	1.747	1.572	756	362	6.677
Altersstruktur 31.12.2025			578	653	783	1.613	1.618	1.031	361	6.637
Altersstruktur 31.12.2035			590	603	646	1.667	1.303	1.391	486	6.686
Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo²										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-0,4	-10,0				+5,0	-8,3	+2,2	-1,7	
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	-2,7	-5,0				+30,0	-2,7	+25,9	+5,7	
Saldo Familienwanderungen	+0,5	-5,0				+30,0	+0,5	+28,9	+10,8	
Saldo Bildungswanderungen	-19,0	-30,0				+50,0	-27,7	+47,4	-3,8	
Saldo Altenwanderungen	-0,5	-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)

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS		
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.	5+-Pers.	min	max			
Haushaltestruktur und Entwicklung¹											
Haushaltestruktur 2015		777	773	329	410	258			2.547		
Haushaltestruktur 2025		909	878	331	356	234			2.708		
Haushaltestruktur 2035		1.018	929	321	337	229			2.834		
Wohnungsmarkt²											
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2011 - 2015)	+3,6%	0,0%						+6,0%	+1,7%	+5,4%	+3,0%
Anteil EZFH ³ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	81%	30%						90%	37%	87%	72%
Anteil MFH ⁴ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	19%	10%						70%	13%	62%	28%
Baualter der Wohnungen 2015⁵											
Baualtersklassen / Durchschnittsalter der Wohnungen			vor 1980			1980 - 2009		2010 u. später		Ø Alter	
			51%			44%		4%		44,4	
Baufertigstellungen^{2, 6} / Neubaubedarf⁷											
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2011-2015 p.a.)		21									
Fertiggestellte Wohnungen 2015		10									
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		22									

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

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen				Gemeindewerte		LKOS		
						min	max			
Bevölkerungsentwicklung und -prognose¹										
Bevölkerungszahl 31.12.2016	13.461	0					6.677	46.680	358.574	
Bev.-entwicklung (Veränd. 2011 - 2016)	-0,6%	-5,0%					-1,0%	+7,8%	+1,5%	
Bev.-prognose (Veränd. 2015 - 2035)	-7,1%	-10,0%					-8,3%	+12,5%	+0,1%	
Altersstruktur der Bevölkerung¹										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2016			1.132	1.437	1.605	3.167	3.287	1.991	842	13.461
Altersstruktur 31.12.2025			1.099	1.076	1.364	2.968	3.073	2.312	952	12.844
Altersstruktur 31.12.2035			1.023	1.033	1.060	3.179	2.113	2.971	1.029	12.458
Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo²										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-1,4	-10,0					+5,0	-8,3	+2,2	-1,7
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+1,9	-5,0					+30,0	-2,7	+25,9	+5,7
Saldo Familienwanderungen	+6,6	-5,0					+30,0	+0,5	+28,9	+10,8
Saldo Bildungswanderungen	-10,3	-30,0					+50,0	-27,7	+47,4	-3,8
Saldo Altenwanderungen	+0,2	-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)

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.	5+-Pers.	min	max	
Haushaltestruktur und Entwicklung¹									
Haushaltestruktur 2015		2.044	2.271	776	842	285			6.218
Haushaltestruktur 2025		2.272	2.375	727	690	244			6.308
Haushaltestruktur 2035		2.417	2.350	674	649	237			6.327
Wohnungsmarkt²									
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2011 - 2015)	+3,2%	0,0%				+6,0%	+1,7%	+5,4%	+3,0%
Anteil EZFH ³ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	73%	30%				90%	37%	87%	72%
Anteil MFH ⁴ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	27%	10%				70%	13%	62%	28%
Baualter der Wohnungen 2015⁵									
Bauklassen / Durchschnittsalter der Wohnungen		vor 1980		1980 - 2009		2010 u. später		Ø Alter	
		58%		38%		4%		45,3	
Baufertigstellungen^{2, 6} / Neubaubedarf⁷									
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2011-2015 p.a.)		41							
Fertiggestellte Wohnungen 2015		43							
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		34							

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

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen				Gemeindewerte		LKOS		
		min	max			min	max			
Bevölkerungsentwicklung und -prognose¹										
Bevölkerungszahl 31.12.2016	11.001	0					6.677	46.680	358.574	
Bev.-entwicklung (Veränd. 2011 - 2016)	0,0%	-5,0%					-1,0%	+7,8%	+1,5%	
Bev.-prognose (Veränd. 2015 - 2035)	-1,3%	-10,0%					-8,3%	+12,5%	+0,1%	
Altersstruktur der Bevölkerung¹										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2016			946	1.140	1.070	2.786	2.697	1.702	660	11.001
Altersstruktur 31.12.2025			912	959	1.030	2.698	2.471	1.923	872	10.865
Altersstruktur 31.12.2035			861	943	870	2.813	1.969	2.361	977	10.794
Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo²										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-4,2	-10,0					-8,3	+2,2	-1,7	
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+5,0	-5,0					-2,7	+25,9	+5,7	
Saldo Familienwanderungen	+13,0	-5,0					+0,5	+28,9	+10,8	
Saldo Bildungswanderungen	-19,7	-30,0					-27,7	+47,4	-3,8	
Saldo Altenwanderungen	+3,3	-5,0					-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)

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.	5+-Pers.	min	max	
Haushaltestruktur und Entwicklung¹									
Haushaltestruktur 2015		1.930	1.917	671	614	168			5.300
Haushaltestruktur 2025		2.163	2.006	641	536	153			5.499
Haushaltestruktur 2035		2.308	2.031	616	507	149			5.611
Wohnungsmarkt²									
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2011 - 2015)	+2,7%	0,0%				+6,0%	+1,7%	+5,4%	+3,0%
Anteil EZFH ³ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	71%	30%				90%	37%	87%	72%
Anteil MFH ⁴ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	27%	10%				70%	13%	62%	28%
Baualter der Wohnungen 2015⁵									
Baualtersklassen / Durchschnittsalter der Wohnungen		vor 1980		1980 - 2009	2010 u. später				Ø Alter
		61%		35%	3%				43,6
Baufertigstellungen^{2, 6} / Neubaubedarf⁷									
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2011-2015 p.a.)		31							
Fertiggestellte Wohnungen 2015		18							
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		38							

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

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen			Gemeindewerte		LKOS			
					min	max				
Bevölkerungsentwicklung und -prognose¹										
Bevölkerungszahl 31.12.2016	10.462	0				6.677	46.680	358.574		
Bev.-entwicklung (Veränd. 2011 - 2016)	+2,1%	-5,0%				-1,0%	+7,8%	+1,5%		
Bev.-prognose (Veränd. 2015 - 2035)	-0,2%	-10,0%				-8,3%	+12,5%	+0,1%		
Altersstruktur der Bevölkerung¹										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2016			975	1.085	1.192	2.808	2.457	1.380	565	10.462
Altersstruktur 31.12.2025			871	937	1.086	2.662	2.421	1.680	651	10.308
Altersstruktur 31.12.2035			856	855	925	2.745	1.935	2.212	787	10.315
Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo²										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-0,9	-10,0				+5,0	-8,3	+2,2	-1,7	
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+7,0	-5,0				+30,0	-2,7	+25,9	+5,7	
Saldo Familienwanderungen	+11,4	-5,0				+30,0	+0,5	+28,9	+10,8	
Saldo Bildungswanderungen	+13,8	-30,0				+50,0	-27,7	+47,4	-3,8	
Saldo Altenwanderungen	+0,5	-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)

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen				Gemeindewerte		LKOS	
		min	max						
Haushaltestruktur und Entwicklung¹									
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.	5+-Pers.	Gesamt		
Haushaltestruktur 2015		1.585	1.602	619	610	222	4.638		
Haushaltestruktur 2025		1.811	1.739	599	528	202	4.879		
Haushaltestruktur 2035		1.991	1.794	578	496	195	5.054		
Wohnungsmarkt²									
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2011 - 2015)	+3,3%	0,0%				+6,0%	+1,7%	+5,4%	+3,0%
Anteil EZFH ³ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	71%	30%				90%	37%	87%	72%
Anteil MFH ⁴ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	29%	10%				70%	13%	62%	28%
Baualter der Wohnungen 2015⁵									
Baualtersklassen / Durchschnittsalter der Wohnungen		vor 1980		1980 - 2009	2010 u. später		Ø Alter		
		61%		35%	5%		49,4		
Baufertigstellungen^{2, 6} / Neubaubedarf⁷									
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2011-2015 p.a.)		35							
Fertiggestellte Wohnungen 2015		33							
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		41							

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

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen			Gemeindewerte		LKOS			
					min	max				
Bevölkerungsentwicklung und -prognose¹										
Bevölkerungszahl 31.12.2016	46.680	0				6.677	46.680	358.574		
Bev.-entwicklung (Veränd. 2011 - 2016)	+0,8%	-5,0%				-1,0%	+7,8%	+1,5%		
Bev.-prognose (Veränd. 2015 - 2035)	-1,7%	-10,0%				-8,3%	+12,5%	+0,1%		
Altersstruktur der Bevölkerung¹										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2016			4.195	5.390	5.023	11.855	10.835	6.486	2.896	46.680
Altersstruktur 31.12.2025			3.945	4.159	5.002	10.992	11.087	7.661	3.143	45.989
Altersstruktur 31.12.2035			3.681	4.009	3.942	11.701	8.407	10.256	3.683	45.679
Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo²										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-2,5	-10,0				+5,0	-8,3	+2,2	-1,7	
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+4,8	-5,0				+30,0	-2,7	+25,9	+5,7	
Saldo Familienwanderungen	+9,1	-5,0				+30,0	+0,5	+28,9	+10,8	
Saldo Bildungswanderungen	-5,6	-30,0				+50,0	-27,7	+47,4	-3,8	
Saldo Altenwanderungen	+3,0	-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)

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.	5+-Pers.	min	max	
Haushaltestruktur und Entwicklung¹									
Haushaltestruktur 2015		7.528	7.027	2.590	2.788	1.121			21.054
Haushaltestruktur 2025		8.469	7.674	2.518	2.384	1.005			22.050
Haushaltestruktur 2035		9.241	7.982	2.404	2.236	966			22.829
Wohnungsmarkt²									
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2011 - 2015)	+2,4%	0,0%				+6,0%	+1,7%	+5,4%	+3,0%
Anteil EZFH ³ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	72%	30%				90%	37%	87%	72%
Anteil MFH ⁴ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	27%	10%				70%	13%	62%	28%
Baualter der Wohnungen 2015⁵									
Baualtersklassen / Durchschnittsalter der Wohnungen		vor 1980		1980 - 2009	2010 u. später				Ø Alter
		63%		34%	3%				52,3
Baufertigstellungen^{2, 6} / Neubaubedarf⁷									
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2011-2015 p.a.)		112							
Fertiggestellte Wohnungen 2015		200							
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		165							

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

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen				Gemeindewerte		LKOS		
						min	max			
Bevölkerungsentwicklung und -prognose¹										
Bevölkerungszahl 31.12.2016	9.667	0					50.000	6.677	46.680	358.574
Bev.-entwicklung (Veränd. 2011 - 2016)	+2,0%	-5,0%					+10,0%	-1,0%	+7,8%	+1,5%
Bev.-prognose (Veränd. 2015 - 2035)	+2,4%	-10,0%					+20,0%	-8,3%	+12,5%	+0,1%
Altersstruktur der Bevölkerung¹										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2016			929	1.203	1.067	2.377	2.223	1.332	536	9.667
Altersstruktur 31.12.2025			952	967	1.002	2.353	2.218	1.655	596	9.743
Altersstruktur 31.12.2035			931	970	832	2.498	1.825	2.023	775	9.854
Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo²										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-0,1	-10,0					+5,0	-8,3	+2,2	-1,7
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+6,5	-5,0					+30,0	-2,7	+25,9	+5,7
Saldo Familienwanderungen	+11,6	-5,0					+30,0	+0,5	+28,9	+10,8
Saldo Bildungswanderungen	-5,0	-30,0					+50,0	-27,7	+47,4	-3,8
Saldo Altenwanderungen	+2,1	-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)

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS		
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.	5+-Pers.	min	max			
Haushaltestruktur und Entwicklung¹											
Haushaltestruktur 2015		1.173	1.299	535	573	293			3.873		
Haushaltestruktur 2025		1.396	1.436	535	512	274			4.153		
Haushaltestruktur 2035		1.550	1.489	524	497	270			4.330		
Wohnungsmarkt²											
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2011 - 2015)	+2,4%	0,0%						+6,0%	+1,7%	+5,4%	+3,0%
Anteil EZFH ³ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	78%	30%						90%	37%	87%	72%
Anteil MFH ⁴ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	22%	10%						70%	13%	62%	28%
Baualter der Wohnungen 2015⁵											
Baualtersklassen / Durchschnittsalter der Wohnungen			vor 1980		1980 - 2009		2010 u. später		Ø Alter		
			58%		39%		3%		48,0		
Baufertigstellungen^{2, 6} / Neubaubedarf⁷											
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2011-2015 p.a.)		21									
Fertiggestellte Wohnungen 2015		21									
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		33									

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

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen			Gemeindewerte		LKOS			
					min	max				
Bevölkerungsentwicklung und -prognose¹										
Bevölkerungszahl 31.12.2016	23.447	0				6.677	46.680	358.574		
Bev.-entwicklung (Veränd. 2011 - 2016)	0,0%	-5,0%				-1,0%	+7,8%	+1,5%		
Bev.-prognose (Veränd. 2015 - 2035)	-7,0%	-10,0%				-8,3%	+12,5%	+0,1%		
Altersstruktur der Bevölkerung¹										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2016			1.986	2.550	2.612	5.787	5.568	3.492	1.452	23.447
Altersstruktur 31.12.2025			1.757	2.025	2.323	5.359	5.314	3.858	1.768	22.404
Altersstruktur 31.12.2035			1.594	1.866	1.891	5.637	3.839	4.964	1.922	21.713
Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo²										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-1,5	-10,0				+5,0	-8,3	+2,2	-1,7	
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+3,1	-5,0				+30,0	-2,7	+25,9	+5,7	
Saldo Familienwanderungen	+10,8	-5,0				+30,0	+0,5	+28,9	+10,8	
Saldo Bildungswanderungen	-14,2	-30,0				+50,0	-27,7	+47,4	-3,8	
Saldo Altenwanderungen	+1,9	-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)

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS
		min	max						
Haushaltestruktur und Entwicklung¹									
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.	5+-Pers.	Gesamt		
Haushaltestruktur 2015		3.706	3.910	1.389	1.418	480	10.903		
Haushaltestruktur 2025		4.095	4.103	1.291	1.165	414	11.068		
Haushaltestruktur 2035		4.336	4.131	1.205	1.069	385	11.126		
Wohnungsmarkt²									
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2011 - 2015)	+2,9%	0,0%				+6,0%	+1,7%	+5,4%	+3,0%
Anteil EZFH ³ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	72%	30%				90%	37%	87%	72%
Anteil MFH ⁴ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	27%	10%				70%	13%	62%	28%
Baualter der Wohnungen 2015⁵									
Baualtersklassen / Durchschnittsalter der Wohnungen		vor 1980		1980 - 2009		2010 u. später		Ø Alter	
		51%		46%		3%		39,3	
Baufertigstellungen^{2, 6} / Neubaubedarf⁷									
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2011-2015 p.a.)		63							
Fertiggestellte Wohnungen 2015		81							
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		67							

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

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen			Gemeindewerte		LKOS			
					min	max				
Bevölkerungsentwicklung und -prognose¹										
Bevölkerungszahl 31.12.2016	24.076	0				6.677	46.680	358.574		
Bev.-entwicklung (Veränd. 2011 - 2016)	+5,0%	-5,0%				-1,0%	+7,8%	+1,5%		
Bev.-prognose (Veränd. 2015 - 2035)	+6,8%	-10,0%				-8,3%	+12,5%	+0,1%		
Altersstruktur der Bevölkerung¹										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2016			2.298	2.685	3.185	6.366	5.305	3.047	1.190	24.076
Altersstruktur 31.12.2025			2.297	2.320	3.051	6.746	5.319	3.673	1.427	24.833
Altersstruktur 31.12.2035			2.274	2.304	2.601	7.157	4.500	4.767	1.664	25.267
Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo²										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-0,6	-10,0				+5,0	-8,3	+2,2	-1,7	
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+8,8	-5,0				+30,0	-2,7	+25,9	+5,7	
Saldo Familienwanderungen	+13,3	-5,0				+30,0	+0,5	+28,9	+10,8	
Saldo Bildungswanderungen	+14,0	-30,0				+50,0	-27,7	+47,4	-3,8	
Saldo Altenwanderungen	+1,8	-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)

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen				Gemeindewerte		LKOS		
		min	max							
Haushaltestruktur und Entwicklung¹										
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.	5+-Pers.	Gesamt			
Haushaltestruktur 2015		3.741	3.281	1.351	1.349	607	10.329			
Haushaltestruktur 2025		4.433	3.716	1.397	1.266	593	11.405			
Haushaltestruktur 2035		4.855	3.907	1.379	1.228	585	11.954			
Wohnungsmarkt²										
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2011 - 2015)	+2,8%	0,0%					+6,0%	+1,7%	+5,4%	+3,0%
Anteil EZFH ³ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	76%	30%					90%	37%	87%	72%
Anteil MFH ⁴ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	24%	10%					70%	13%	62%	28%
Baualter der Wohnungen 2015⁵										
Baualtersklassen / Durchschnittsalter der Wohnungen		vor 1980		1980 - 2009		2010 u. später		Ø Alter		
		60%		36%		4%		50,6		
Baufertigstellungen^{2, 6} / Neubaubedarf⁷										
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2011-2015 p.a.)		65								
Fertiggestellte Wohnungen 2015		106								
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		130								

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

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen				Gemeindewerte		LKOS		
						min	max			
Bevölkerungsentwicklung und -prognose¹										
Bevölkerungszahl 31.12.2016	29.422	0					6.677	46.680	358.574	
Bev.-entwicklung (Veränd. 2011 - 2016)	+5,4%	-5,0%					-1,0%	+7,8%	+1,5%	
Bev.-prognose (Veränd. 2015 - 2035)	+11,3%	-10,0%					-8,3%	+12,5%	+0,1%	
Altersstruktur der Bevölkerung¹										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2016			3.312	3.595	3.810	7.551	6.535	3.365	1.254	29.422
Altersstruktur 31.12.2025			3.353	3.213	3.713	8.077	6.506	4.708	1.545	31.115
Altersstruktur 31.12.2035			3.308	3.280	3.160	8.587	5.707	6.058	2.125	32.225
Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo²										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	+2,2	-10,0					-8,3	+2,2	-1,7	
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+10,2	-5,0					-2,7	+25,9	+5,7	
Saldo Familienwanderungen	+13,8	-5,0					+0,5	+28,9	+10,8	
Saldo Bildungswanderungen	+13,5	-30,0					-27,7	+47,4	-3,8	
Saldo Altenwanderungen	+5,7	-5,0					-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)

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS	
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.	5+-Pers.	min	max		
Haushaltestruktur und Entwicklung¹										
Haushaltestruktur 2015		3.624	3.495	1.573	1.851	963			11.506	
Haushaltestruktur 2025		4.562	4.136		1.677	1.785	957		13.117	
Haushaltestruktur 2035		5.199	4.443		1.685	1.757	963		14.047	
Wohnungsmarkt²										
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2011 - 2015)	+5,3%	0,0%						+1,7%	+5,4%	+3,0%
Anteil EZFH ³ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	80%	30%						37%	87%	72%
Anteil MFH ⁴ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	20%	10%						13%	62%	28%
Baualter der Wohnungen 2015⁵										
Baualtersklassen / Durchschnittsalter der Wohnungen		vor 1980		1980 - 2009		2010 u. später			Ø Alter	
		42%		51%		6%			40,0	
Baufertigstellungen^{2, 6} / Neubaubedarf⁷										
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2011-2015 p.a.)		138								
Fertiggestellte Wohnungen 2015		167								
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		153								

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

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen				Gemeindewerte		LKOS		
						min	max			
Bevölkerungsentwicklung und -prognose¹										
Bevölkerungszahl 31.12.2016	16.017	0					6.677	46.680	358.574	
Bev.-entwicklung (Veränd. 2011 - 2016)	+1,6%	-5,0%					-1,0%	+7,8%	+1,5%	
Bev.-prognose (Veränd. 2015 - 2035)	-2,8%	-10,0%					-8,3%	+12,5%	+0,1%	
Altersstruktur der Bevölkerung¹										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2016			1.565	1.841	1.837	3.935	3.638	2.265	936	16.017
Altersstruktur 31.12.2025			1.417	1.482	1.739	3.769	3.544	2.620	1.110	15.681
Altersstruktur 31.12.2035			1.364	1.398	1.403	4.009	2.732	3.335	1.246	15.487
Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo²										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-2,6	-10,0					-8,3	+2,2	-1,7	
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+7,2	-5,0					-2,7	+25,9	+5,7	
Saldo Familienwanderungen	+10,6	-5,0					+0,5	+28,9	+10,8	
Saldo Bildungswanderungen	+1,0	-30,0					-27,7	+47,4	-3,8	
Saldo Altenwanderungen	+4,1	-5,0					-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)

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS
		min	max						
Haushaltestruktur und Entwicklung¹									
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.	5+-Pers.	Gesamt		
Haushaltestruktur 2015		2.266	2.154	925	955	470	6.770		
Haushaltestruktur 2025		2.589	2.327	898	827	425	7.066		
Haushaltestruktur 2035		2.803	2.359	851	778	410	7.201		
Wohnungsmarkt²									
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2011 - 2015)	+3,2%	0,0%				+6,0%	+1,7%	+5,4%	+3,0%
Anteil EZFH ³ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	80%	30%				90%	37%	87%	72%
Anteil MFH ⁴ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	20%	10%				70%	13%	62%	28%
Baualter der Wohnungen 2015⁵									
Baualtersklassen / Durchschnittsalter der Wohnungen		vor 1980		1980 - 2009		2010 u. später		Ø Alter	
		56%		40%		4%		45,3	
Baufertigstellungen^{2, 6} / Neubaubedarf⁷									
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2011-2015 p.a.)		46							
Fertiggestellte Wohnungen 2015		59							
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		37							

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

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen				Gemeindewerte		LKOS		
						min	max			
Bevölkerungsentwicklung und -prognose¹										
Bevölkerungszahl 31.12.2016	10.156	0					6.677	46.680	358.574	
Bev.-entwicklung (Veränd. 2011 - 2016)	-0,4%	-5,0%					-1,0%	+7,8%	+1,5%	
Bev.-prognose (Veränd. 2015 - 2035)	+1,1%	-10,0%					-8,3%	+12,5%	+0,1%	
Altersstruktur der Bevölkerung¹										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2016			1.097	1.228	1.173	2.690	2.308	1.236	424	10.156
Altersstruktur 31.12.2025			1.056	1.085	1.111	2.532	2.277	1.700	536	10.297
Altersstruktur 31.12.2035			1.006	1.055	943	2.560	1.938	2.052	751	10.305
Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo²										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	+1,3	-10,0					-8,3	+2,2	-1,7	
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	-1,1	-5,0					-2,7	+25,9	+5,7	
Saldo Familienwanderungen	+4,7	-5,0					+0,5	+28,9	+10,8	
Saldo Bildungswanderungen	-27,7	-30,0					-27,7	+47,4	-3,8	
Saldo Altenwanderungen	+0,9	-5,0					-3,7	+28,4	+3,0	

¹ Bevölkerungsbstandsdaten 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)

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.	5+-Pers.	min	max	
Haushaltestruktur und Entwicklung¹									
Haushaltestruktur 2015		918	1.012	537	681	432			3.580
Haushaltestruktur 2025		1.159	1.151	540	614	409			3.873
Haushaltestruktur 2035		1.293	1.199	524	579	405			4.000
Wohnungsmarkt²									
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2011 - 2015)	+3,9%	0,0%				+6,0%	+1,7%	+5,4%	+3,0%
Anteil EZFH ³ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	87%	30%				90%	37%	87%	72%
Anteil MFH ⁴ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	13%	10%				70%	13%	62%	28%
Baualter der Wohnungen 2015⁵									
Baualtersklassen / Durchschnittsalter der Wohnungen		vor 1980		1980 - 2009		2010 u. später		Ø Alter	
		45%		50%		5%		38,9	
Baufertigstellungen^{2, 6} / Neubaubedarf⁷									
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2011-2015 p.a.)		32							
Fertiggestellte Wohnungen 2015		42							
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		26							

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

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen				Gemeindewerte		LKOS		
		min	max			min	max			
Bevölkerungsentwicklung und -prognose¹										
Bevölkerungszahl 31.12.2016	358.574	0			50.000	6.677	46.680	358.574		
Bev.-entwicklung (Veränd. 2011 - 2016)	+1,5%	-5,0%				+10,0%	-1,0%	+7,8%	+1,5%	
Bev.-prognose (Veränd. 2015 - 2035)	+0,1%	-10,0%				+20,0%	-8,3%	+12,5%	+0,1%	
Altersstruktur der Bevölkerung¹										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2016			33.133	40.001	40.291	90.162	83.069	50.731	21.187	358.574
Altersstruktur 31.12.2025			31.623	32.877	38.056	87.115	82.246	59.875	24.556	356.348
Altersstruktur 31.12.2035			30.425	31.809	31.417	91.763	65.342	76.505	28.798	356.059
Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo²										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-1,7	-10,0				+5,0	-8,3	+2,2	-1,7	
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+5,7	-5,0				+30,0	-2,7	+25,9	+5,7	
Saldo Familienwanderungen	+10,8	-5,0				+30,0	+0,5	+28,9	+10,8	
Saldo Bildungswanderungen	-3,8	-30,0				+50,0	-27,7	+47,4	-3,8	
Saldo Altenwanderungen	+3,0	-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)

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.	5+-Pers.	min	max	
Haushaltestruktur und Entwicklung¹									
Haushaltestruktur 2015		56.297	53.741	20.221	20.765	8.609			159.633
Haushaltestruktur 2025		64.004	58.138	19.718	18.126	7.900			167.886
Haushaltestruktur 2035		69.253	59.714	18.898	17.121	7.654			172.640
Wohnungsmarkt²									
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2011 - 2015)	+3,0%	0,0%				+6,0%	+1,7%	+5,4%	+3,0%
Anteil EZFH ³ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	72%	30%				90%	37%	87%	72%
Anteil MFH ⁴ am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2015	28%	10%				70%	13%	62%	28%
Baualter der Wohnungen 2015⁵									
Baualtersklassen / Durchschnittsalter der Wohnungen		vor 1980		1980 - 2009		2010 u. später		Ø Alter	
		58%		38%		4%		46,5	
Baufertigstellungen^{2, 6} / Neubaubedarf⁷									
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2011-2015 p.a.)		1.040							
Fertiggestellte Wohnungen 2015		1.238							
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		1.274							

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