

# Musterstadt A, Musterstadt B und Musterlandkreis



KOMMUNALPROFIL 2016

**NBank**

Wir fördern Niedersachsen



## **Herausgeber**

NBank \_ Günther-Wagner-Allee 12 - 16 \_ 30177 Hannover

Telefon 0511.30031-0 \_ Telefax 0511.30031-300

info@nbank.de \_ www.nbank.de

## **Kontakt**

Beratung - Team Kommunen

0511. 30031 - Durchwahl

Sebastian Hämker \_ Durchwahl: 681, Mail: [sebastian.haemker@nbank.de](mailto:sebastian.haemker@nbank.de)

Robert Koschitzki \_ Durchwahl: 798, Mail: [robert.koschitzki@nbank.de](mailto:robert.koschitzki@nbank.de)

Kay Hassenmeier \_ Durchwahl: 471, Mail: [kay.hassenmeier@nbank.de](mailto:kay.hassenmeier@nbank.de)

Hannover, September 2018

Wir weisen darauf hin, dass das vorliegende Werk urheberrechtlich geschützt ist.

Eine Verwertung des Werkes außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne unsere

Ausdrückliche Zustimmung unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen,

Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die NBank ist die Investitions- und  
Förderbank des Landes Niedersachsen

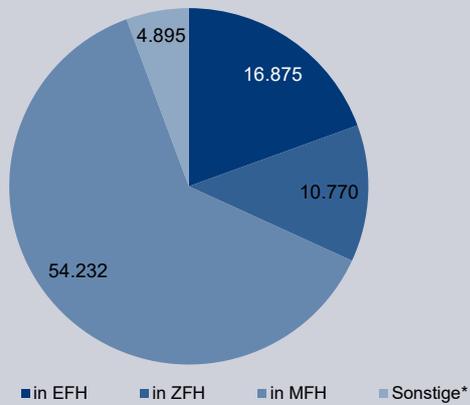


**Niedersachsen**

# Überblick

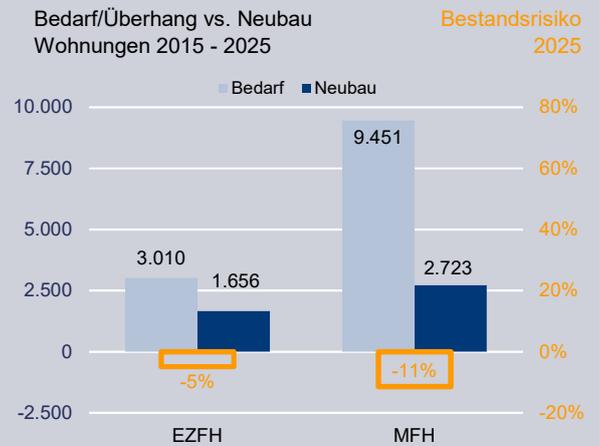
## Wohnungsbestand 2016

Wohnungen



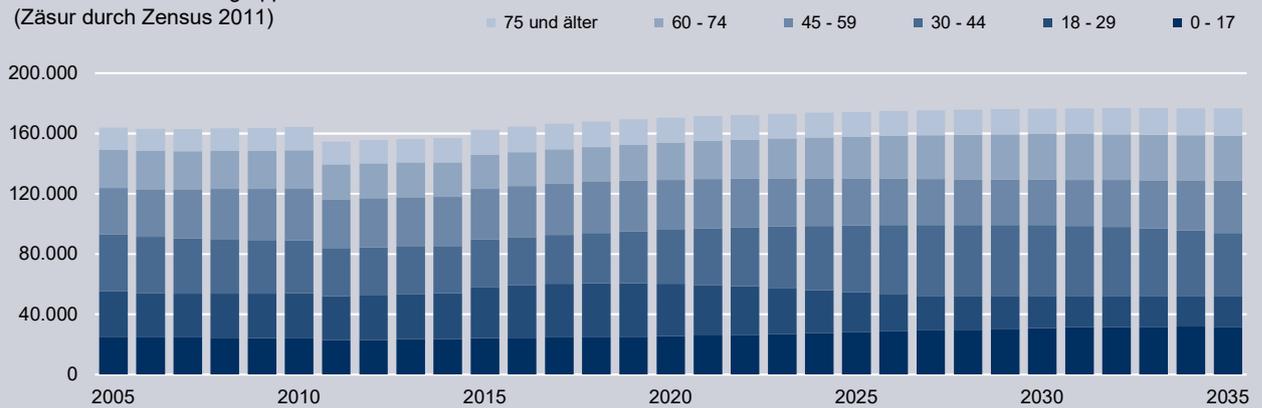
## Entwicklung und Bestandsrisiko 2025\*\*

Bedarf/Überhang vs. Neubau Wohnungen 2015 - 2025



## Bevölkerung

Einwohner nach Altersgruppen (Zäsur durch Zensus 2011)



## Einwohner, Beschäftigte, Arbeitslose

Index: 2010 = 100 (entspricht 164119 Einwohnern, 81017 Beschäftigten und 7678 Arbeitslosen) (Zäsur durch Zensus 2011)



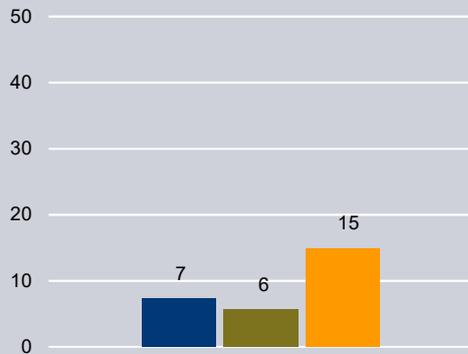
\* in Nichtwohngebäuden und Wohnheimen \*\* Lesebeispiel siehe Erläuterungen - Glossar (S. 14)

\*\*\* Wert für 2016 ist der aktuellen Bevölkerungsprognose entnommen

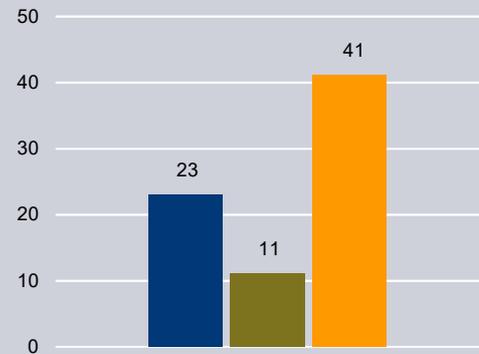
## Wohnbauland

### Wohnbaulandreserve

Reservedichte\* Ende 2015 in ha je 10.000 Einwohner

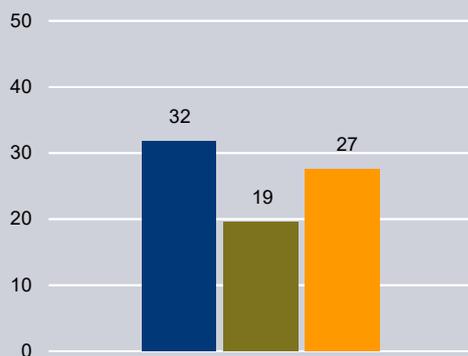


Reservedichte\* Ende 2015 in WE je 1.000 Einwohner



### Bebauungsdichte

geplante Bebauungsdichte Ende 2015 in WE je ha



### Reichweite der Baulandreserve

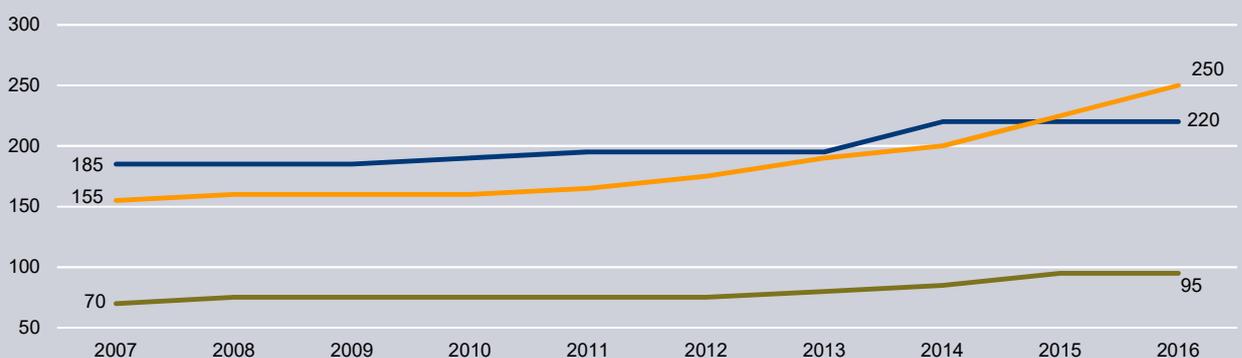
rechnerisch reicht die Baulandreserve\* bis zum Jahr ...



### Grundstückspreise

Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus (mittlere Lage)

Eigene Berechnung für Samtgemeinden und Landkreise



■ Musterstadt A     
 ■ Musterstadt B     
 ■ Musterlandkreis

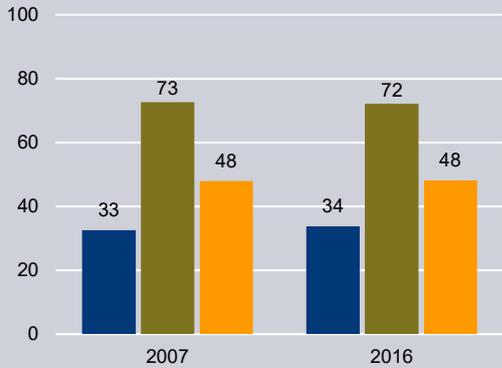
\* zur Reservedichte und zur Reichweite der Wohnbaulandreserve siehe Erläuterungen - Glossar (S. 14)

Quellen: LSN, Wohnbauland-Umfragen 2000 – 2014, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

## Wohnungsbestand

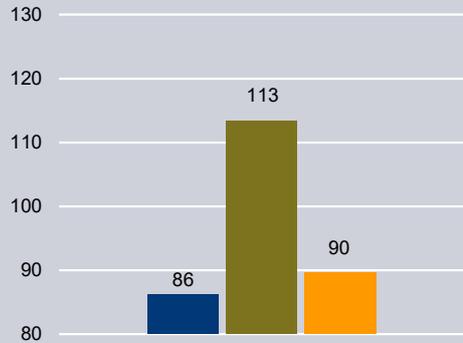
### Eigenheimquote

Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen insgesamt in Prozent



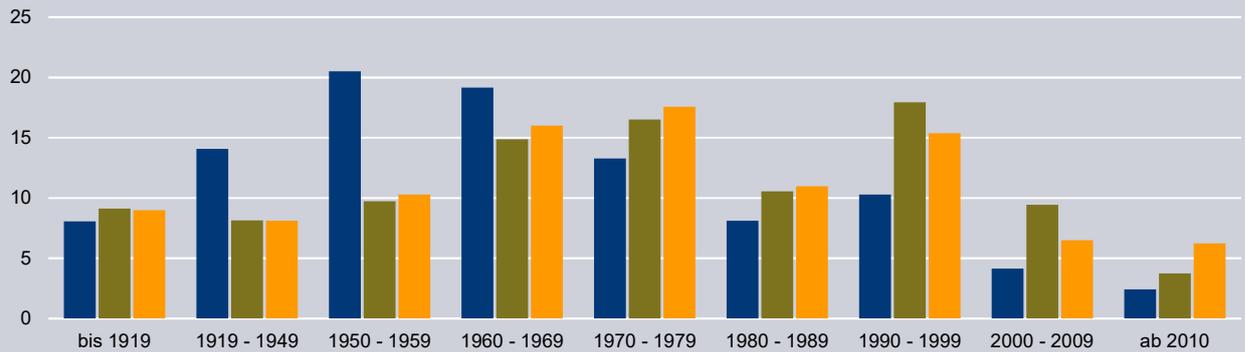
### Wohnungsgröße

Wohnfläche je Wohnung Ende 2016 in qm



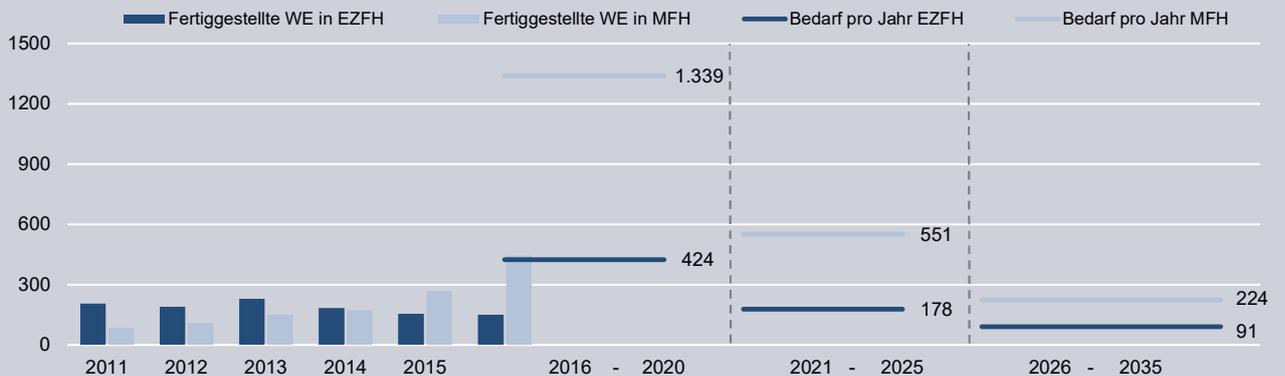
### Verteilung nach Baualtersklassen Ende 2015

Anteil Wohnungen der Baualtersklasse ... an allen Wohnungen insgesamt in Prozent (entspricht Ende 2015 einem durchschnittlichen Baualter in Osnabrück in Höhe von 55 Jahren)



### Wohnungsneubau und Wohnungsbedarf

Fertiggestellte Wohnungen (bis 2015) und Bedarf an Wohnungen in EFZH und MFH (bis 2035) in Osnabrück



Musterstadt A

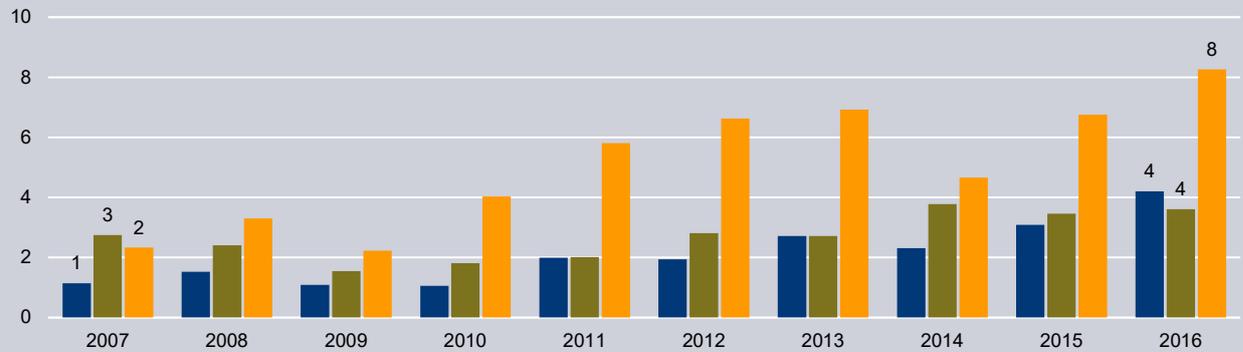
Musterstadt B

Musterlandkreis

## Wohnungsneubau

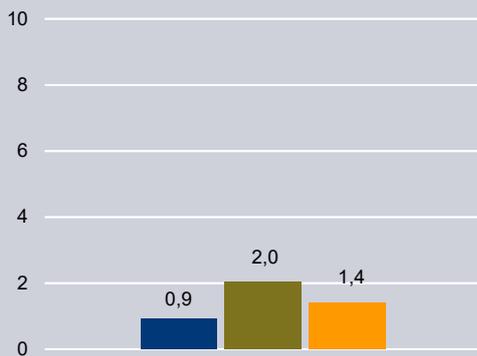
### Baufertigstellungen insgesamt

fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner\*

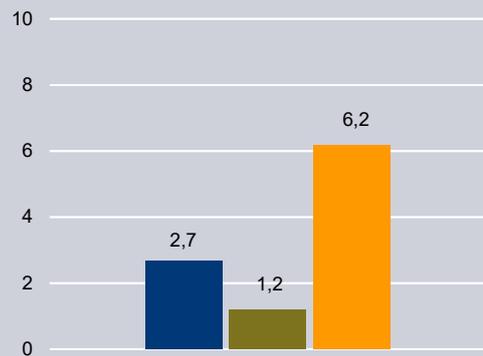


### Baufertigstellungen nach Gebäudeart

fertiggestellte Wohnungen in EZFH je 1.000 Einwohner 2016\*

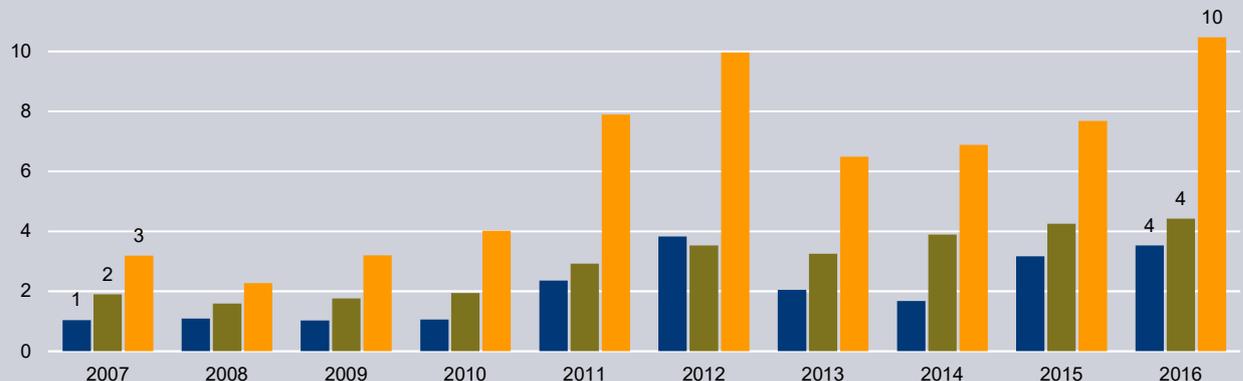


fertiggestellte Wohnungen in MFH je 1.000 Einwohner 2016\*



### Baugenehmigungen insgesamt

genehmigte Wohnungen insgesamt je 1.000 Einwohner\*



Musterstadt A

Musterstadt B

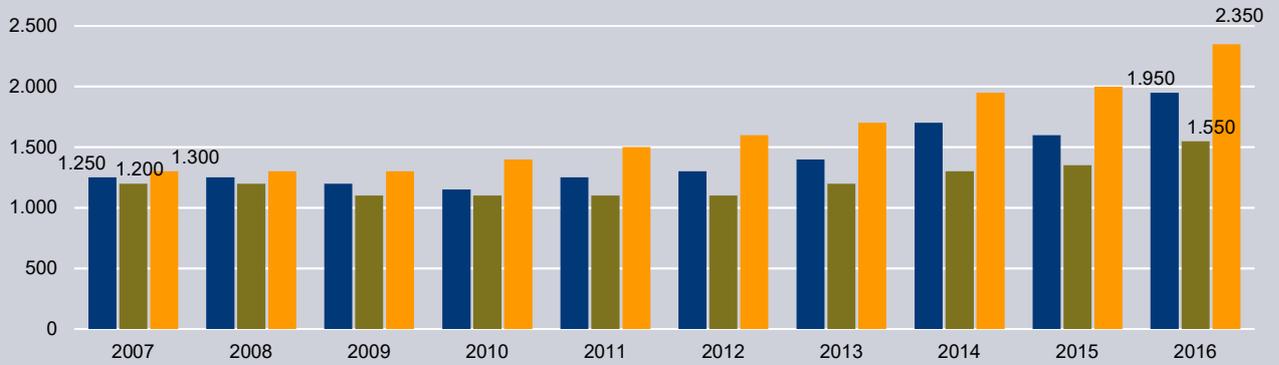
Musterlandkreis

\* der Wert der Einwohner für 2016 ist der aktuellen Bevölkerungsprognose entnommen  
Quelle: LSN

## Preisdaten

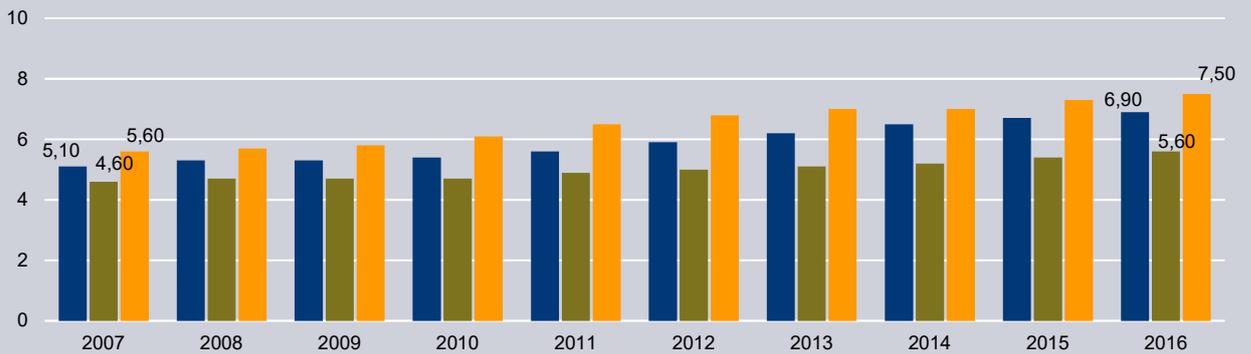
### Immobilienkaufpreise

Durchschnittliche Kaufpreise für Wohngebäude in Euro je qm



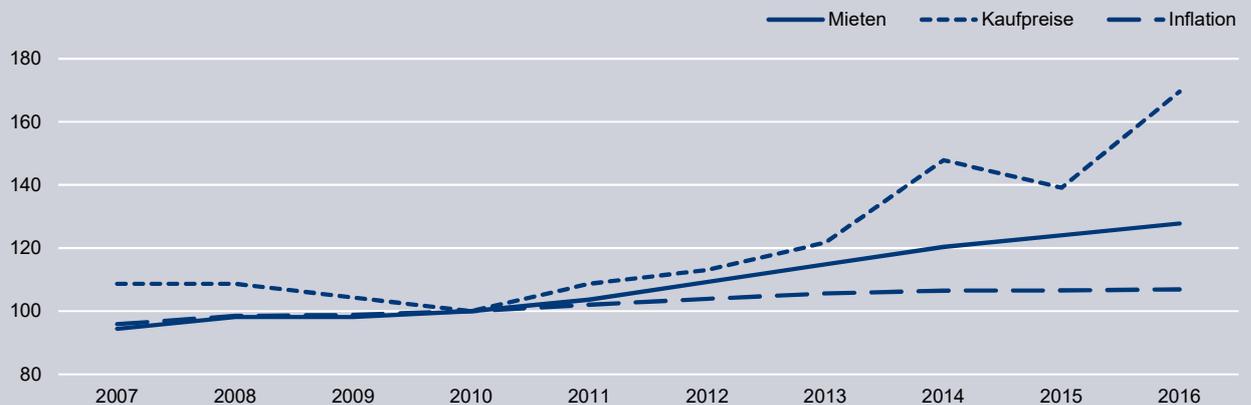
### Mietpreise

Durchschnittliche Nettokaltmieten in Mehrfamilienhäusern in Euro je qm



### Marktmieten, Kaufpreise und Verbraucherpreisindex\* in Osnabrück

Index: 2010 = 100



Musterstadt A

Musterstadt B

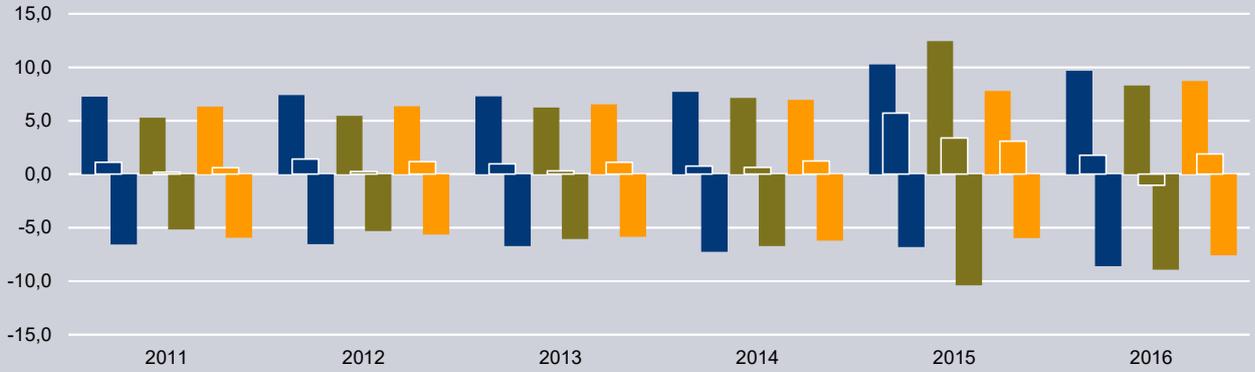
Musterlandkreis

\* Verbraucherpreisindex für Niedersachsen  
 Quellen: LSN, RegioKontext

# Bevölkerung

## Wanderungen

Zuzüge (positiv) und Fortzüge (negativ) je 100 Einwohner (□ = Saldo)



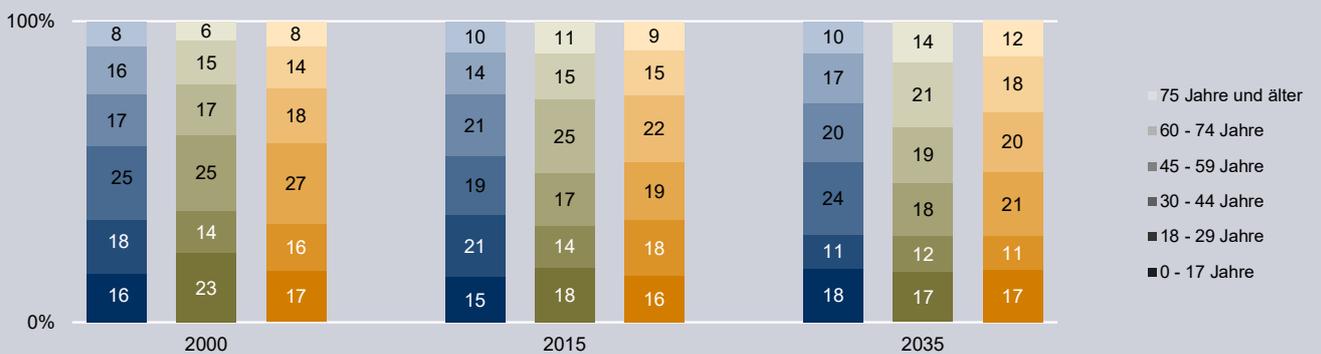
## Bevölkerungsentwicklung

Index: 2015 = 100 (entspricht einer Einwohnerzahl in Osnabrück in Höhe von 162403)  
(Zäsur durch Zensus 2011)



## Bevölkerungsstruktur

Anteil Einwohner der Altersgruppe ... an allen Einwohnern in Prozent

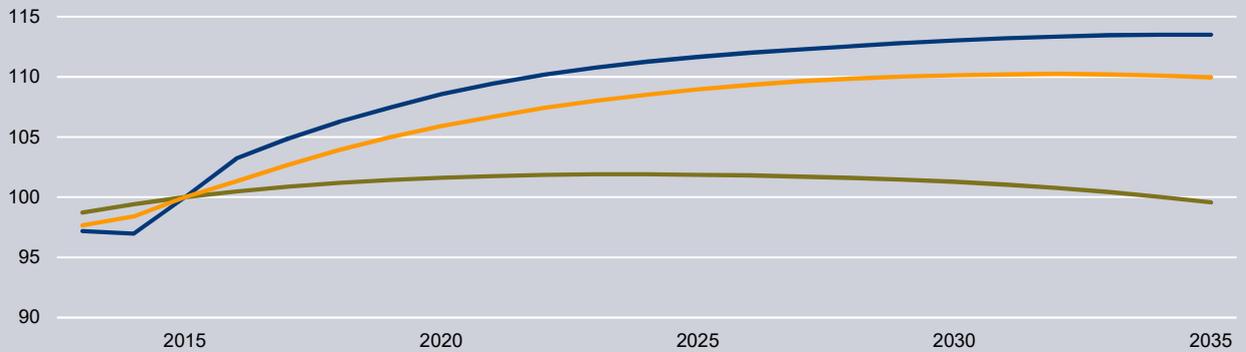


■ Musterstadt A    
 ■ Musterstadt B    
 ■ Musterlandkreis

# Haushalte

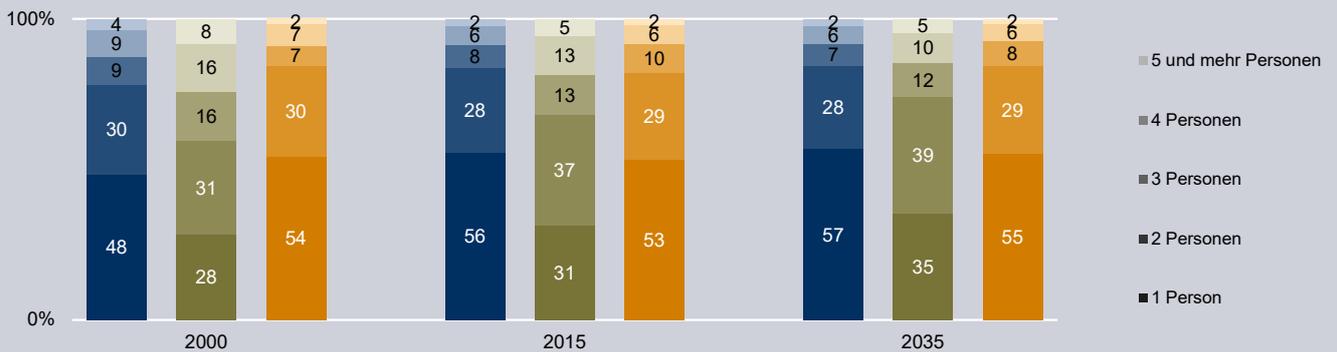
## Entwicklung der Haushaltszahl

Index: 2015 = 100 (entspricht einer Haushaltszahl in Osnabrück in Höhe von 92449)



## Haushaltsstruktur

Anteil Haushalte mit ... an allen Haushalten in Prozent



## Zukünftige Entwicklung der Haushaltszahl nach Haushaltsgröße

Veränderung von 2015 bis 2035 in Prozent



■ Musterstadt A     
 ■ Musterstadt B     
 ■ Musterlandkreis

# Eigenpotenziale

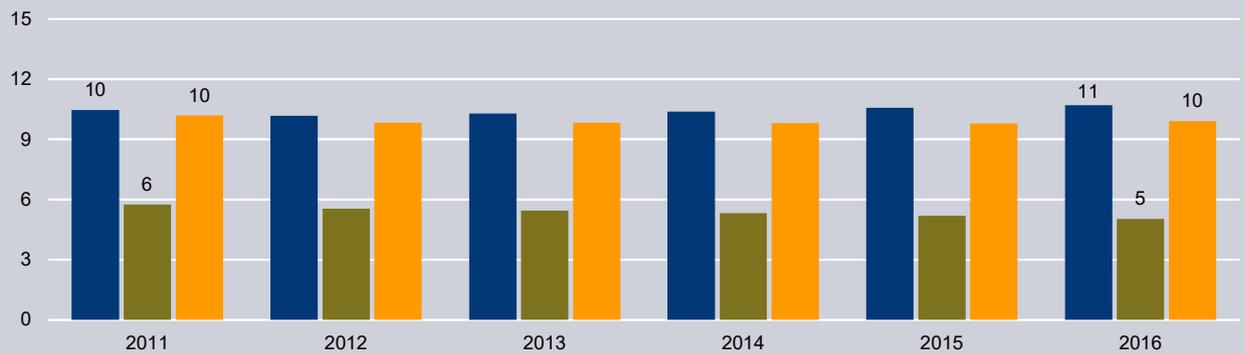
## Haushaltskaufkraft

Kaufkraft in Euro je Haushalt  
(Zäsur durch Zensus 2011)



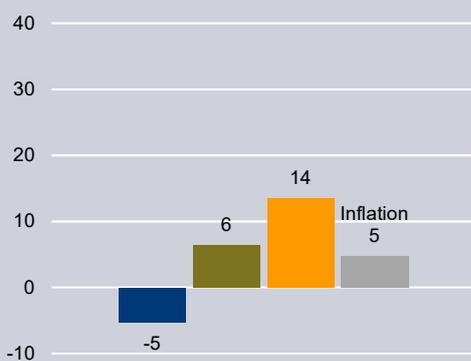
## Sozialindikator

Anteil Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten in Prozent



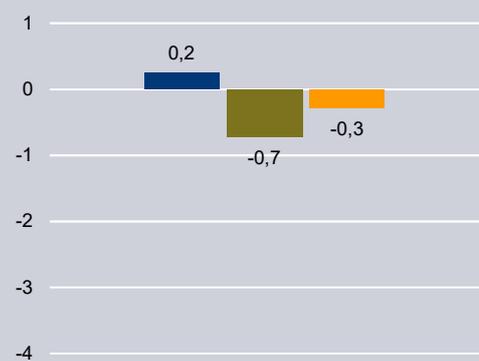
## Entwicklung der Haushaltskaufkraft

Veränderung von 2011 bis 2016 in Prozent



## Entwicklung des Sozialindikators

Veränderung von 2011 bis 2016 in Prozentpunkten



Musterstadt A

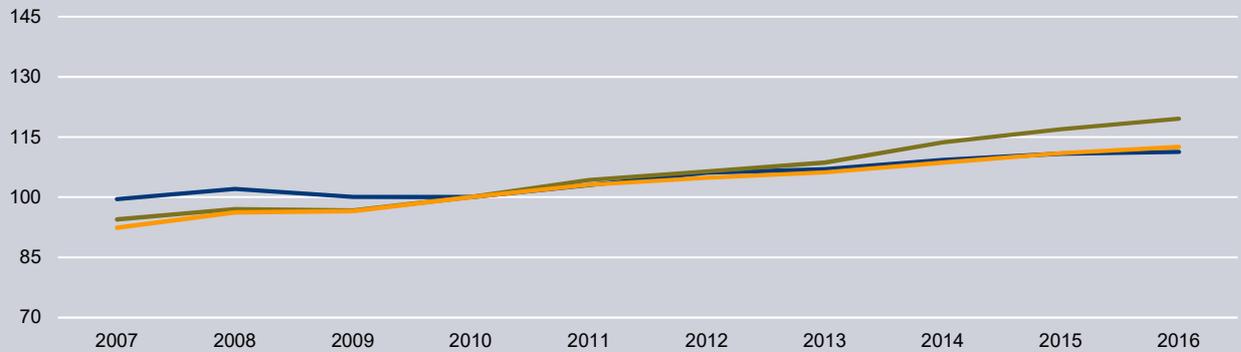
Musterstadt B

Musterlandkreis

## Arbeitsmarkt

### Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

SVB am Arbeitsort; Index: 2010 = 100 (entspricht einer Beschäftigtenzahl in Osnabrück in Höhe von 81017)



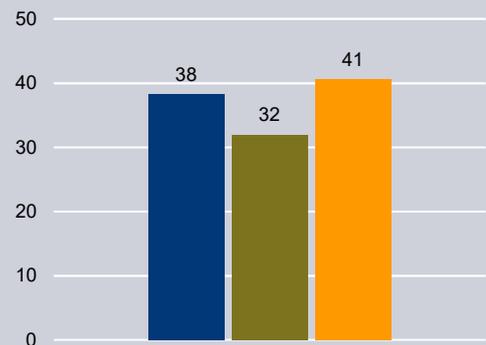
### Pendlerbezogene Arbeitsplatzausstattung

Einpendlerstandort > 100 > Auspendlerstandort\*  
(SVB am Arbeitsort / SVB am Wohnort x 100 am 30.06.2016)



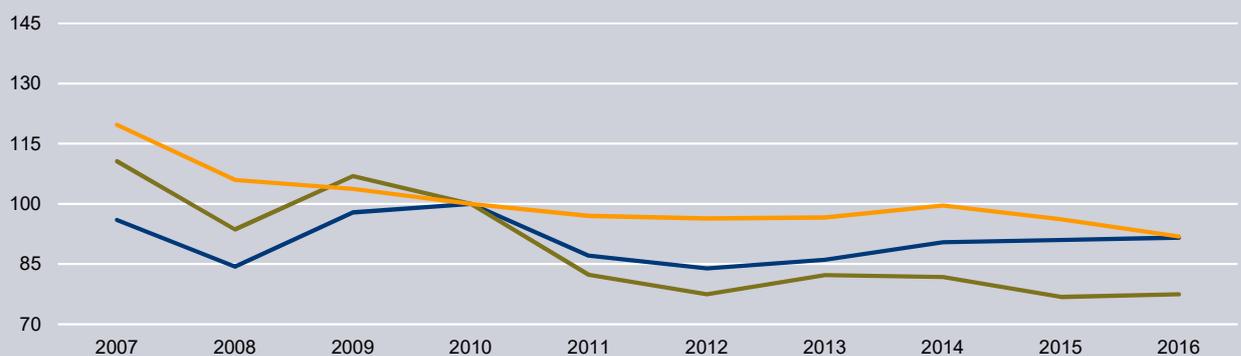
### Langzeitarbeitslose

Anteil an allen Arbeitslosen in Prozent  
im Jahresdurchschnitt 2016



### Arbeitslose

Index: 2010 = 100 (entspricht einer Arbeitslosenzahl in Osnabrück in Höhe von 7678)



Musterstadt A

Musterstadt B

Musterlandkreis

\* zur pendlerbezogenen Arbeitsplatzausstattung siehe Erläuterungen - Glossar (S. 14)

Quellen: LSN, BA Statistik-Service Nordost



## Erläuterungen

### Regionale und sektorale Unterschiede

Die niedersächsischen Wohnungsmärkte differenzieren regional und sektoral immer weiter aus. Die unterschiedlichen Entwicklungen sind eng mit dem Wirtschaftswachstum und dem Arbeitsplatzangebot verbunden. Die Bandbreite reicht von schrumpfenden Regionen mit rückläufiger Wirtschaftskraft, Arbeitsplatzverlusten, Abwanderungen und hohen Leerstandsrisiken bis hin zu Wachstumsregionen, die aufgrund steigender Wirtschaftskraft und einer wachsenden Zahl an Arbeitsplätzen Einwohner aus dem In- und Ausland anziehen. Darüber hinaus ziehen unterschiedliche Lebensstile bzw. Milieuzugehörigkeiten spezielle Nachfragerwünsche nach sich.

### Aufbau und Struktur der Kommunalprofile

Das Format der Kommunalprofile ermöglicht den Vergleich dreier Gebietseinheiten in Niedersachsen. Die Auswertungen bilden in graphischen Zeitreihenanalysen die wichtigsten wohnungsmarktrelevanten Indikatoren zu Wohnbauland, Wohnungsbestand und Neubautätigkeit sowie zu Bevölkerung, Haushalten und individueller Wirtschaftskraft ab.

### Glossar

#### — Reservedichte

Baulandreserven (in ha oder als mögliche Wohneinheiten auf den ausgewiesenen Flächen) je 1.000 Einwohner

#### — Reichweite der Wohnbaulandreserve

Wenn sich die Haushaltszahl wie prognostiziert entwickelt und alle neuen Haushalte neues Bauland benötigen, reicht die Baulandreserve bis zum Jahr X. (Die Prognosewerte entstammen den NBank-Prognosen.)

#### — Bestandsrisiko 2025

Wenn sich die Haushaltszahl gemäß den NBank-Prognosen entwickelt und jedes Jahr wie zuletzt (im Durchschnitt der Jahre 2013-2017) neu gebaut wird (erwartete Neubautätigkeit), besteht 2025 (siehe S. 4) entweder eine Deckungslücke bzw. ein Wohnungsmangel (negative Maßzahl) oder eine Überdeckung bzw. ein Leerstand (positive Maßzahl).

Lesebeispiel (EZFH) für Osnabrück: Prognostizierten Bedarfen in Höhe von 3010 Wohnungen (2015-2025) steht eine zu erwartende Neubautätigkeit in Höhe von 1656 Wohnungen (2015-2025) gegenüber. In 2025 beträgt damit der rechnerische Bedarf 1354 Wohnungen. Dies entspricht einer Leerstandsquote in Höhe von -5 % (bezogen auf den Wohnungsbestand 2015 zzgl. des erwarteten Neubaus).

#### — Haushaltszahlen

Die Haushaltszahlen basieren sämtlich auf dem verwendeten Prognosemodell. Diesem liegen sowohl Mikrozensuszahlen als auch Zahlen des Zensus 2011 zugrunde. Erstere bestimmen das Niveau, letztere die Verteilung der Haushalte. Da der Mikrozensus auf den Haushaltsbegriff "zusammen wirtschaften" abstellt, fallen die Werte höher als im Zensus 2011, der Menschen, die "zusammen wohnen" in einem Haushalt zählt. Ein Abgleich zwischen aktuellem Wohnungsbestand und modellierten Haushaltszahlen ist daher nicht möglich. Ziel der Haushaltsprognose ist, den zukünftigen Wohnungsbedarf abzuschätzen.

#### — Pendlerbezogene Arbeitsplatzausstattung

Von einem 'Einpenderstandort' ist die Rede, wenn die Zahl der Einpendler die der Auspendler übersteigt. Dann ist auch der Quotient aus Beschäftigten am Arbeitsort und Beschäftigten am Wohnort größer als eins.

### Abkürzungen

BA = Arbeitsagentur

EZFH = Ein- und Zweifamilienhäuser

F+B = Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

ha = Hektar

HH = Haushalte

LSN = Landesamt für Statistik Niedersachsen

MFH = Mehrfamilienhäuser

CIMA = CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH

qm = Quadratmeter

SVB = Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

WE = Wohneinheiten

# Wohnungsmarktbeobachtung in Niedersachsen

## Themenhefte und weiterführende Informationen

- Heft 1            Wohnungsmarktbeobachtung 1997
- Heft 2            Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010  
*(Bearbeitung: Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung – ies)*
- Heft 3            Wohnungsmarktbeobachtung 1998
- Heft 4            Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 – Perspektiven am  
Ende der 90er Jahre *(Bearbeitung: ies)*
- Heft 5            Wohnungsmarktbeobachtung 1999
- Heft 6            Wohnungsmarktbeobachtung 2000
- Heft 7            Wohnungsprognose 2015 *(Bearbeitung: ies)*
- Heft 8            Wohnungsmarktbeobachtung 2001
- Heft 9            Wohnungsmärkte regional analysiert 2002
- Heft 10           Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2007/2015 *(Bearbeitung: ies)*
- Heft 11           Wohnungsmärkte regional analysiert 2003
- Heft 12           Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2010/2015 *(Bearbeitung: ies)*
- Heft 13           Wohnungsmärkte regional analysiert 2004
- Heft 14           Wohnungsprognose 2010/2015 – Perspektiven der Wohnungs-  
nachfrage *(Bearbeitung: ies)*
- Heft 15           Wohnungsmärkte regional analysiert 2005
- Heft 16           Wohnungsmarktbeobachtung 2006 –  
Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2020
- Heft 17           Wohnungsmarktbeobachtung 2007 –  
Aktuelle Marktlage, Spezial: Zurück in die Städte?
- Heft 18           Wohnungsmarktbeobachtung 2008 –  
Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2025
- Heft 19           Wohnungsmarktbeobachtung 2009 –  
Aktuelle Marktlage, Spezial: Strukturen und Qualitäten im Wohnungsbestand
- Heft 20           Wohnungsmarktbeobachtung 2010/11 –  
Integrierte Entwicklung von Wohnstandorten und Regionen – Perspektive 2030
- Heft 21           Wohnungsmarktbeobachtung 2012/13 –  
Investieren in zukunftssichere Bestände
- Heft 22           Wohnungsmarktbeobachtung 2014/15 –  
Generationengerechtes Wohnen in Niedersachsen – Perspektive 2035
- Heft 23           Wohnungsmarktbeobachtung 2016/17 –  
Bezahlbares Wohnen für alle – Perspektive 2035

Die Themenhefte sind kostenlos bei der NBank zu beziehen. Das aktuelle Heft kann per Mail bestellt werden ([wom@nbank.de](mailto:wom@nbank.de)). Ältere Hefte können im Internet als PDF-Datei heruntergeladen werden unter [www.nbank.de](http://www.nbank.de).

Das Portal [www.wohnungsmarktbeobachtung.de](http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de) zielt darauf ab, den Erfahrungsaustausch und den Wissenstransfer unter Wohnungsmarktbeobachtern zu fördern, die Weiterentwicklung der Marktbeobachtung inhaltlich und methodisch zu unterstützen sowie die interessierte Fachöffentlichkeit zu informieren. Das Portal gliedert sich in die drei Bereiche "Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung (Bund und Länder)", "Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung" und "Regionale Wohnungsmarktbeobachtung".

**NBank**  
Günther-Wagner-Allee 12 – 16 \_ 30177 Hannover  
Telefon 0511. 30031-0 \_ Telefax 0511. 30031-300  
info@nbank.de \_ www.nbank.de

Die NBank ist die Investitions- und  
Förderbank des Landes Niedersachsen



**Niedersachsen**