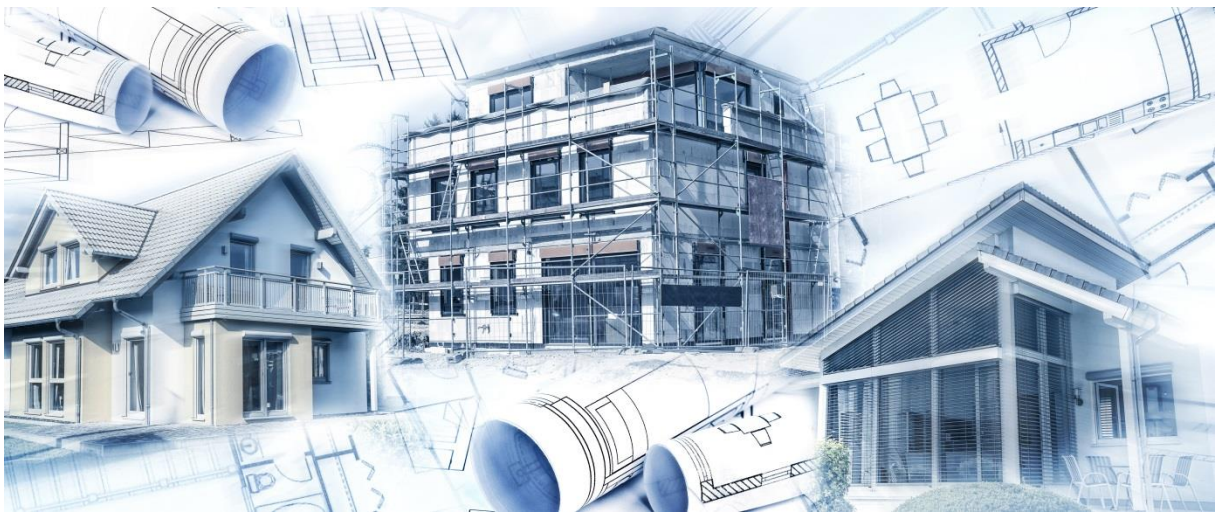


# Wohnraumversorgungskonzept Fortschreibung 2023 Landkreis Osnabrück



**Herausgeber:**

Landkreis Osnabrück  
Die Landrätin  
Am Schölerberg 1  
49082 Osnabrück

**Ansprechpartner:**

Landkreis Osnabrück  
Fachdienst Planen und Bauen  
Arndt Hauschild  
E-Mail: [Arndt.Hauschild@lkos.de](mailto:Arndt.Hauschild@lkos.de)  
[www.landkreis-osnabrueck.de](http://www.landkreis-osnabrueck.de)  
Tel.: 0541 501-4055  
Fax: 0541 501-64055

**Bearbeitung:**

Arndt Hauschild  
Fachdienst Planen und Bauen  
E-Mail: [Arndt.Hauschild@lkos.de](mailto:Arndt.Hauschild@lkos.de)  
Tel.: 0541 501-4055  
Fax: 0541 501-64055

Bernward Lefken  
Referat für Strategische Planung  
E-Mail: [Bernward.Lefken@lkos.de](mailto:Bernward.Lefken@lkos.de)  
Tel.: 0541 501-1722  
Fax: 0541 501-61722

Christina Bertram  
Fachdienst Planen und Bauen  
E-Mail: [Christina.Bertram@lkos.de](mailto:Christina.Bertram@lkos.de)  
Tel.: 0541 501-4065  
Fax: 0541 501-64065

## Inhalt

Einleitung .....	1
1) Regionales Profil des Landkreises Osnabrück .....	2
1.1 Strukturdaten .....	2
2) Demografieprofil .....	4
2.1 Bevölkerungsentwicklung und –struktur .....	4
2.2 Determinanten der Bevölkerungsentwicklung .....	7
2.3 Bevölkerungsprognose bis 2035 .....	11
2.4 Haushaltsstruktur und Entwicklung der Haushalte .....	15
2.4.1 Modellrechnung .....	20
2.5 Sozioökonomische Analyse .....	22
3) Wohnungsmarkt .....	28
3.1 Wohnungsbestand .....	28
3.2 Bautätigkeit .....	32
3.3 Alternde Wohnräume – Generationswechsel und Strukturwandel in den Ein- / Zweifamilienhausgebieten der 50er bis 70er Jahre .....	36
3.4 Wohnungsangebot .....	38
3.5 Quantitative Wohnraumbedarfe .....	39
3.6 Wohnprofile und qualitative Wohnraumbedarfe .....	45
3.7 „Bezahlbarer Wohnraum“ .....	47
4) Handlungsempfehlungen .....	56
4.1 Strukturell vielfältiges und marktgerechtes Wohnungsangebot fördern .....	57
4.2 Wohnungsneubau und –umbau in integrierten Lagen ("mittendrin und gut versorgt") .....	58
4.3 Sozialgerechte Wohnraumversorgung sicherstellen .....	59
4.4 Agieren mit Augenmaß .....	60
4.5 Gemeindesteckbriefe .....	61
5) Literaturverzeichnis .....	62
6) Gemeindesteckbriefe .....	63
7) Bedarfsprognose „Bezahlbarer Wohnraum“ .....	108

## Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Karte des Landkreises Osnabrück	3
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung 2000 – 2022	5
Abbildung 3: Veränderung der Altersstrukturen im Landkreis Osnabrück 2010 – 2022	6
Abbildung 4: Geburten und Sterbefälle im Landkreis Osnabrück	8
Abbildung 5: Zuzüge und Fortzüge im Landkreis Osnabrück	9
Abbildung 6: Wanderungssaldo nach Altersgruppen im Landkreis Osnabrück	10
Abbildung 7: Bevölkerungsprognose 2021 – 2035 für den Landkreis Osnabrück	12
Abbildung 8: Bevölkerungsprognose 2015 – 2035 für die kreisangehörigen Kommunen	13
Abbildung 9: Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerungszahl 2021 - 2035	16
Abbildung 10: Bevölkerung in Privathaushalten im LK Osnabrück 2021 - 2035	17
Abbildung 11: Entwicklung der Privathaushalte im LK Osnabrück 2021 - 2035	18
Abbildung 12: Entwicklung der Privathaushalte in den kreisangehörigen Kommunen des Landkreises Osnabrück 2015 – 2035	19
Abbildung 13: Vergleich der Haushaltsentwicklung im LK Osnabrück 2021-2035 in der Hauptvariante sowie der Modellrechnung „Haushaltsbildung durch Geflüchtete, 2021=100	21
Abbildung 14: Modellrechnung, Prognose der Haushaltszahlen auf Ebene der Kommunen bis 2035	21
Abbildung 15: Erwerbstätige am Arbeitsort im Landkreis Osnabrück (Jahresdurchschnittswert)	23
Abbildung 16: Arbeitslosenquote Landkreis Osnabrück	24
Abbildung 17: Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Osnabrück	25
Abbildung 18: Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung im Alter von 65 Jahren und älter (Index: Jahr 2015 = 100)	26
Abbildung 19: Fallzahlen der Eingliederungshilfe im Landkreis Osnabrück	27
Abbildung 20: Entwicklung des Bestands an Wohnungen im Landkreis Osnabrück 2016-2022	29
Abbildung 21: Veränderung des Wohnungsbestandes 2016 – 2022 (absolut und in %)	30
Abbildung 22: Genehmigte Wohnungen im Landkreis Osnabrück insgesamt 2016 - 2022 (Neubau und Baumaßnahmen im Bestand)	32
Abbildung 23: Genehmigte Wohnungen im Landkreis Osnabrück insgesamt 2016-2022 in neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern	33
Abbildung 24: Fertigstellungen von Wohnungen im Landkreis Osnabrück insgesamt 2016 - 2022 (Neubau und Baumaßnahmen im Bestand)	34
Abbildung 25: Fertiggestellte Wohnungen im Landkreis Osnabrück insgesamt 2011 – 2015 in Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern	35
Abbildung 26: durchschnittliche (Markt-) Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern – Vergleich 2016 und 2021 (Quelle: F+B GmbH)	38
Abbildung 27: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine im Landkreis Osnabrück und der Stadt Melle	48
Abbildung 28: Anteil der Haushalte mit einem Einkommen unter 1.500 € an der Gesamtzahl der Haushalte 2021	50
Abbildung 29: Empfangende von Leistungen der Mindestsicherung (SGB II, SGB XII, AsylbLG)	52
Abbildung 30: Bestand an mietpreis- / beleggebundenen Wohnungen im Landkreis Osnabrück zum Jahresende	53

Abbildung 31: Prognose an mietpreis- / beleggebundenen Wohnungen im Landkreis Osnabrück zum Jahresende	54
Tabelle 1: Berechnung des Neubaubedarfs	41
Tabelle 2: Wohnprofile	43
Tabelle 3: Anzahl der Haushalte mit geringem Einkommen (unter 1.500 €) Vergleich 2015 und 2021	51

## Einleitung

Der Landkreis Osnabrück hat im Jahr 2017 ein Wohnraumversorgungskonzept erarbeitet. Dieses wird hier vorliegend fortgeschrieben. Das Wohnraumversorgungskonzept stellt eine Voraussetzung der NBank für die Inanspruchnahme von Förderprogrammen zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum dar.

Im Landkreis Osnabrück wird aufgrund des positiven Wanderungssaldos die Bevölkerung voraussichtlich noch weiter ansteigen. Die wesentlichen Herausforderungen liegen allerdings nicht nur auf der quantitativen Seite, sondern weiterhin auch auf der qualitativen Seite des demografischen Wandels. Hauptaugenmerk ist hier weiterhin 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 weiterhin 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 weiterhin, 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 kommenden Generationen auch weiterhin attraktiv, marktgerecht und im interkommunalen Wettbewerb konkurrenzfähig sind.

Mit Blick auf die Flächeninanspruchnahme und den Niedersächsischen Weg, die Neuversiegelung bis 2030 auf unter 3 Hektar pro Tag zu reduzieren sowie die grundsätzlichen Verflechtungen der Baubranche mit dem Klimaschutz, ist es notwendig, nachhaltige Lösungen zu schaffen.

Die aktuellen Rahmenbedingungen für die Angebotsseite sind durch viele Unsicherheiten gekennzeichnet. Die derzeitigen Herausforderungen – u. a. Zinsanstieg, Materialverfügbarkeit, Fachkräftemangel, Baukosten – wirken sich auf die Baufertigstellungen und Baugenehmigungen aus. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen.

Vor diesem Hintergrund werden in dem hier vorliegenden Wohnraumversorgungskonzept insbesondere folgende Fragen und Aspekte aufgegriffen und mit aktuellen Analysedaten und Trendaussagen hinterlegt:

- die demografische Entwicklung einschließlich der diese bestimmende 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, Baualtersklassen)
- Landesamt für Statistik Niedersachsen (Grundsicherung und Erwerbsminderung im Alter, Eingliederungshilfe, Wohnungsbestand- und Entwicklung, Wohngeldhaushalte, Empfänger/-innen von Mindestsicherung)
- Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen (Aktuelle Bevölkerungsdaten und Altersstrukturen, Geburten, Sterbefälle, Zu- und Fortzüge)
- Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück 2022 – 2040
- Haushaltsprognose des CIMA-Instituts für Regionalwirtschaft GmbH, 2023
- Erwerbstätigenrechnung der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder
- Gesellschaft für Konsumforschung, GfK (Kaufkraft der Haushalte, Einkommensverhältnisse der Haushalte)
- Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslosenquoten, Bedarfsgemeinschaften)
- MaßArbeit kAöR (Bedarfsgemeinschaften für Prognose des bezahlbaren Wohnraums)
- Landkreis Osnabrück, Fachdienst Planen und Bauen (Wohnberechtigungsscheine, Prognose geförderte Wohnungen)
- Stadt Melle, Bauamt (Wohnberechtigungsscheine, Prognose geförderte Wohnungen)

Inhaltlich-qualitativ finden die Aussagen ihre Grundlagen in der Sichtung aktueller Studien zur bundesweiten Entwicklung der Wohnungsmärkte.

## 1) Regionales Profil des Landkreises Osnabrück

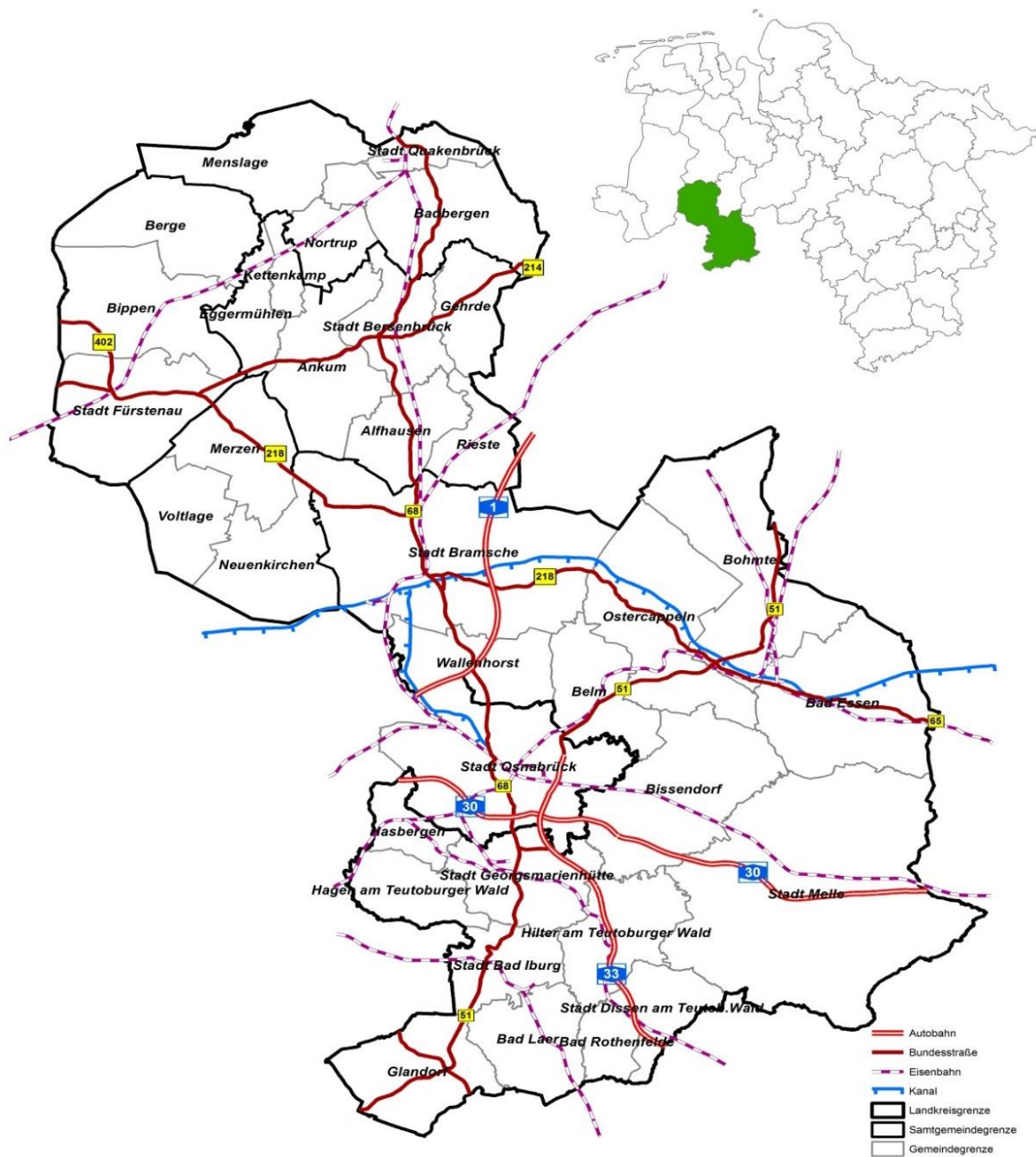
### 1.1 Strukturdaten

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 Bevölkerung der größte und bezogen auf die Fläche der zweitgrößte Kreis in Niedersachsen. Zum Stichtag 31.12.2022 lebten insgesamt 369.861 Personen<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> Einwohnermeldeämter der Kommunen des Landkreises Osnabrück.

Abbildung 1: Karte des Landkreises Osnabrück



<sup>2</sup> Bundesagentur für Arbeit (o. J. a).



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 Gemeinden 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

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 für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen erstellt wird.

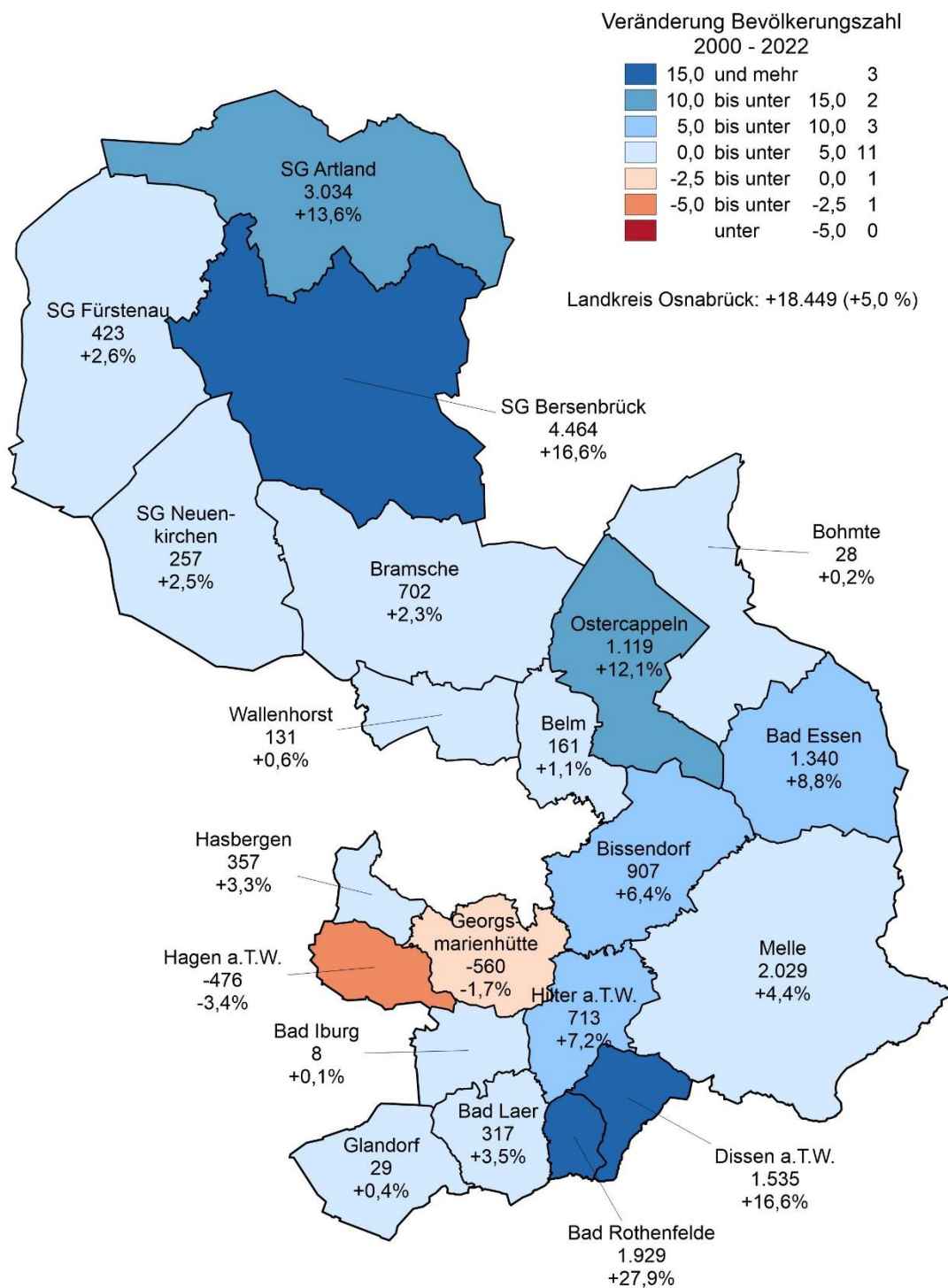
Zwischen den amtlichen Bevölkerungsfortschreibungen der Statistischen Ämter und den Daten der Kommunen aus ihrem Einwohnerwesen gibt es Abweichungen – in den meisten Kommunen sind diese allerdings relativ gering.

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 – 2022 sehr unterschiedlich entwickelt haben. Die höchsten prozentualen Zuwächse waren in der Gemeinde Bad Rothenfelde (+27,9%) und der Samtgemeinde Bersenbrück sowie der Stadt Dissen a.T.W. (beide +16,6%) zu verzeichnen. Die höchsten prozentualen Bevölkerungsrückgänge waren in der Stadt Georgsmarienhütte (-1,7%) sowie der Gemeinde Hagen a.T.W. (-3,4%) zu beobachten. Die Mehrheit der kreisangehörigen Kommunen wies im Betrachtungszeitraum nur geringe Zuwächse bzw. stagnierende Bevölkerungszahlen auf. Insgesamt stieg die Bevölkerungszahl des Landkreises Osnabrück im Zeitraum 2000 – 2022 um 18.449 Personen bzw. 5,0% auf eine Anzahl von 369.861 Einwohnerinnen und Einwohner.

*Es lässt sich feststellen, dass sich die im Wohnraumversorgungskonzept 2017 zugrunde gelegte Bevölkerungsprognose von der tatsächlichen Entwicklung deutlich unterscheidet. Im Wohnraumversorgungskonzept 2017 wurde für das Jahr 2022 eine Bevölkerungszahl von circa 356.600 prognostiziert. Im Vergleich zum tatsächlichen Bevölkerungsstand vom 31.12.2022 (circa 369.900 Personen) entspricht das einer Differenz von circa 13.300 Personen.*

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung 2000 – 2022



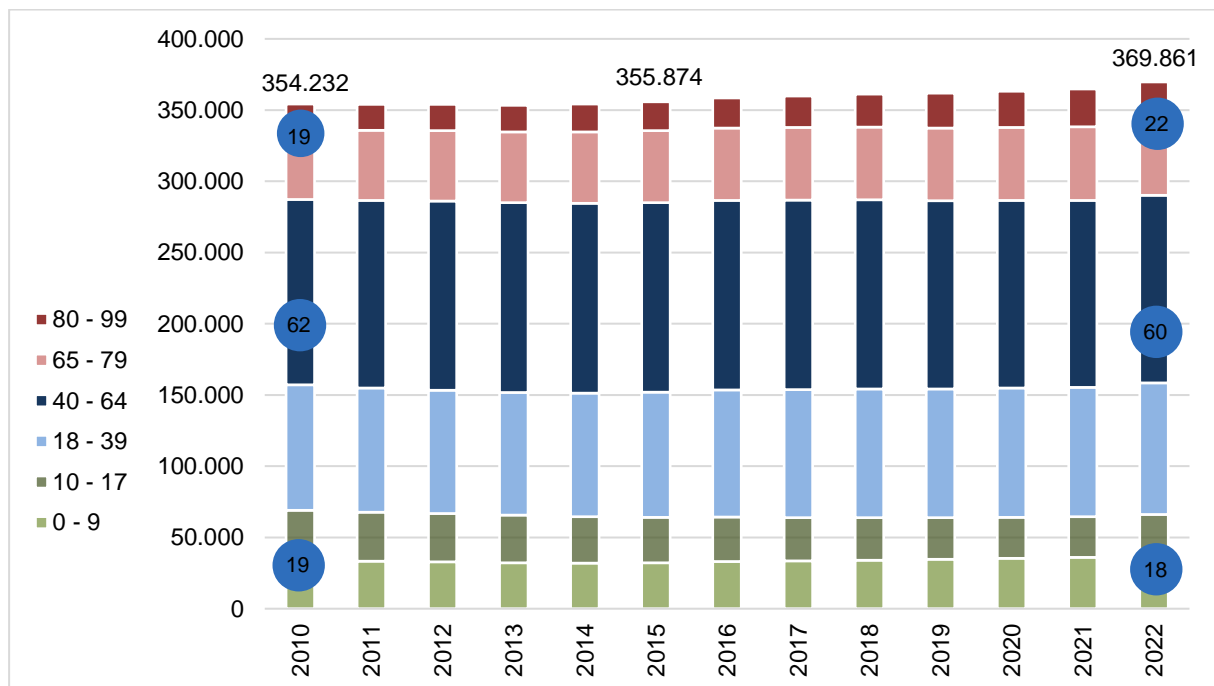
Quelle: Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen.

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 12 Jahren genauer betrachtet:

**Abbildung 3: Veränderung der Altersstrukturen im Landkreis Osnabrück 2010 – 2022**



Quelle: Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen.

Im Zeitraum 2010-2022 hat sich die Gesamtbevölkerungszahl des Landkreises um 15.629 Personen bzw. 4,41% erhöht. Wenn man die Entwicklung in den einzelnen Altersgruppen näher betrachtet, wird deutlich, dass es hier erhebliche 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 angestiegen ist.

In der Altersgruppe der 0 – 9-jährigen hat sich die Einwohnerzahl in den letzten 12 Jahren im Landkreis Osnabrück um circa 3.100 Personen bzw. 9% erhöht. Eine gegenläufige Entwicklung ist bei der Altersklasse der 10 bis 17-jährigen zu beobachten: Diese hat sich um rd. 6.000 Personen bzw. -17% verringert.

Die Altersgruppe der 18 bis 39-jährigen hat sich vergleichsweise minimal erhöht: die Anzahl der Personen hat sich um rd. 4.300 bzw. 4,8% erhöht.

Leichte Zuwächse waren in der Altersgruppe der 40 bis 64-jährigen zu beobachten – dort lag der Zuwachs bei 1,3%. Folgerichtig ist die Zahl der Personen im Alter von 65-79 Jahren um rd. 3.800 Personen bzw. 7,8% angestiegen. Die Altersgruppe ab 80 Jahre verzeichnete eine Zunahme um 8.800 Personen bzw. 50%. Dies entspricht dem höchsten prozentualen Zuwachs.

Der Bevölkerungsanteil der beiden jüngsten Altersgruppen lag im Jahr 2010 bei circa 19%. Aktuell sind es nur noch 18%. Die erwerbsfähigen Altersgruppen (18 bis 64 Jahre) hat sich um rund 2 Prozentpunkte verringert. Bei den älteren Altersgruppen (ab 65 Jahre) war dagegen ein Anstieg zu verzeichnen. Lag deren Anteil im Jahr 2010 noch bei 19% so ist dieser inzwischen auf 22% gestiegen.

- ✓ Im Zeitraum von 2000 – 2022 ist die Bevölkerungszahl dem landesweiten Trend folgend nur noch um knapp 18.500 Personen bzw. 5,0% 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. Sowohl bei den jüngeren Altersgruppen als auch bei den mittleren Altersgruppen haben sich die Bestandszahlen verringert, während die Zahl bei den älteren Altersgruppen zugenommen hat.

## 2.2 Determinanten der Bevölkerungsentwicklung

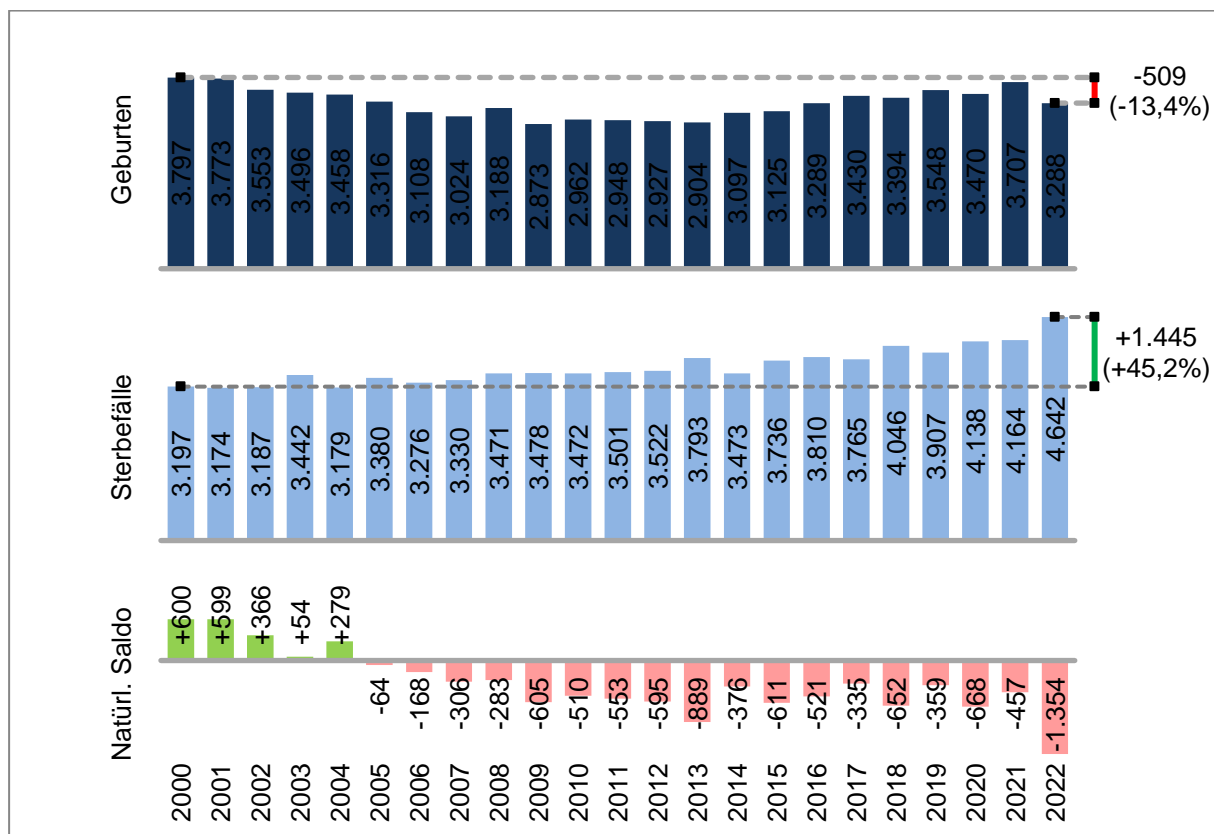
Die Bevölkerungsentwicklung wird neben der vorhandenen Altersstruktur durch die Entwicklung der Zahl der Geburten und Sterbefälle sowie der Zahl der Zu- und Fortzüge beeinflusst.

Die Zahl der Geburten im Landkreis Osnabrück lag im Jahr 2022 um 509 niedriger als im Jahr 2000. Dies entspricht einem Rückgang um 13,4%. In den letzten Jahren ist die Geburtenzahl im Landkreis Osnabrück grundsätzlich wieder leicht angestiegen. Im Jahr 2022 gab es jedoch einen erneuten Rückgang, welcher sich durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie erklären lässt.<sup>3</sup>

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

<sup>3</sup> Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2022).

Abbildung 4: Geburten und Sterbefälle im Landkreis Osnabrück



Quelle: Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen.

Die Zahl der Sterbefälle lag im Jahr 2022 bei 4.642 Personen und damit um 478 Sterbefälle höher als im Jahr 2021. Dieser deutliche Anstieg wird unter anderem durch die Corona-Pandemie begründet, allerdings spielen auch die außergewöhnlich ausgeprägte Grippe- sowie Hitzewelle eine Rolle. Im Vergleich zum Jahr 2000 entspricht dies einem Anstieg um 45,2 %.

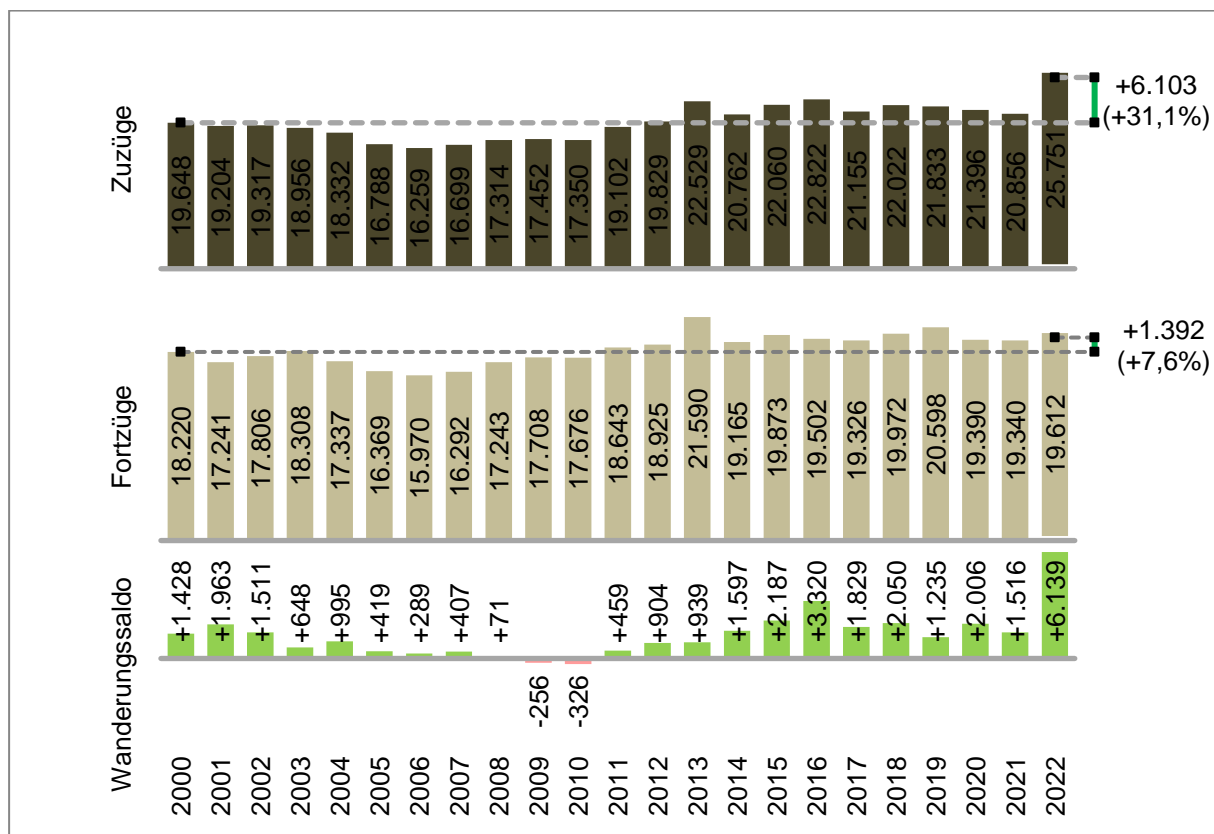
Aus der Abbildung 4 ist außerdem zudem zu erkennen, dass im Landkreis Osnabrück seit dem Jahr 2005 die Zahl der Sterbefälle über der der Geburten liegt. Im Jahr 2022 lag der Sterbeüberschuss bei 1.354 Personen. Somit gibt es einen negativen natürlichen Saldo.

Dass die Bevölkerungszahl 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 Zuzüge<sup>4</sup> in den Landkreis Osnabrück im Jahr 2022 bei 25.751 Personen lag. Gegenüber dem Jahr 2000 hat sich die Zahl der Zuzüge um über 6.103 Personen bzw. 31,1 % erhöht. Ein besonders starker Anstieg zeigt sich im Jahr 2022 im Vergleich zum Jahr 2021 (+4.895 Personen bzw. 23,5 %). Dieser lässt sich als Folge des Kriegs in der Ukraine und der damit verbundenen Anzahl an geflüchteten Personen erklären.

<sup>4</sup> 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: Daten zu Zu- und Fortzügen aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen.

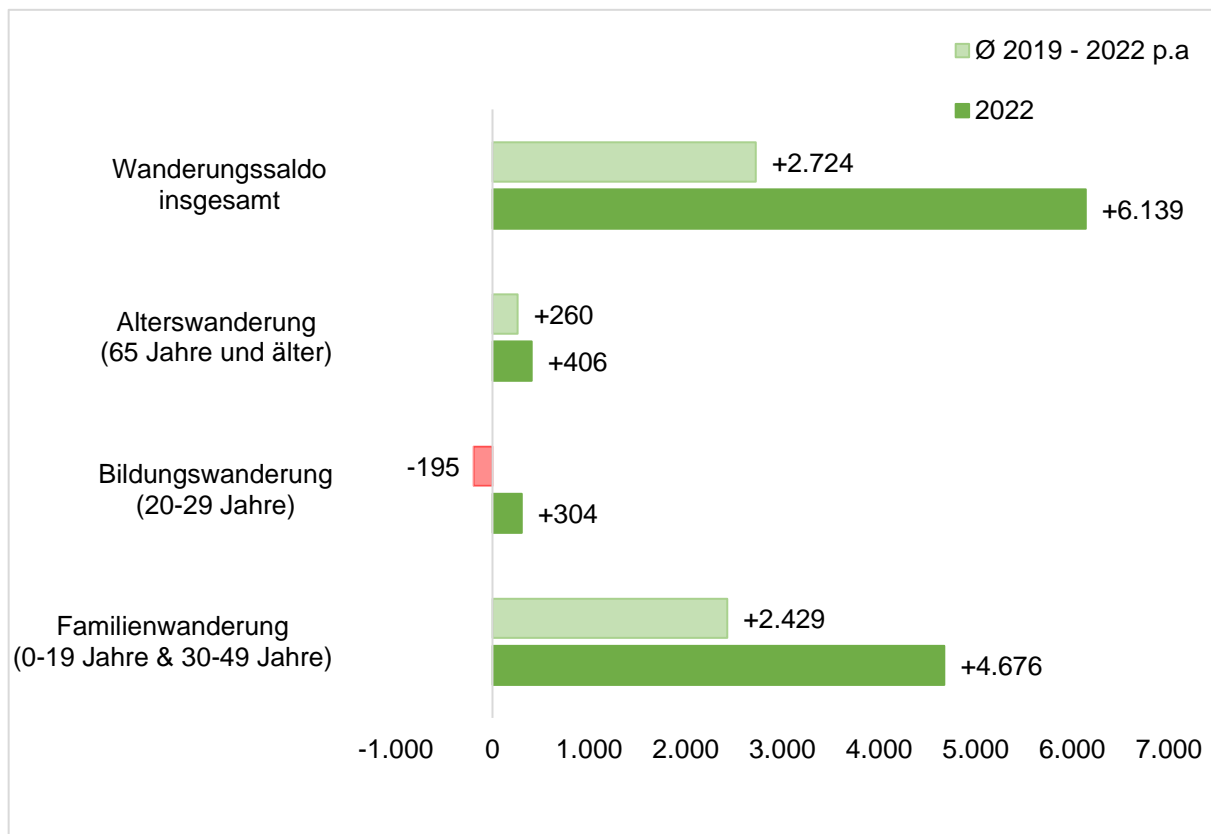
Die Zahl der Fortzüge aus dem Landkreis Osnabrück lag im Jahr 2022 bei 19.612 Personen. Im Vergleich zum Jahr 2000 bedeutet dies einen Anstieg um rd. 1.392 Personen bzw. 7,6%.

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 Geflüchteten und Asylsuchenden begünstigt. Besonders deutlich wird dies im Jahr 2022 aufgrund der hohen Anzahl an geflüchteten Personen aus der Ukraine.

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 2019-2022 und zum anderen das Wanderungssaldo im Jahr 2022.

**Abbildung 6: Wanderungssaldo nach Altersgruppen im Landkreis Osnabrück**

Quelle: Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen.

Bei den Altersgruppen, die man unter dem Begriff „Familienwanderungen“ zusammenfasst (30 - 49 sowie 0 - 19 Jahre) gab es im Saldo deutliche Wanderungsüberschüsse. Im Durchschnitt der vergangenen vier Jahre gab es einen positiven Saldo von circa 2.400 Personen. Im Jahr 2022 lag dieser mit rund 4.700 Personen deutlich über dem Durchschnitt.

Bei den Bildungswanderungen (20 - 29 Jahre) gab es dagegen im Zeitraum 2019 - 2022 durchschnittlich einen Wanderungsverlust in Höhe von jährlich 195 Personen. Diese Entwicklung ist vor allem darauf zurückzuführen, dass in dieser Altersgruppe etliche Personen den Landkreis zum Zwecke des Studiums oder einer Ausbildung verlassen. Im Jahr 2022 zogen vergleichsweise viele Personen dieser Altersgruppe in den Landkreis (+304).

Bei den Altersgruppen der Seniorinnen und Senioren sowie den hochbetagten Personen (ab 65 Jahre) hat der Landkreis im Zeitraum 2019-2022 einen durchschnittlichen Wanderungsgewinn von insgesamt 260 Personen jährlich erzielt.

Der Wanderungsüberschuss des Landkreises Osnabrück ist im Jahr 2022 insgesamt deutlich höher ausgefallen als in den Vorjahren. Eine besondere Rolle spielt dabei die stark gestiegene Zahl der Asylsuchenden und Geflüchteten, die nach Deutschland und entsprechend auch in den Landkreis Osnabrück gekommen sind.<sup>5</sup> Insgesamt konnte der Landkreis im Jahr 2022 einen Wanderungsüberschuss in Höhe von 6.139 Personen erzielen. Im Durchschnitt der Jahre 2019-2022 lag der Wanderungsüberschuss dagegen bei 2.724 Personen.

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

- ✓ 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 ein negativer Saldo vor. In den Jahren 2021 sowie 2022 zeigen sich deutliche Effekte aufgrund externer Faktoren auf die Anzahl der Geburten- und Sterbefälle (Corona-Pandemie, Grippe- und Hitzewelle).
- ✓ 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 Personen mit Migrationshintergrund.
- ✓ Wanderungsgewinne erzielt der Landkreis Osnabrück vor allem bei den Altersgruppen, die unter dem Begriff „Familienwanderungen“ gefasst werden. Bei den „Bildungswanderungen“ sind im Jahr 2022 erstmals seit längerem wieder leichte Wanderungsgewinne eingetreten.
- ✓ Im Jahr 2022 werden in den ausgewählten Altersgruppen im Vergleich zum Durchschnitt der letzten vier Jahre deutliche Wanderungsgewinne festgestellt.

### 2.3 Bevölkerungsprognose bis 2035

Der Landkreis Osnabrück veröffentlicht jährlich eine aktuelle Bevölkerungsprognose für den Landkreis sowie die kreisangehörigen Kommunen. Grundlage der Bevölkerungsprognose sind zum einen die Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der Kommunen zum Stichtag 31.12.2021 sowie die entsprechenden Zahlen zu Geburten, Sterbefällen und altersbezogenen Zu- und Fortzügen der letzten vier Jahre (2018-2021).

Aufgrund des im Februar 2022 begonnenen Ukraine-Kriegs wurde im Jahr 2022 ein starker Anstieg der Zuwanderung registriert, sodass eine Prognose, die auf den Bestandsdaten 31.12.2021 beruht, die tatsächliche Bevölkerungszahl und –struktur nicht annähernd wiedergeben könnte. Aufgrund dessen wurde für das erste Prognosejahr unter Würdigung der sich abzeichnenden hohen Zuwanderung ein Richtwert festgesetzt.

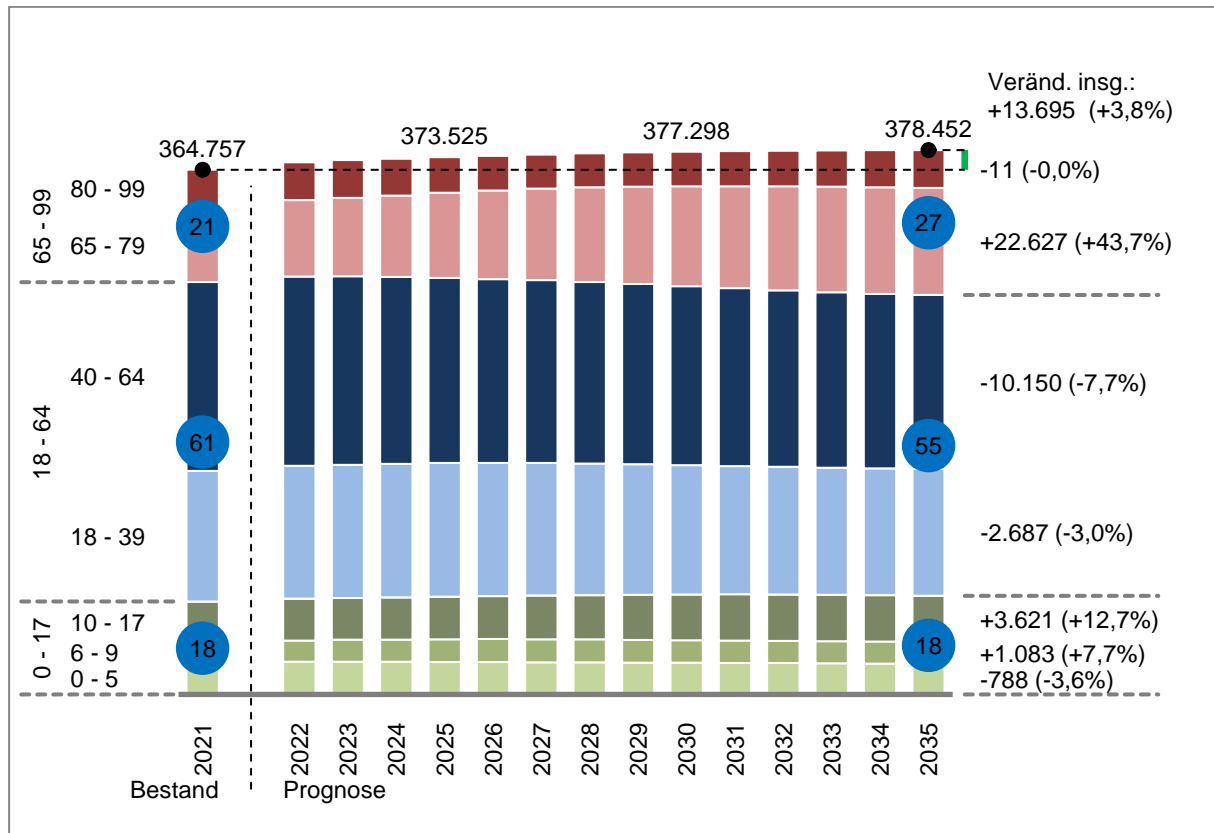
Zusätzlich wurde in der Prognose eine grundsätzlich höhere Nettozuwanderung angenommen, die sich an den stark erhöhten Annahmen zur Entwicklung der Zuwanderungszahlen auf Bundesebene orientiert.

Nach den Ergebnissen der aktuellen Bevölkerungsprognose wird die Bevölkerungszahl des Landkreises Osnabrück bis zum letzten Prognosejahr 2035 ansteigen. Wie bereits zuvor beschrieben, wird im Jahr 2022 ein besonders starkes Wachstum von circa 5.000 Personen angenommen. In den darauffolgenden Jahren verringert sich das Wachstum kontinuierlich. Für das Jahr 2035 wird eine Bevölkerungszahl von 378.452 Einwohnerinnen und Einwohnern



prognostiziert. Gegenüber der Bevölkerungszahl vom 31.12.2021 bedeutet dies eine Zunahme um knapp 13.700 Personen bzw. +3,8%.

**Abbildung 7: Bevölkerungsprognose 2021 – 2035 für den Landkreis Osnabrück**



Quelle: Bevölkerungsprognose für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen (Basis 2021).

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. 23.000 Personen erhöhen. Dies entspricht einem Anstieg um 43,7%. 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.

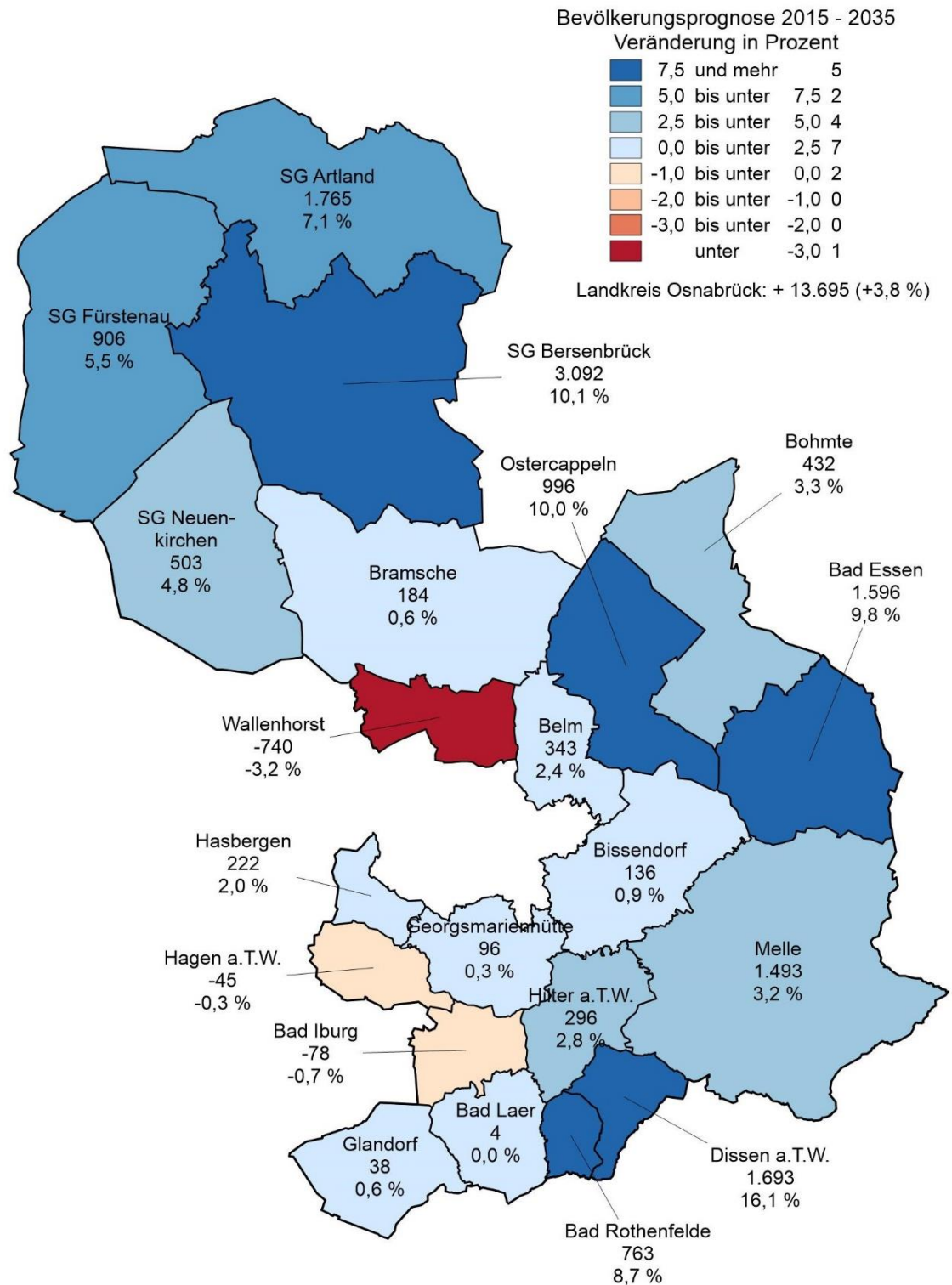
Bei den Hochbetagten, also den Personen im Alter von 80 Jahren und älter wird sich die Bevölkerungszahl konstant entwickeln (-11 Personen, +0,0%).

Aus der Abbildung 7 wird zudem erkennbar, dass der Anteil der zwei ältesten Altersgruppen (65 - 79 sowie 80 und älter) an der Gesamtbevölkerungszahl von 21% (2021) bis zum Jahr 2035 auf rd. 27% weiter ansteigen wird. Der Anteil der erwerbstätigen Bevölkerung (18 – 64) wird vergleichsweise von 61% auf 55% im Jahr 2035 sinken. Der Anteil der mittleren und jüngeren Altersgruppen wird dagegen konstant bleiben.

Bei der Altersgruppe der 10 - 17-jährigen wird prognostiziert, dass sich deren Anzahl bis zum Jahr 2035 um etwa 3.600 Personen bzw. 12,7% erhöht. Auch die Altersgruppe der 6 - 9-jährigen wird sich voraussichtlich um 7,7% bzw. rund 1.100 Personen erhöhen. Die Gruppe der 0 - 5-jährigen wird sich hingegen um circa 3,6% bzw. rund 790 Personen reduzieren.

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 8: Bevölkerungsprognose 2015 – 2035 für die kreisangehörigen Kommunen**



Quelle: Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück (Basis 31.12.2021).

In 18 kreisangehörigen Kommunen werden im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2035 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 Stadt Dissen a.T.W. (+16,1%) gefolgt von den Samtgemeinden Bersenbrück (+10,1%) und Ostercappeln (+10,0%) vorhergesagt. Auch für die Gemeinden Bad Essen (+9,8%) sowie Bad Rothenfelde (+8,7%) werden steigende Bevölkerungszahlen vorhergesagt.

Die höchsten Bevölkerungsrückgänge werden für die Gemeinde Wallenhorst (-3,2%) sowie für die Gemeinden Hagen a.T.W. (-0,3%) und Bad Iburg (-0,7%) 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.
- ✓ Die Bevölkerungsprognose geht von einem stetigen Wachstum für den Landkreis Osnabrück aus. Die Zuwächse reduzieren sich jedoch stetig. Für das Jahr 2035 wird eine Bevölkerungszahl von 378.452 prognostiziert. Ab 2035 werden laut aktueller Prognose rückläufige Zahlen erwartet.
- ✓ 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 bei den jüngeren Seniorinnen und Senioren erwartet (+ 44%). Die Anzahl der Hochaltrigen (80 Jahre und älter) bleibt bis 2035 konstant. Moderate Rückgänge werden bei der Personengruppe der Erwerbstätigen erwartet. Die jüngere erwerbsfähige Bevölkerung wird bis 2027 noch leichte Zuwächse verzeichnen, über den gesamten Betrachtungshorizont jedoch um circa 3,0% abnehmen.  
Es wird prognostiziert, dass die Altersgruppen von 6-9 Jahren sowie von 10-17 Jahren leichte Zuwächse verzeichnen werden. Dahingegen wird für die Altersgruppe der 0-5-jährigen ein Rückgang erwartet.

## 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<sup>6</sup> 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 Bevölkerungsprognose<sup>7</sup>.

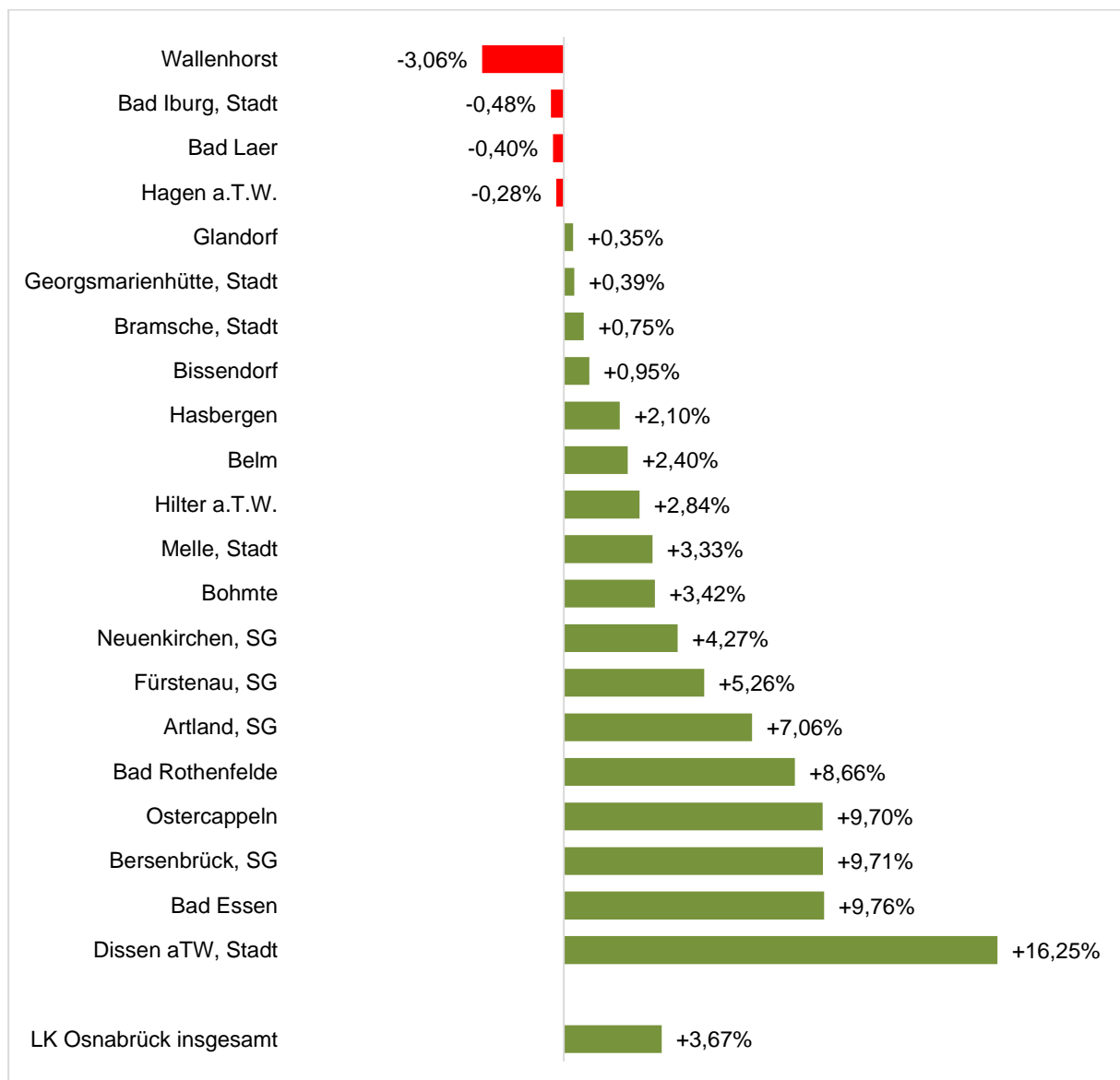
Im Landkreis Osnabrück wird von einer positiven Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerungszahl ausgegangen. Es wird mit einem Anstieg von circa 3,67% bis 2035 gerechnet. Allerdings mit z. T. deutlichen Unterschieden zwischen den einzelnen kreisangehörigen Kommunen:

- Die deutlichsten wohnungsmarktrelevanten Bevölkerungszuwächse im Prognosezeitraum bis 2035 dürfte die Stadt Dissen a.T.W. (+16,3%) verzeichnen.
- Auch die Gemeinde Bad Essen (+9,8), die Samtgemeinde Bersenbrück (+9,7%), Ostercappeln (+9,7%) verzeichnen zunehmende wohnungsmarktrelevante Bevölkerungszahlen. Auch in der Gemeinde Bad Rothenfelde sowie der Samtgemeinde Artland ist mit einer steigenden Anzahl wohnungsmarktrelevanter Personen zu rechnen.
- Kleinere Zuwächse dürften die Samtgemeinden Fürstenau und Neuenkirchen sowie Bohmte, Melle, Hilter a.T.W., sowie Belm und Hasbergen erwarten.
- Weitgehend konstante wohnungsmarktrelevante Bevölkerungszahlen werden für die Gemeinde Bissendorf, die Städte Bramsche und Georgsmarienhütte sowie die Gemeinde Glandorf erwartet.
- Leichte Rückgänge sind in den Gemeinden Hagen a.T.W. (-0,3%), Bad Laer (-0,4%) sowie der Stadt Bad Iburg (-0,5%) zu erwarten.
- Spürbare Rückgänge bei der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerungszahl zeichnen sich hingegen nur für die Gemeinde Wallenhorst (-3%) ab.

---

<sup>6</sup> Für die Erstellung der Haushaltsprognose müssen zunächst die in der Bevölkerungsprognose ermittelten Personen am Hauptwohntort in die Bevölkerung in Privathaushalten überführt werden. Hierfür werden Bewohner von Heimen, Internaten und Anstalten, die keine eigene Wohnung am Markt nachfragen, von der Bevölkerungszahl 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.

<sup>7</sup> Bevölkerungsprognose 2022-2040 des Landkreises Osnabrück (Datenbasis 31.12.2021).

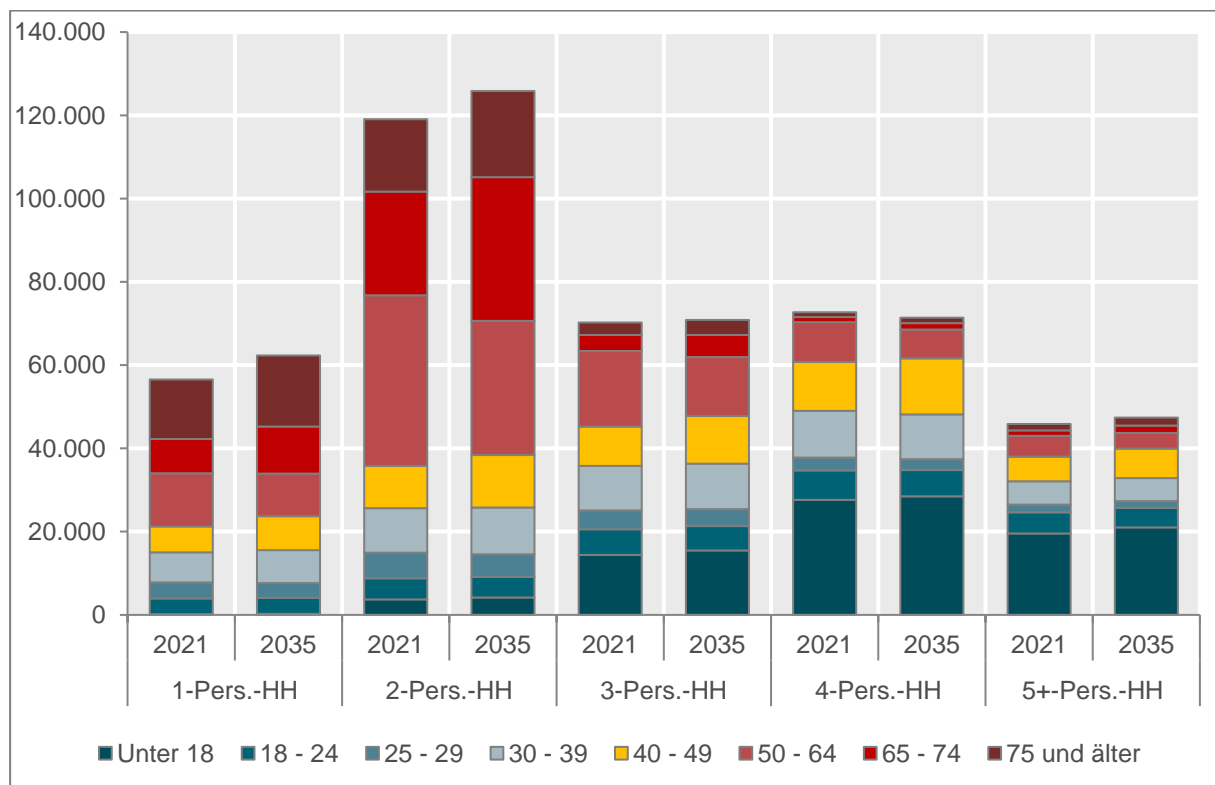
**Abbildung 9: Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerungszahl 2021 - 2035**

Quelle: Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalwirtschaft GmbH (März 2023) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen.

Gleichzeitig ist in den kommenden Jahren im Landkreis Osnabrück flächendeckend mit einer Zunahme älterer Haushaltsmitglieder zu rechnen (Abbildung 10). Dabei wächst die Zahl der Seniorinnen und 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 Personen im Vorrentenalter (50-64 Jahre) aufgrund der Alterung der stark besetzten Altersgruppe (Babyboomer).

Aufgrund der Fluchtbewegung in den Jahren 2015 und 2016 sind die Altersjahrgänge der jungen Erwachsenen aktuell leicht stärker besetzt. Folglich wird die Altersgruppe der 40-49-jährigen bis 2035 dagegen wieder ansteigen.

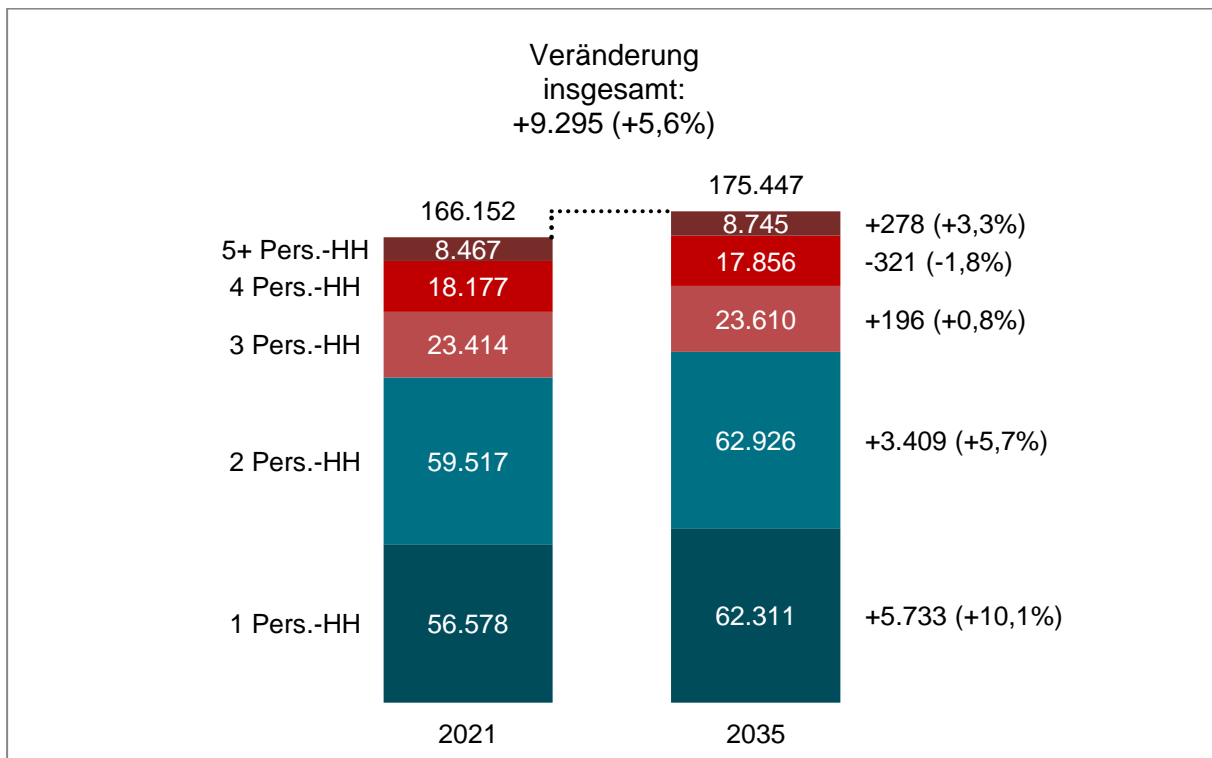
Die Anzahl der Personen im Familiengründungsalter bzw. Berufseinsteigern (25 bis unter 40 Jahre) werden leichte Rückgänge verzeichnen. Dennoch wird die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren weitestgehend stabil bleiben.

**Abbildung 10: Bevölkerung in Privathaushalten im LK Osnabrück 2021 - 2035**

Quelle: Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalwirtschaft GmbH (März 2023) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen.

Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner und ihre Altersstruktur haben erhebliche Auswirkungen auf die Zahl, Größe und Zusammensetzung der Haushalte. Mit der Alterung der Bevölkerung nehmen die durchschnittlichen Haushaltsgrößen ab. Grund dafür ist die Verkleinerung der Haushalte, beispielsweise durch Auszug erwachsener Kinder aus dem Elternhaus oder das Versterben eines Partners bzw. einer Partnerin in Seniorenhaushalten. Somit entwickeln sich die Haushaltszahlen in der Regel günstiger als die Bevölkerungszahlen. 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 11: Entwicklung der Privathaushalte im LK Osnabrück 2021 - 2035**

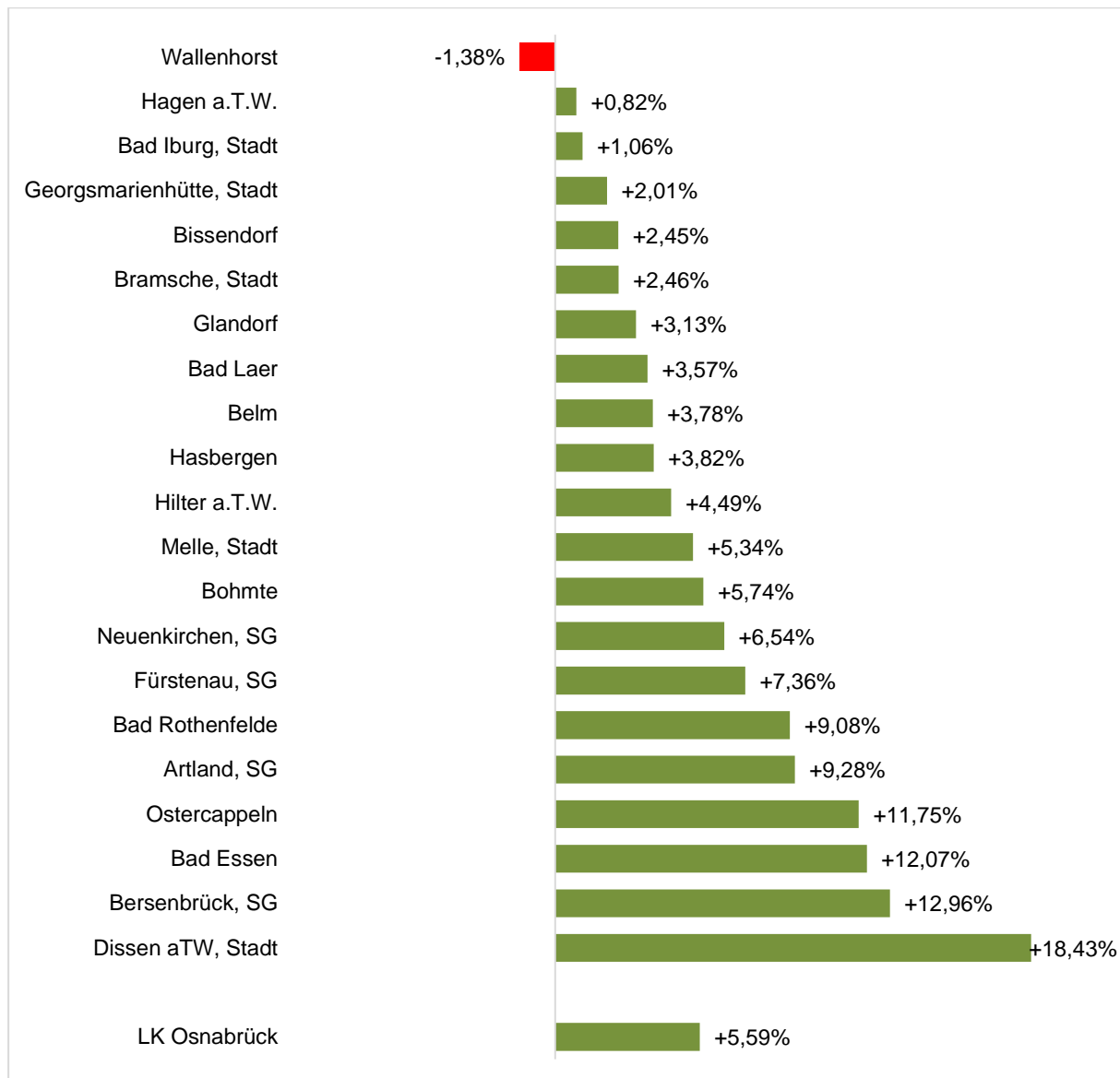


Quelle: Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalwirtschaft GmbH (März 2023) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen.

Im Landkreis Osnabrück wird sich die Anzahl der Haushalte insgesamt bis 2035 um 5,6% bzw. rund 9.295 Haushalte erhöhen. Während die Zahl der kleinen Haushalte mit ein oder zwei Mitgliedern vor allem auch aufgrund der wachsenden Zahl von älteren Personen kräftig ansteigen wird, ist bei den größeren (Familien-)Haushalten mit Rückgängen zu rechnen (Abbildung 13).

Im Falle des Landkreises Osnabrück sind somit weiterhin überwiegend die kleineren Haushalte für das Haushaltswachstum verantwortlich. Grund hierfür ist die steigende Anzahl der Seniorinnen und Senioren. Verluste bei den Vierpersonen Haushalten werden durch die moderaten Zuwächse der Drei- bzw. Fünfpersonen Haushalte kompensiert werden. Zum Ende des Prognosezeitraums fallen die Haushaltszuwächse insgesamt etwas geringer aus.

**Abbildung 12: Entwicklung der Privathaushalte in den kreisangehörigen Kommunen des Landkreises Osnabrück 2015 – 2035**



Quelle: Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalwirtschaft GmbH (März 2023) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen.

Wie aus der Abbildung 12 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 Stadt Dissen a.T.W. geben (+18,4%). Der Anstieg der Haushalte verteilt sich über alle Haushaltsgrößen, die Zuwächse bei den kleinen Haushaltsgrößen sind jedoch vergleichsweise stark. Auch in der SG Bersenbrück sowie den Gemeinden Bad Essen und Ostercappeln ist jeweils mit Zuwächsen von über 10% zu rechnen. Getrieben wird diese Entwicklung durch die steigenden Bevölkerungszahlen.
- Auch die Zuwächse in der SG Artland (+9,3%) sowie in Bad Rothenfelde (+9%) werden durch die steigenden Bevölkerungszahlen getrieben.
- Das Haushaltswachstum der SG Fürstenau und Neuenkirchen (+7,4% bzw. +6,5% sowie in Bohmte und Melle (circa +5%) und in Hilter a. T. W. (+4,5%) wird durch ein



starkes Wachstum der kleinen Haushalte und eine weitestgehend stabile Entwicklung der Familienhaushalte geprägt.

- In Hasbergen und Belm (beide +3,8%) sowie in Bad Laer und Glandorf (+3,6% bzw. +3,1%) wird eine moderate Entwicklung erwartet. Das Wachstum der Haushalte wird durch Rückgänge bei den Familienhaushalten gemindert.
- Eher stagnieren dürfte die Entwicklung der Haushaltszahlen dagegen in den Gemeinden Hagen a.T.W. (+0,8%) und Bissendorf (+2,5%) sowie in den Städten Bad Iburg (+1%), Georgsmarienhütte (+2%) und Bramsche (+2,5%) verlaufen. Die Gemeinde Wallenhorst muss sich sogar auf langfristig rückläufige Haushaltszahlen einstellen (-1,4%). Hier reichen die vergleichsweise geringen Zuwächse der 1-Personen Haushalte nicht mehr aus, um die z.T. massiven Verluste bei den größeren Familienhaushalten zu kompensieren.

### 2.4.1 Modellrechnung

Wie bereits einleitend in Kapitel 2.3 beschrieben, wurden in der vorliegenden Bevölkerungsprognose verschiedene Annahmen zur Entwicklung der Anzahl geflüchteter Personen getroffen, um die zukünftige Entwicklung der Bevölkerungszahlen bestmöglich zu prognostizieren<sup>8</sup>.

Bei der Berücksichtigung von geflüchteten Personen bei der Wohnungsbedarfsprognose bestehen unter anderem zwei methodische Herausforderungen. Zum einen besteht eine Unsicherheit dahingehend, ob alle Geflüchteten, die zunächst im Landkreis aufgenommen werden, auch in der Region bleiben möchten. Zum anderen wird ein Teil der Personen auch in zentralen Unterkünften oder in anderen Unterbringungsformen beherbergt, die nicht-wohnungsmarktrelevant sind. Diese Personen fragen dementsprechend keinen Wohnraum auf dem regulären Wohnungsmarkt nach.

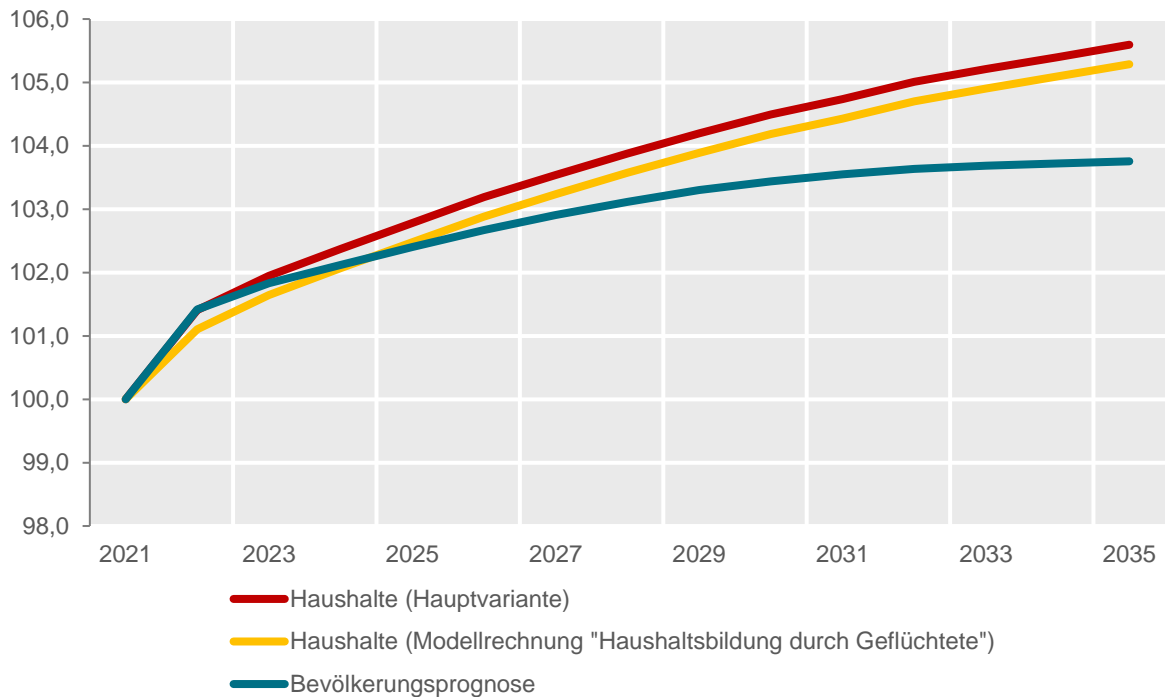
Um diese Unsicherheiten in dem Verfahren zur Bildung der Haushalte abzubilden, wurde auf Grundlage der vorliegenden Zahlen zu Gemeinschaftsunterkünften eine zweite Modellvariante der Haushaltsprognose erstellt. Ziel ist es, zu verdeutlichen in welcher Größenordnung sich diese nicht-wohnungsmarktrelevanten Haushalte bewegen und inwiefern sie sich auf die Haushaltsprognose auswirken.

Die Modellrechnung zeigt, dass bis 2035 weiterhin mit Haushaltszuwächsen gerechnet werden kann, die Zuwächse der Haushalte jedoch geringfügig niedriger ausfallen. Nach der Modellrechnung dürfte sich die Anzahl der Haushalte insgesamt bis 2035 um 5,3 % bzw. rund 8.800 Haushalte erhöhen (Vergleich „Hauptvariante“: +5,6 % bzw. rund 9.300 Haushalte, vgl. Abbildung 13)).

Auf Ebene der Kommunen (Abbildung 14) ergeben sich je nach lokalem Umfang der Kapazitäten in den Gemeinschaftsunterkünften leichte Unterschiede bei der Veränderung der Haushaltszahlen. Die Rangfolge der (Samt-) Gemeinden und Städte bleibt im Wesentlichen konstant und ändert sich nur geringfügig.

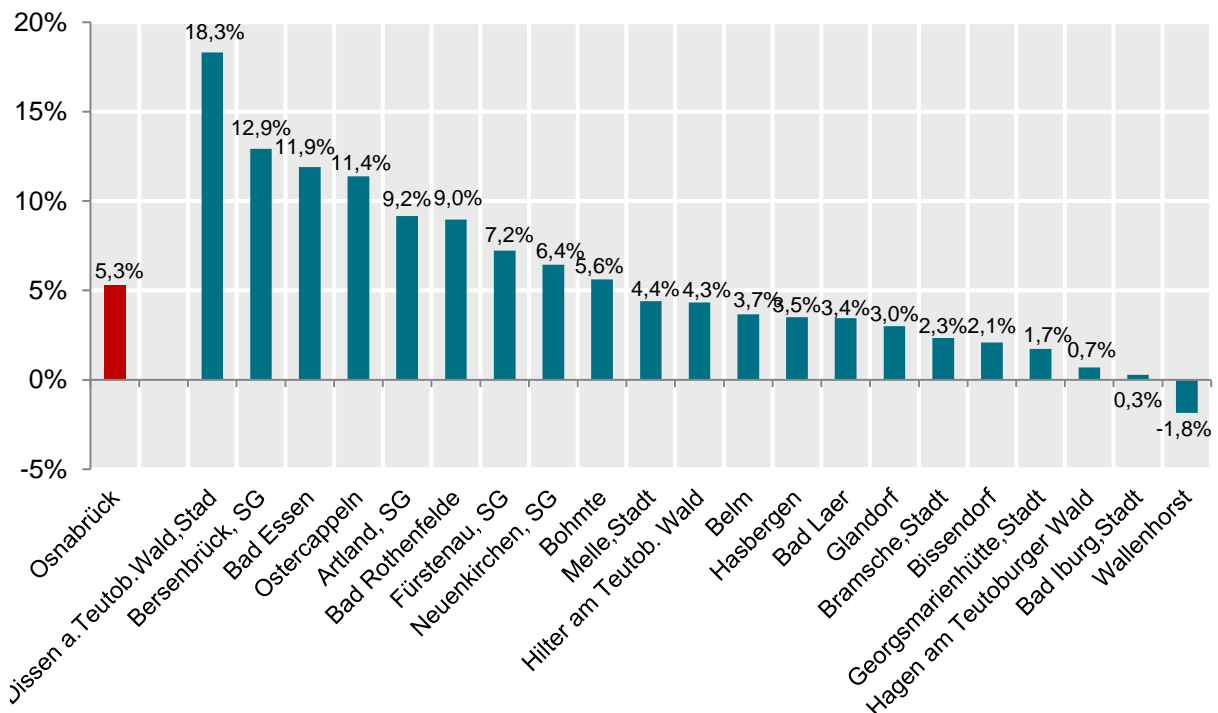
<sup>8</sup> Personen in der Erstaufnahmeeinrichtung des Landes Niedersachsen in Hesepe, Bramsche, bleiben dabei unberücksichtigt.

**Abbildung 13: Vergleich der Haushaltsentwicklung im LK Osnabrück 2021-2035 in der Hauptvariante sowie der Modellrechnung „Haushaltsbildung durch Geflüchtete“, 2021=100**



Quelle: Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalwirtschaft GmbH (März 2023) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen.

**Abbildung 14: Modellrechnung, Prognose der Haushaltszahlen auf Ebene der Kommunen bis 2035**



Quelle: Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalwirtschaft GmbH (März 2023) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen.

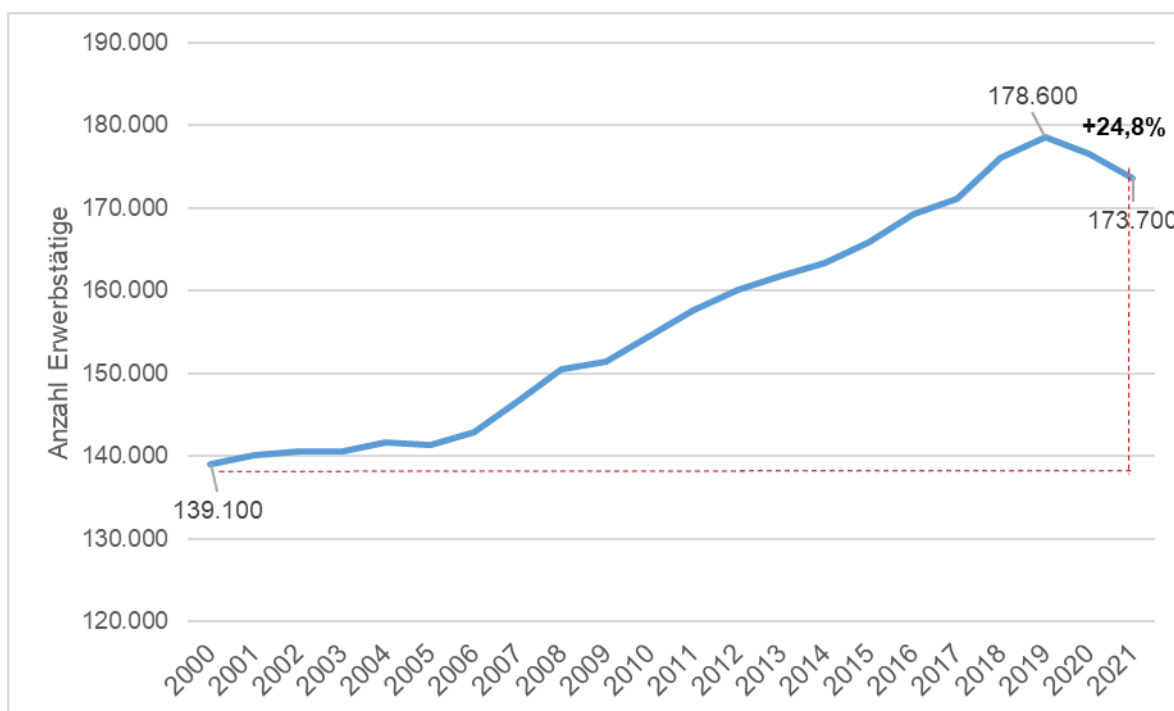
- ✓ Bis zum Jahr 2035 wird sich die Zahl der Haushalte im Landkreis Osnabrück um rund 5,5% erhöhen.
- ✓ Insbesondere aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung nehmen die durchschnittlichen Haushaltsgrößen, also die Zahl der Personen je Haushalt, ab.
- ✓ Die Zahl der Haushalte wird somit nicht 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 Seniorinnen und Senioren kräftig ansteigen. Bei den größeren (Familien-)Haushalten ist dagegen mit leichten Rückgängen zu rechnen.
- ✓ Zum Ende des Prognosezeitraums fallen die Haushaltszuwächse insgesamt deutlich geringer aus.
- ✓ 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.
- ✓ Die Modellrechnung verdeutlicht, welcher Anteil der zu erwartenden Haushalte auf Personen entfällt, die möglicherweise nur übergangsweise in der Region leben und demnach keine Wohnungen auf dem regulären Wohnungsmarkt nachfragen könnten.

## 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 Inlandskonzept (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. Im Jahr 2021 betrug die Anzahl der Erwerbstätigen circa 173.700 Personen. Der Anstieg der Erwerbstätigen innerhalb eines Zeitraums von 21 Jahren betrug somit 24,8%.

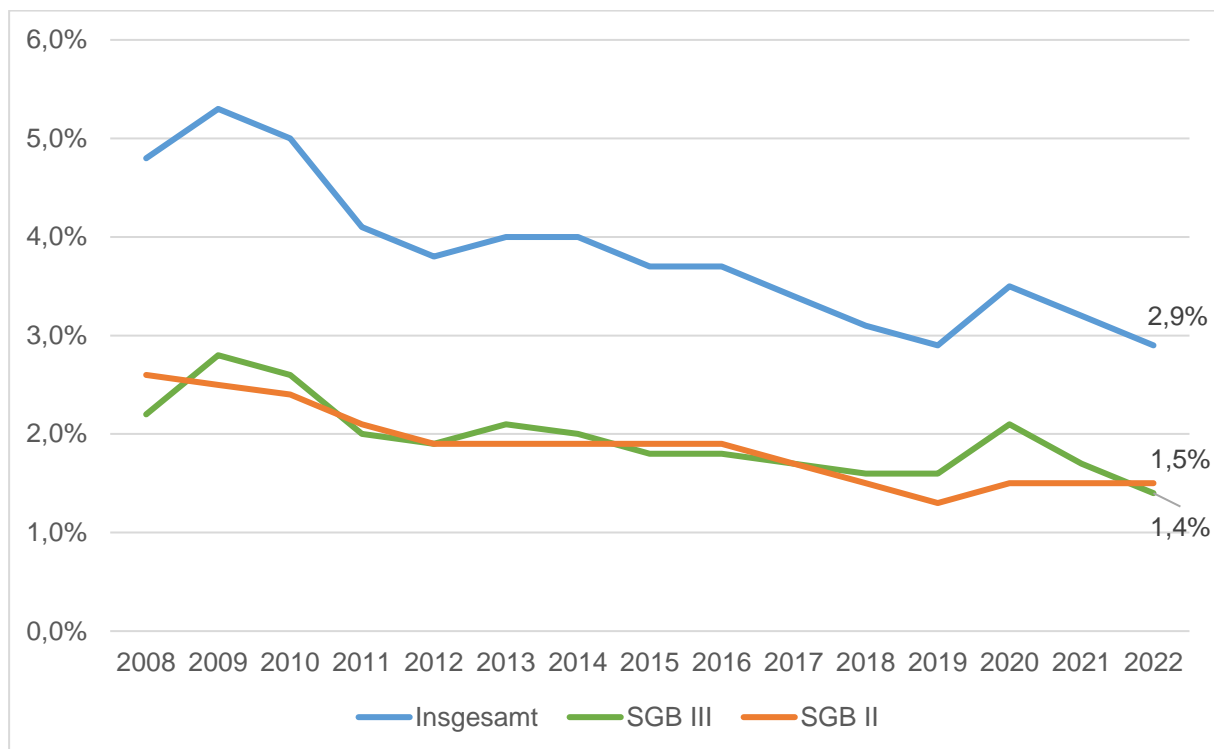
**Abbildung 15: Erwerbstätige am Arbeitsort im Landkreis Osnabrück (Jahresdurchschnittswert)**



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder „Erwerbstätige in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 1991 bis 2021“.

Ein weiterer Indikator für die sozioökonomische Situation im Landkreis Osnabrück ist die Arbeitslosenquote. Diese betrug im Jahresdurchschnitt 2022 lediglich 2,9%. Der höchste Stand der letzten 12 Jahre betrug 5,3% im Jahr 2009. In absoluten Zahlen ausgedrückt waren am 31.12.2022 insgesamt 6.060 Personen im Landkreis Osnabrück arbeitslos gemeldet. Davon wurden 2.864 Personen (47%) im Rechtskreis des Dritten Sozialgesetzbuches (SGB III) betreut und 3.196 Personen (53%) im Rechtskreis des Zweiten Sozialgesetzbuches (SGB II).

Abbildung 16: 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 31.12.2022 2.081 langzeitarbeitslose Personen. Das bedeutet, dass der Anteil der Langzeitarbeitslosen an allen Arbeitslosen bei etwa einem Drittel (34%) liegt. Die Zahl der langzeitarbeitslosen Personen im Landkreis Osnabrück schwankt in den letzten 10 Jahren um etwa 2.000 Personen. Während im Jahr 2019 der niedrigste Wert von 1.820 Personen registriert wurde, wurde der höchste Wert von 2.478 Personen im Jahr 2021 festgestellt. Damit liegt der Landkreis Osnabrück im Bundestrend, denn auch bundesweit verharrt die Zahl der Langzeitarbeitslosen seit einigen Jahren in etwa auf dem gleichen Niveau (ca. 1 Mio. Personen<sup>9</sup>) und zeigt eine leichte Abnahmetendenz im Jahr 2019 sowie einen Höchstwert in 2021. Bundesweit ist der Anteil der Langzeitarbeitslosen an allen Arbeitslosen allerdings mit 37%<sup>10</sup> 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.

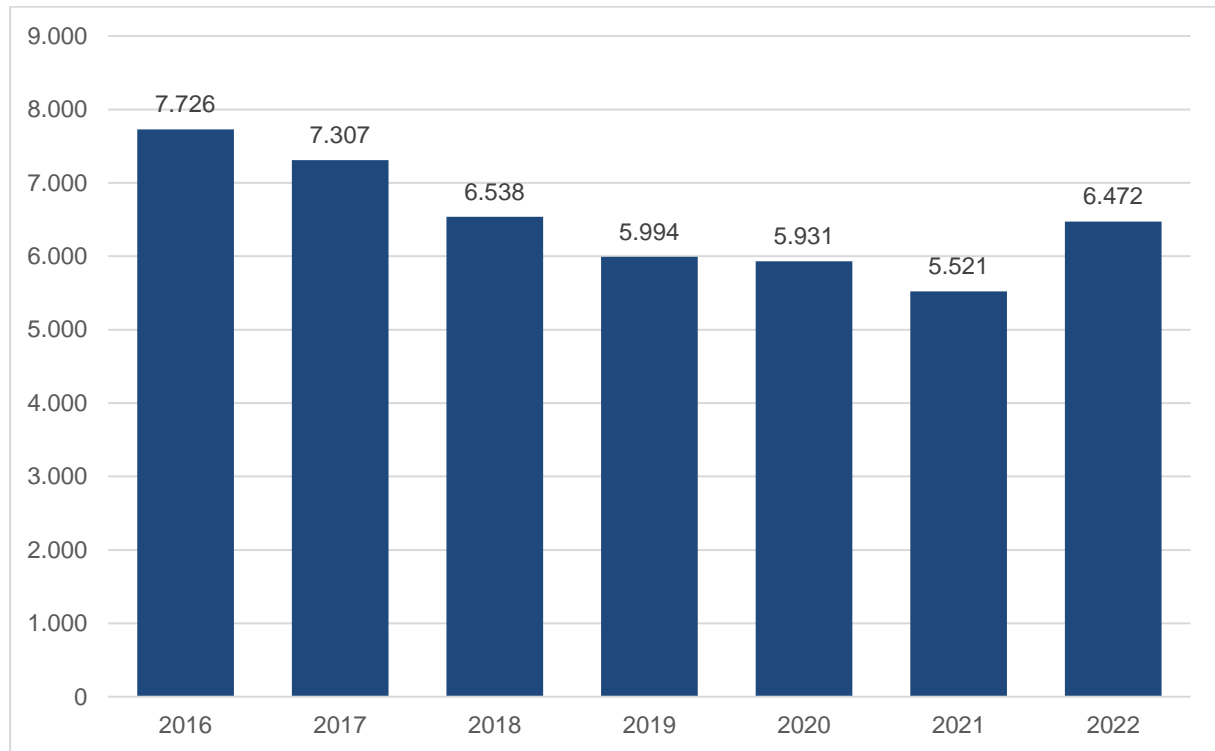
Entsprechend der positiven Entwicklung der Arbeitslosigkeit im Landkreis Osnabrück hat sich auch die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in den letzten Jahren insgesamt reduziert. Im Dezember 2016 wurden 7.726 Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Osnabrück betreut. Dieser Wert ging bis Dezember 2021 um 8% zurück. Im Jahr 2022 wurde allerdings ein starker

<sup>9</sup> Bundesagentur für Arbeit (o. J. b).

<sup>10</sup> ebd.

Anstieg der Bedarfsgemeinschaften festgestellt. Zum 31.12.2022 wurden im gesamten Landkreis Osnabrück insgesamt 6.472 Bedarfsgemeinschaften von der Maßarbeit kAöR (Jobcenter) betreut.

**Abbildung 17: Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Osnabrück**

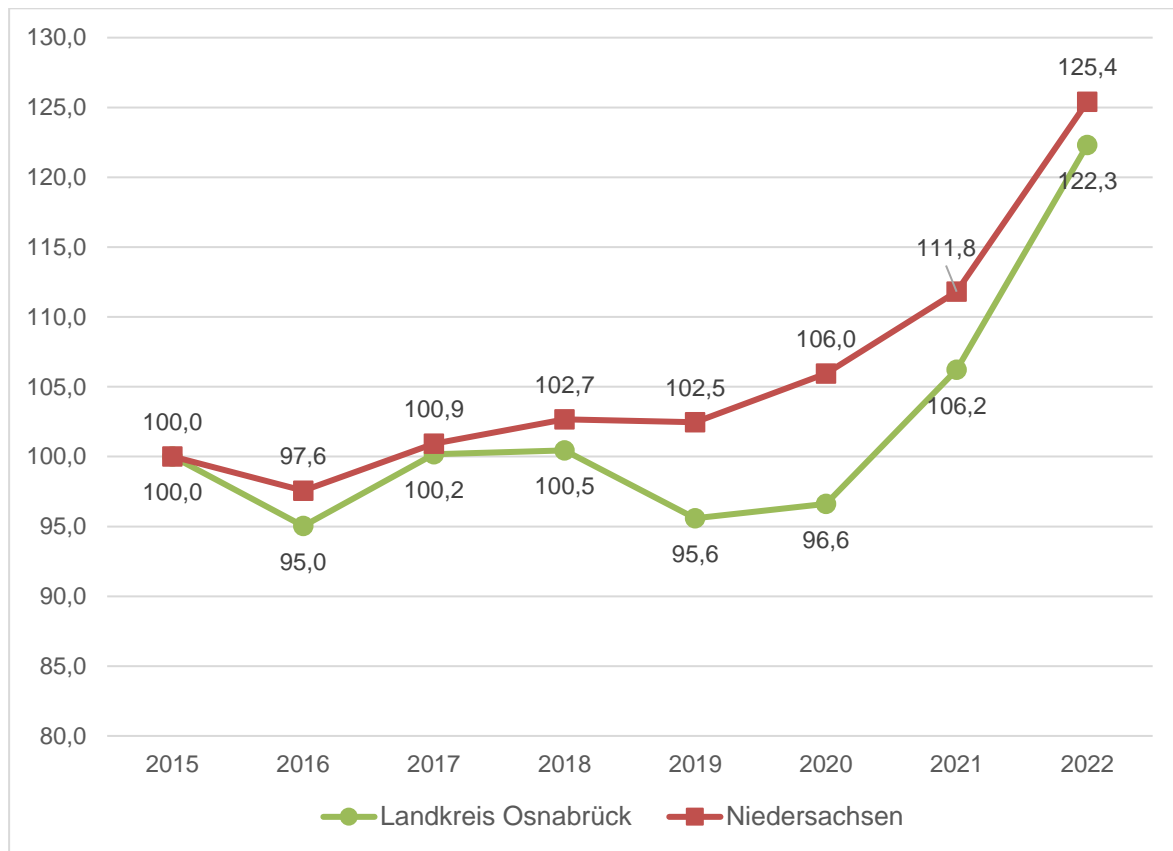


Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit.

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.

Im Landkreis Osnabrück ist die Zahl der über 65-jährigen, die Grundsicherung im Alter beziehen zwischen den Jahren 2015 und 2022 um 22% gestiegen. Im Jahr 2015 war der Landkreis Osnabrück für 1.770 Personen über 65 Jahre Träger der Grundsicherung im Alter. Acht Jahre später, am 31.12.2022, waren es bereits 2.165 über 65-jährige. Die Abbildung 18 verdeutlicht, dass es nach einer abnehmenden Phase einen drastischen Anstieg an Personen für Zahlungen von Grundsicherung und bei Erwerbsminderung ab dem Jahr 2021 gegeben hat. Dies entspricht in etwa der landesweiten Entwicklung.

**Abbildung 18: Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung im Alter von 65 Jahren und älter (Index: Jahr 2015 = 100)**

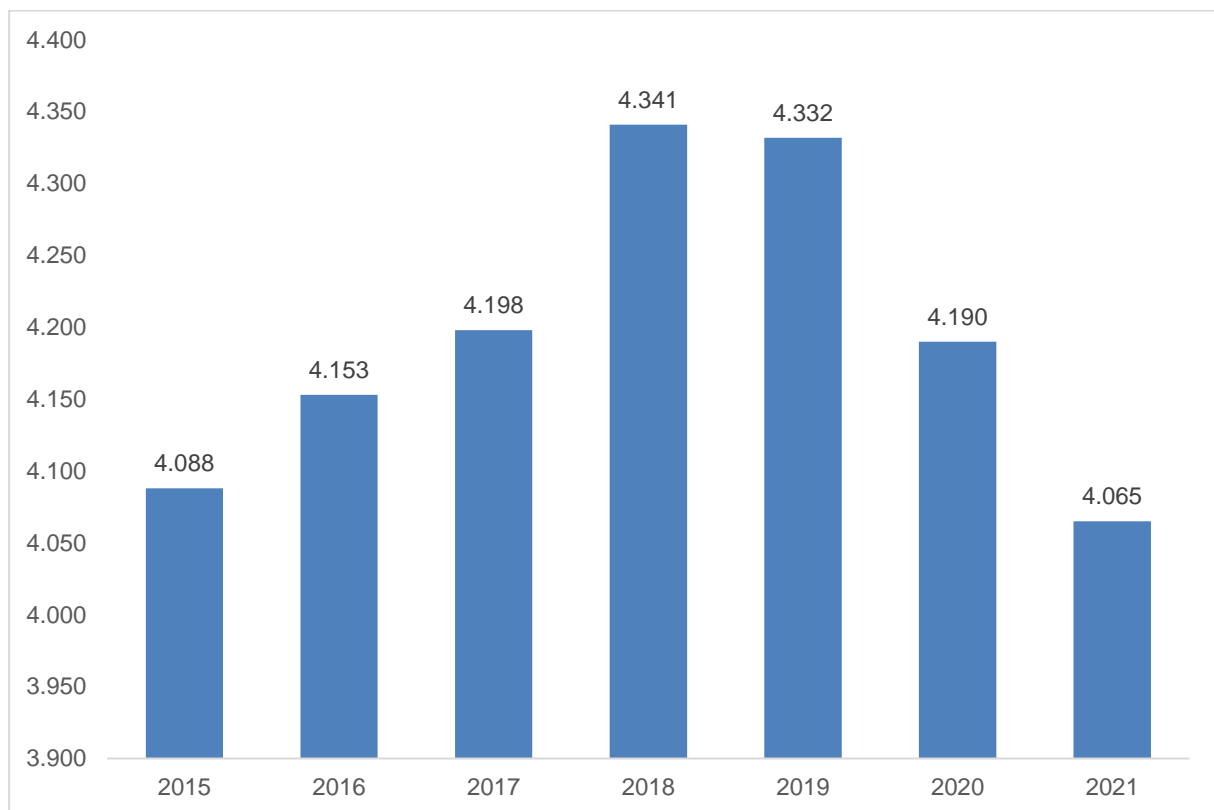


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN).

Auch wenn der Anstieg der über 65-jährigen, die auf Grundsicherung im Alter angewiesen sind, im Landkreis Osnabrück insgesamt während der Jahre 2015 bis 2022 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 Ehepartners 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 mit den Leistungsempfängern im Rahmen einer Beratung geprüft, ob eine Unterbringung in einer besonderen Wohnform (früher: 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 besonderen Wohnform in eine ambulante Wohnform zu wechseln, können die Personen dann unterstützt werden. Dabei wird grundsätzlich das Wohnen außerhalb von Einrichtungen bzw. besonderen Wohnformen präferiert. Gemeinsam mit den Leistungserbringern arbeitet der Landkreis Osnabrück daran, bedarfsgerechte und personenzentrierte Angebote umzusetzen.

**Abbildung 19: Fallzahlen der Eingliederungshilfe im Landkreis Osnabrück**

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN).

Laut Landesamt für Statistik Niedersachsen beziehen im Jahr 2021 4.065 Personen Leistungen der Eingliederungshilfe. Im Vergleich zum Jahr 2015 ist die Anzahl damit konstant geblieben. Zwischen 2016 und 2019 wurde allerdings ein Anstieg verzeichnet, der sich bis zum Jahr 2021 wieder reduzierte.

Im Landkreis Osnabrück ist das Wohnangebot für Menschen mit Behinderung nicht mehr grundsätzlich bedarfsdeckend vorhanden. In vielen Situationen ist 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. Die derzeitige Situation auf dem Wohnungsmarkt erschwert es besonders diesen Menschen angemessenen Wohnraum zu finden. Daher ist das Wohnungsangebot im Landkreis Osnabrück auch dahingehend zu entwickeln, dass ausreichend barrierefreier und gleichzeitig finanzierbarer Wohnraum in integrierten Lagen zur Verfügung steht (vgl. Kapitel 3.6).



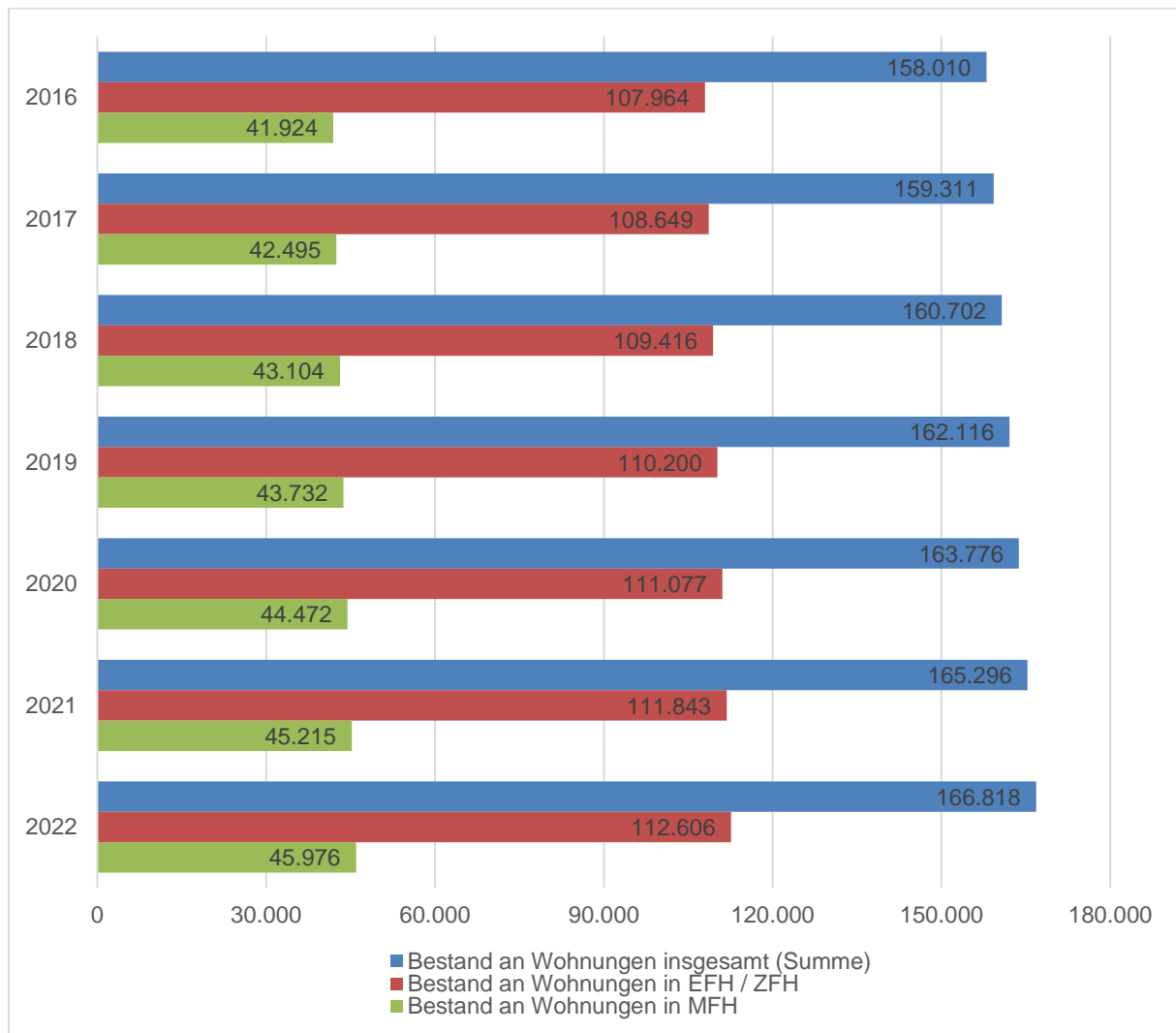
- ✓ Die wirtschaftliche Lage im Landkreis Osnabrück hat sich in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt.
- ✓ Die Zahl der Erwerbstätigen ist seit dem Jahr 2000 bis zum Jahr 2019 kontinuierlich gestiegen. Von 2019 bis 2021 ist die Zahl der Erwerbstätigen leicht um 2,7% gesunken.
- ✓ Die Arbeitslosenquote ist mit 2,9% am 31.12.2022 so niedrig, dass man fast von Vollbeschäftigung sprechen könnte.
- ✓ Die Anzahl der im SGB II betreuten Bedarfsgemeinschaften ist seit dem Jahr von 2016 bis 2021 um ca. 29% gesunken. Im Jahr 2022 wurde jedoch ein Anstieg um 17% verzeichnet.
- ✓ Altersarmut wird weiterhin 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 2015 um 22% gestiegen.
- ✓ Die Anzahl der Menschen mit Behinderung, die vom Landkreis Osnabrück unterstützt werden, ist konstant.

### **3) Wohnungsmarkt**

#### **3.1 Wohnungsbestand**

Zum Jahresende 2016 gab es im Landkreis Osnabrück insgesamt 158.010 Wohnungen. Im Jahr 2022 sind 166.818 Wohnungen vorhanden. Das entspricht einem Zuwachs von +5,6%.

**Abbildung 20: Entwicklung des Bestands an Wohnungen im Landkreis Osnabrück 2016-2022**



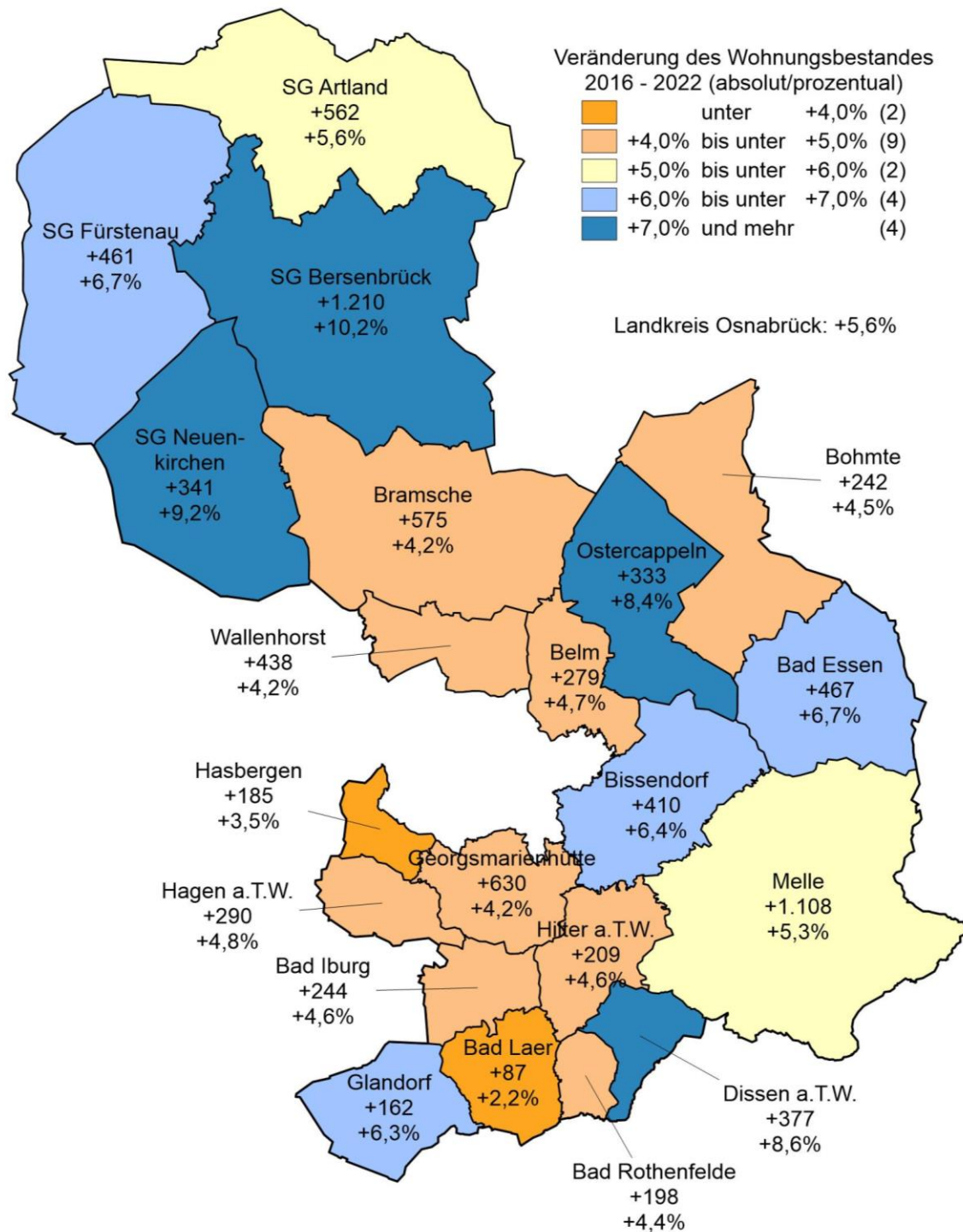
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)

Die Wohnungen im Bestand 2016 sind mit 72% weit überwiegend dem Typus des Ein- und Zweifamilienhauses zuzuordnen. 28% des Wohnungsbestandes findet man dagegen in Mehrfamilienhäusern<sup>11</sup>. 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. Im Jahr 2022 sind mit circa 71% immer noch überwiegend Wohnungen vorhanden, die dem Typus Ein- und Zweifamilienhaus zuzuordnen sind. 29% des Wohnungsbestandes sind in Mehrfamilienhäusern vorzufinden.

<sup>11</sup> 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.

Die Veränderungen des Wohnungsbestandes im genannten Zeitraum von 2016 bis 2022 auf Ebene der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden, sowohl in absoluten Zahlen, wie auch in Prozent sind aus der Abbildung Nr. 21 ersichtlich.

**Abbildung 21: Veränderung des Wohnungsbestandes 2016 – 2022 (absolut und in %)**



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)

Hinsichtlich des Baualters des Wohnungsbestandes ergibt sich folgende Dreiteilung:

- 55% des Wohnungsbestandes stammt aus den Jahren von vor 1919 – 1979
- 36% des Wohnungsbestandes ist den Jahren 1980 – 2009 zuzuordnen und
- 7% schließlich dem Zeitraum ab 2010.<sup>12</sup>

Das durchschnittliche Baualter aller Wohnungen beträgt 50 Jahre. Zusammen mit der Verteilung in den Baualtersklassen weist dies bereits auf ein gewisses Potenzial an Sanierungsbedarfen hin.

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.

Für diese „natürliche Leerstandsquote“ liegen derzeit keine aktuellen Daten auf Gemeindeebene vor. Der Zensus stellt als einzige Quelle eine Vollerhebung dar. Die entsprechenden Daten des Zensus 2022 sind noch nicht veröffentlicht worden.

Für den gesamten Landkreis wird von der *empirica regio GmbH* eine Leerstandsquote von unter 3% für den Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser unterstellt und für den Bereich Mehrfamilienhäuser eine Leerstandsquote zwischen zehn und 15%.<sup>13</sup>

Nimmt man vor diesem Hintergrund die Entwicklung hinsichtlich der Unterbringung von geflüchteten Personen innerhalb der zurückliegenden Monaten mit in den Blick, so kann angenommen 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.

- ✓ Der Wohnungsbestand wird zu gut zwei Dritteln durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.
- ✓ Der Bestand an Wohnungen nahm von 2016 bis 2022 im gesamten Landkreis um 5,6% zu; die Dynamik war bei den Mehrfamilienhäusern mit +9,7% nochmals größer als bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit +4,3%.
- ✓ Circa die Hälfte des Wohnungsbestandes im Landkreis ist in den Jahren vor 1979 errichtet worden.

<sup>12</sup> Basisindikatoren der NBank.

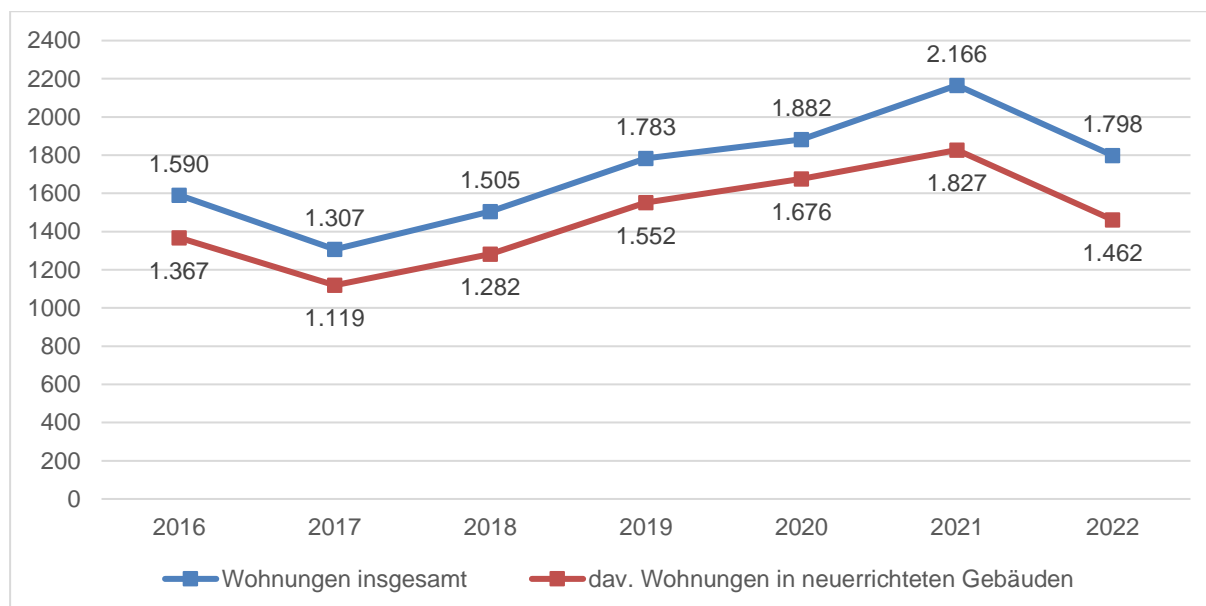
<sup>13</sup> Empirica Regio (2023).

### 3.2 Bautätigkeit

Für die Entwicklung der Bautätigkeit werden zunächst die Zahlen zu den genehmigten Wohnungen im gesamten Landkreis in der Zeitreihe von 2016 - 2022 in den Blick genommen.

Die nachstehende Grafik zeigt, dass die Anzahl der Baugenehmigungen<sup>14</sup> in den letzten Jahren eine deutliche Fluktuation aufweist. Grundsätzlich ist die Zahl der Baugenehmigungen im Landkreis Osnabrück im Zeitraum von 2016 bis 2021 um 576 Genehmigungen auf 2.166 im Jahr 2021 gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg um knapp 36%. Sowohl im Jahr 2017 als auch im Jahr 2022 lassen sich deutlich geringere Genehmigungszahlen feststellen. Im Jahr 2022 wurden 368 Genehmigungen weniger als im Vorjahr ausgestellt. Das entspricht einem Rückgang von circa 17%. Der Rückgang betrifft gleichermaßen Wohnungen in Neubauten als auch Baumaßnahmen im Bestand.

**Abbildung 22: Genehmigte Wohnungen im Landkreis Osnabrück insgesamt 2016 - 2022 (Neubau und Baumaßnahmen im Bestand)**



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)

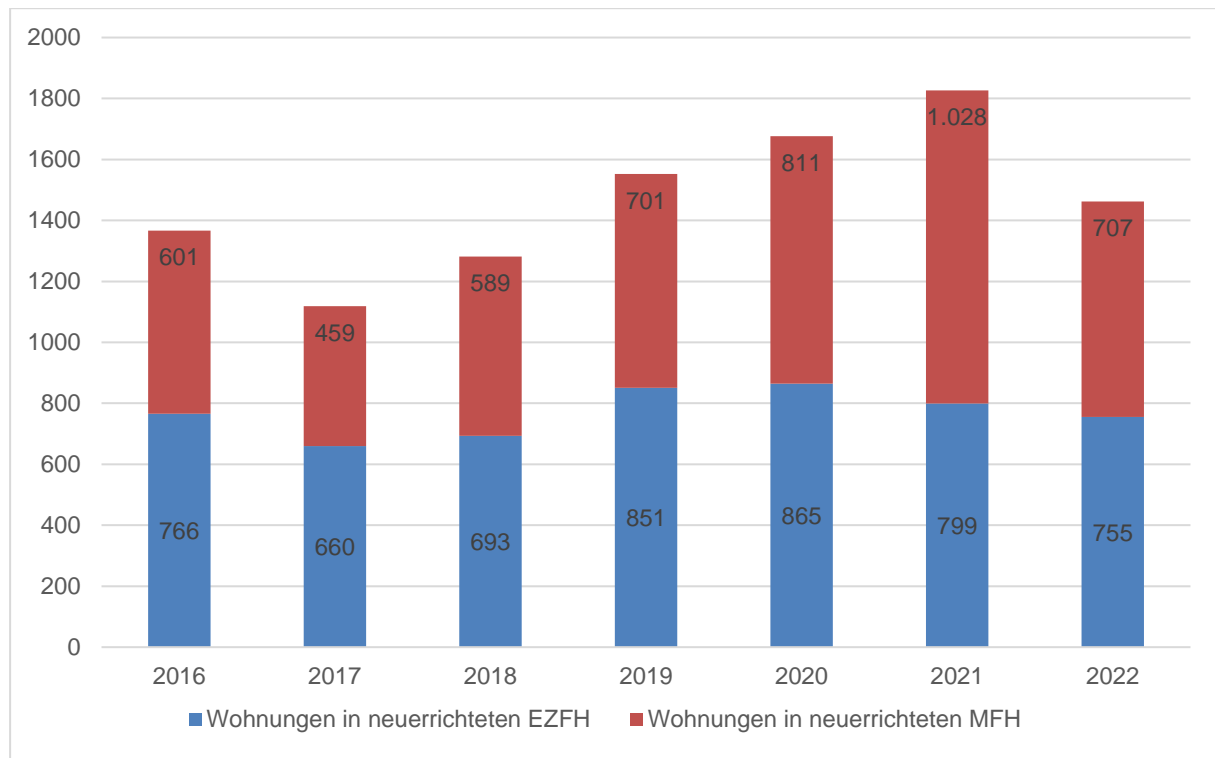
Interessant ist darüber hinaus auch die Entwicklung der Baugenehmigungszahlen bei der Unterscheidung nach Genehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern.

Wie aus der nachstehenden Abbildung 23 zu entnehmen ist, ist die Zahl der Genehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von 766 (2016) auf 755 (2022) gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 11 Genehmigungen bzw. 1,5%. Vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen bei Neubauvorhaben und dem grundsätzlichen Einbruch der Baugenehmigungen, scheinen die Zahlen in 2022 nur eingeschränkt vergleichbar. Im Jahr 2021 in wurden 799 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigt. Dies entspricht einem Zuwachs von rd. 5%.

<sup>14</sup> 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 in beiden Vergleichszeiträumen positiv entwickelt. Im Jahr 2016 gab es 601 Genehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäuser – 2021 waren es bereits 1.028 Genehmigungen und im Jahr 2022 707. Dies entspricht einem Anstieg von rd. 71% bzw. 18%.

**Abbildung 23: Genehmigte Wohnungen im Landkreis Osnabrück insgesamt 2016-2022 in neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern**

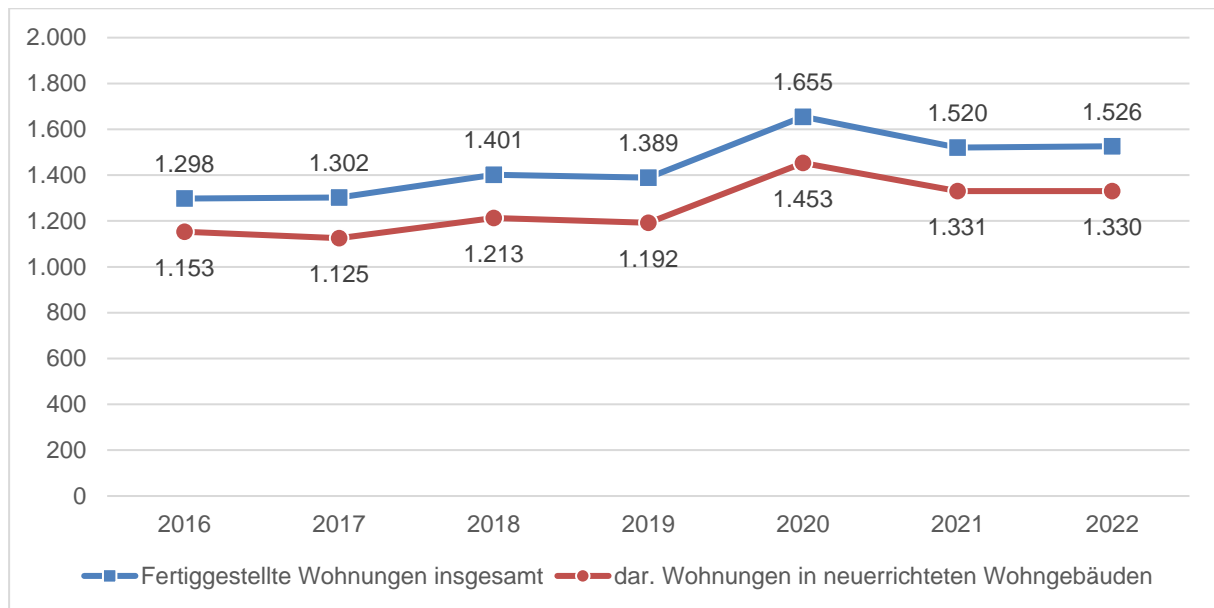


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)

In der nachfolgenden Abbildung 24 sind die für die Wohnungsmärkte relevanteren Zahlen zu den Baufertigstellungen<sup>15</sup> im genannten Untersuchungszeitraum dargestellt.

<sup>15</sup> Es handelt sich hierbei um Fertigstellungen von Wohnungen in neu errichteten Gebäuden und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

**Abbildung 24: Fertigstellungen von Wohnungen im Landkreis Osnabrück insgesamt 2016 - 2022 (Neubau und Baumaßnahmen im Bestand)**



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)

Die Zahl der Baufertigstellungen lag im Jahr 2016 bei 1.298 Wohnungen insgesamt. Im Jahr 2022 waren es dagegen 1.526 fertiggestellte Wohnungen. Dies entspricht einem Anstieg um 228 Fertigstellungen bzw. knapp 18%.

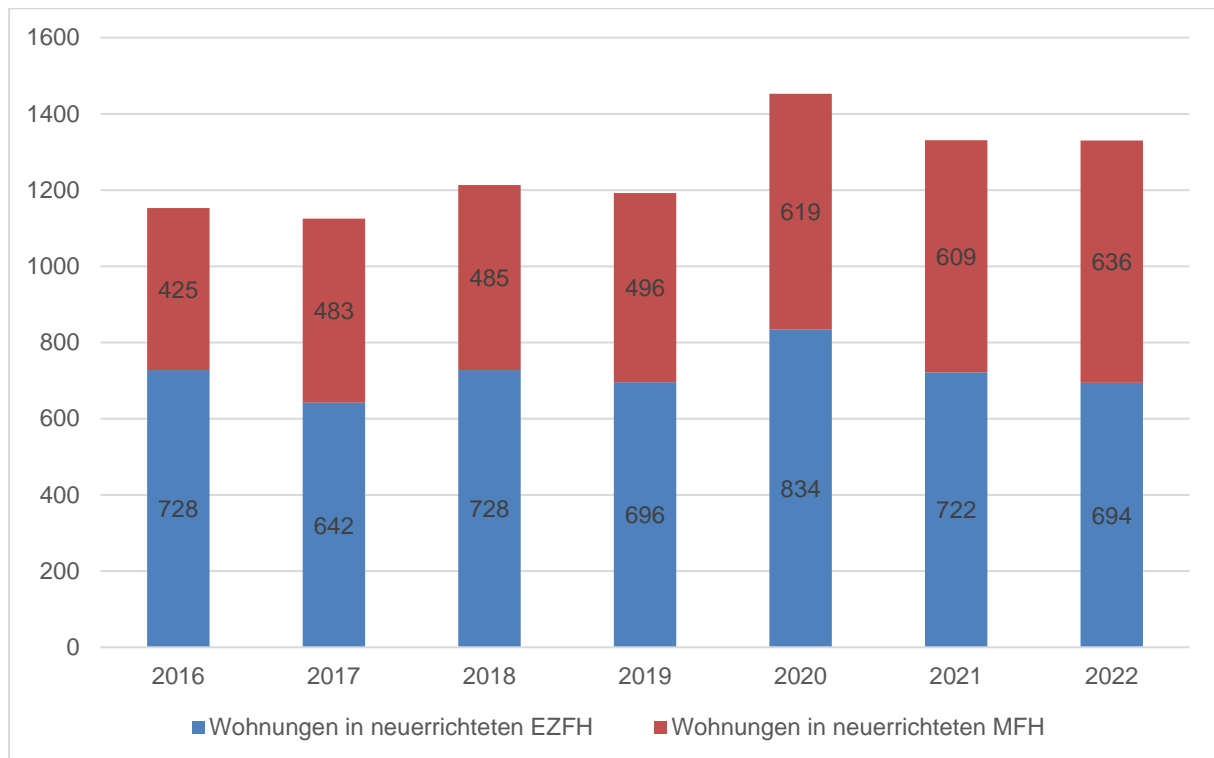
Die Zahl der Baufertigstellungen seit dem Jahr 2021 stagniert und spiegelt damit die zahlreichen aktuellen Herausforderungen der Baubranche wider. Im Jahr 2020 wurde eine besonders hohe Zahl an Wohnungen fertiggestellt. Dieses Niveau konnte in den darauffolgenden Jahren nicht gehalten werden.

*Vergleicht man die Baufertigstellungen mit dem berechneten Neubaubedarf von jährlich 1.274 Wohnungen des Wohnraumversorgungskonzepts 2017, wird deutlich, dass dieser im gesamten Landkreis übererfüllt wurde. Im Zeitraum von 2016 bis 2022 wurden 10.091 Wohnungen errichtet. Das Wohnraumversorgungskonzept 2017 ging von einem quantitativen Neubaubedarf von 8.918 Wohnungen aus.*

*Unter der Prämisse, dass die getroffenen Annahmen in der Berechnung, beispielsweise die Bevölkerungsprognose, in den letzten Jahren tatsächlich so eingetreten wären, gäbe es einen Wohnungsüberhang von circa 1.100 Wohnungen.*

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 2016 – 2022 um rund die Hälfte auf aktuell 636 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Bei den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im gleichen Zeitraum wurde dagegen ein Rückgang von rd. 5% festgestellt werden. Auffallend ist, dass sich das Verhältnis der Wohnungen in EZFH bzw. MFH im Betrachtungshorizont deutlich angeglichen hat. Während im Jahr 2016 der Anteil der fertiggestellten Wohnungen in MFH „nur“ rd. 37% betrug, lag dieser im Jahr 2022 bei circa 48%.

**Abbildung 25: Fertiggestellte Wohnungen im Landkreis Osnabrück insgesamt 2011 – 2015 in Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern**



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)

Beachtenswert erscheint, dass sich in den vergangenen Jahren die Differenz aus der Anzahl der Baugenehmigungen und den Baufertigstellungen vergrößert hat. Dies kann eine Folge der hohen Belastung der Baubranche durch Fachkräftemangel, Materialverfügbarkeit und die damit verbundenen hohen Baukosten sowie die steigenden Baulandpreise und Zinsen für entsprechende Kredite sein. Bei den Baukosten wurde eine Steigerung um 23% beobachtet, bei den Baulandpreisen um circa zehn %. Nicht nur für viele private Bauherren im Bereich der EZFH ist die Baufinanzierung nicht tragbar, auch für viele Investierende im Geschosswohnungsbau werden Bauvorhaben unattraktiv. Zum einen besteht das Risiko Eigentumswohnungen nicht gewinnbringend vermarkten zu können oder aber durch die Mieteinnahmen die Projektkosten nicht decken zu können.<sup>16</sup>

Beachtenswert ist auch, dass sich die stark zurückgegangenen Baugenehmigungen im Jahr 2022 nicht direkt in sinkenden Baufertigstellungen widerspiegeln. Hier lässt sich ein zeitlicher Versatz von Genehmigung und Baufertigstellung annehmen. Es ist dementsprechend zu erwarten, dass sich die Baufertigstellungen im Jahr 2023 aufgrund der vorherigen geringen Genehmigungen reduzieren werden.

Und welche Wohnbaulandreserven stehen im Landkreis Osnabrück aktuell noch zur Verfügung? Nach den Ergebnissen der Wohnbaulandumfragen 2022<sup>17</sup> (ohne Bad Essen und Hasbergen; hier liegen keine Angaben vor) gibt es im Landkreis Osnabrück insgesamt noch rd. 169 ha Wohnbaulandreserven, auf denen ca. 3.080 Wohneinheiten errichtet werden könnten. Von diesen Reserven ist gerade einmal knapp 10% für den Bau von Mehrfamilienhäusern

<sup>16</sup> NBank (2023a).

<sup>17</sup> NBank (2023c).



vorgesehen! 90% der Wohnbaulandreserven zielen dagegen auf den Bau von „Familienheimen“ (Ein- und Zweifamilienhäuser) ab. Im Vergleich zu den Ergebnissen der Wohnbaulandumfrage aus 2015 lässt sich eine leichte Verschiebung zugunsten des Baus von Mehrfamilienhäusern feststellen (1% MFH, 99% EZFH)

Laut Wohnbaulandumfrage wurden im Zeitraum 2020/2021 im Landkreis Osnabrück circa 101 ha neues Wohnbauland ausgewiesen. Der Landkreis Osnabrück gehört damit mit dem LK Emsland (+178 ha), der Region Hannover (+119 ha) sowie den LK Cloppenburg und Ammerland (+84 bzw. 82 ha) zu den fünf Landkreisen, die allein rund ein Drittel der neu ausgewiesenen Fläche in ganz Niedersachsen abdecken.

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

Bereits im Wohnraumversorgungskonzept aus 2017 wurde die folgende Modellrechnung erläutert und wird an dieser Stelle mit aktualisierten Zahlen beibehalten, da die Thematik weiterhin eine hohe Relevanz besitzt.

Im Landkreis Osnabrück liegt der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser bei 71%. 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 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 kommunalen Handlungsfelds in der Ortsentwicklung wird anhand folgender grob vereinfachenden, gleichwohl aussagekräftigen Modellrechnung deutlich. Im Landkreis Osnabrück gab es im Jahr 2022 insgesamt 66.276 Wohnhäuser mit einer Wohnung, die im Folgenden als Einfamilienhäuser angesetzt werden. 38,94 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 29.824 „alten“ Einfamilienhäusern. Unterstellt man eine Gleichverteilung bezüglich der seinerzeitigen Errichtung dieser Wohngebäude pro Jahr, ergeben sich 1.028 Neubauten von Einfamilienhäusern pro Jahr. Wenn man davon ausgeht, dass die Menschen, die diese Gebäude errichtet haben, im Jahr der Fertigstellung und des Einzugs im Durchschnitt 30 Jahre alt waren, eine durchschnittliche Lebenserwartung von 80 Jahren hatten / haben und auch bis zum Tode in diesen Häusern lebten / leben, so sind zwischen 2000 und 2022 bereits 23.654 Einfamilienhäuser in die Hände der nachfolgenden Generationen übergegangen.

Bleiben die Baujahre 1973 bis 1979. Dies sind 7.198 Einfamilienhäuser, die nach den im Absatz zuvor formulierten Annahmen innerhalb der nächsten 7 Jahre bis 2029 auf den Markt drängen. Wiederum eine jährliche Gleichverteilung vorausgesetzt sind das in diesem Angebotssegment 1.028 Wohneinheiten. Selbst wenn man mit Blick auf den grob vereinfachenden Rechenansatz einen „Sicherheitsabschlag“ von 20% von dieser Zahl abzieht, bleiben immer noch rund 823 Einfamilienhäuser, die im Zuge des Generationswechsels weiter genutzt werden sollen.

Eine beeindruckende Zahl, die vor dem Hintergrund der demografisch bedingt stagnierenden 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. Im Hinblick auf den Flächenverbrauch von Neubaugebieten, die Produktion von zukünftigen Leerständen, den Ressourcenverbrauch für Neubauten und die infrastrukturbezogenen Folgekosten von Neubaugebieten, erscheint es sinnvoll, durch geeignete Anreize den Erwerb und die Sanierung von Bestandsimmobilien zu fördern.

Erste Ergebnisse des Mikrozensus 2022 zeigen, dass älteren Menschen in Deutschland deutlich mehr Wohnraum zur Verfügung steht als jüngeren Menschen. 27% der alleinlebenden Personen, die über 65 Jahre alt sind, wohnten im Jahr 2022 auf mindestens 100 Quadratmetern. Durchschnittlich steht Haushalten, deren haupteinkommensbeziehende Person älter als 65 Jahre ist, eine Wohnfläche von 68,5 Quadratmeter zur Verfügung. Der nächstjüngeren Altersgruppe (45 bis 64 Jahre) stehen hingegen nur 58,4 Quadratmeter zur Verfügung. Grundsätzlich hängt die zur Verfügung stehende Wohnfläche auch von der Haushaltsgröße, den Eigentumsverhältnissen und dem Einzugsjahr ab.<sup>18</sup> Die Zahlen legen nahe, dass Wohnraum in Deutschland möglicherweise falsch verteilt ist. Auch die Studie „Mismatch im Wohnungsmarkt“<sup>19</sup> des Instituts der deutschen Wirtschaft (2023) kommt zu dem Schluss, dass circa 6% der Haushalte – in deutschen Großstädten – in tendenziell zu kleinen Wohnungen sowie in zu großen Wohnungen leben. Besonders betroffen sind davon Familien und Haushalte mit Migrationshintergrund. Obgleich sich die Studie auf Großstädte bezieht, können die grundsätzlichen Annahmen auch auf Klein- und Mittelstädte sowie ländliche Räume übertragen werden (sofern es sich nicht um eine Schrumpfungsregion handelt). Die Autoren sehen mit Blick auf die Über- bzw. Unterbelegung ein gewisses Tauschpotenzial. Dieses werde aber durch den Remanenzeffekt erschwert. Dieser beschreibt den Umstand, dass Haushalte oft auch dann nicht umziehen, obwohl die Kinder bereits erwachsen sind oder der / die Partner(in) verstorben ist. In diesem Kontext wird auch von „empty nest“ Haushalten gesprochen. Zusätzlich wird die Umzugsbereitschaft durch vergleichsweise hohe Neuvertragsmieten getrübt.

Dass die Nachfrage nach einem Eigenheim in der Gesellschaft weiterhin vorhanden ist, zeigt die repräsentative Umfrage im Rahmen der Sparda-Studie: rund 74 Prozent der Deutschen würden lieber in einem eigenen Haus oder einer eigenen Wohnung wohnen. Weiterhin gibt jeder vierte Mieter, beziehungsweise Mieterin an, eine Eigentumswohnung bzw. ein Haus zur Eigennutzung erwerben oder bauen zu wollen. Der Anteil derer, die Wohneigentum realisieren wollen, steigt mit dem Monatsnettoeinkommen und ist in kleineren Gemeinden deutlich höher als in anderen Regionstypen (bspw. in Ballungsräumen).<sup>20</sup>

Auch seitens der Bundesregierung soll ab 2024 durch das Wohneigentumsprogramm „Jung kauft Alt“ der Erwerb von sanierungsbedürftigen Bestandsgebäuden über die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) gefördert werden.<sup>21</sup>

---

<sup>18</sup> Statistisches Bundesamt (2023).

<sup>19</sup> Institut der deutschen Wirtschaft (2023a).

<sup>20</sup> Verband der Sparda-Banken e.V. (2023).

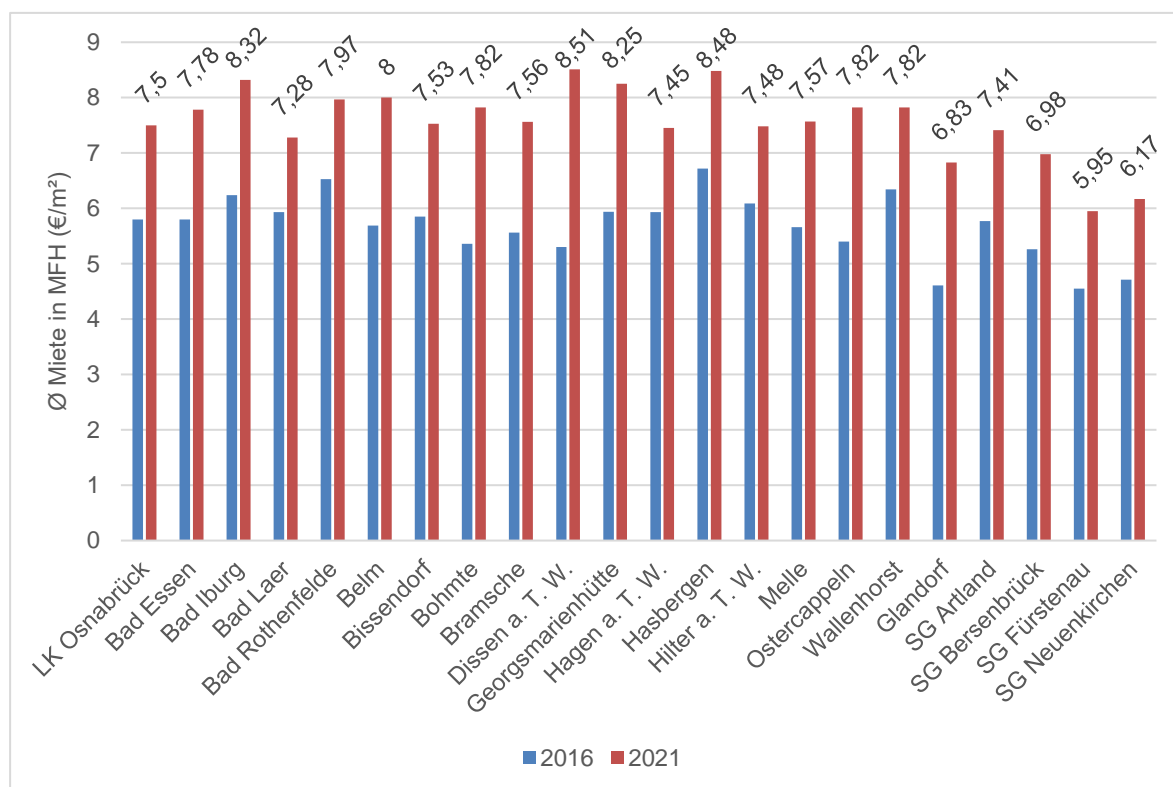
<sup>21</sup> Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2023).

- ✓ In den Ein- / Zweifamilienhausgebieten der 50er bis 70er Jahre ist wegen des anstehenden Generationswechsels weiterhin mit einer „Vererbe- und Verkaufswelle“ zu rechnen.
- ✓ Grob vereinfacht und modellhaft gerechnet stehen dem Markt dadurch in den nächsten Jahren bis 2029 rund 823 Ein- / Zweifamilienhäuser jährlich zusätzlich zur Verfügung – bei einer, demografisch bedingt, potenziell stagnierenden Nachfragegruppe der jungen Familien.

### 3.4 Wohnungsangebot

Die Basisindikatoren der NBank geben für den Landkreis Osnabrück die durchschnittliche **Miete** in Mehrfamilienhäusern an. Es lässt sich erkennen, dass das Mietpreinsniveau in der sogenannten Hufeisenregion (direktes Umland der Stadt Osnabrück) im Vergleich zu den Samtgemeinden im Nordkreis oder zu einzelnen Gemeinden im Südkreis deutlich höher liegt. Im Landkreis Osnabrück hat sich die durchschnittliche Miete von 2016 zu 2021 um circa 29% erhöht.

**Abbildung 26: durchschnittliche (Markt-) Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern – Vergleich 2016 und 2021 (Quelle: F+B GmbH)**



Quelle: Basisindikatoren der NBank (Datenquelle: F + B GmbH)

Laut aktueller Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2023“ beträgt der **durchschnittliche Kaufpreis für ein Einfamilienhaus** im Landkreis Osnabrück 2.227 €/m². In der kreisfreien Stadt Osnabrück beträgt dieser 2.871 €/m² und deutschlandweit durchschnittlich 3.250 €/m².

Die Preisentwicklung von 2005 bis 2022 lag im Landkreis Osnabrück für Einfamilienhäusern bei +99%, in der Stadt Osnabrück für Eigentumswohnungen sogar bei +161,8%. Im Vergleich mit Deutschland (+129,2%) stellt sich die Preisentwicklung jedoch im Landkreis noch „positiv“ dar.

Das Bauen ist deutschlandweit seit 2018 um rund 50% teurer geworden – insbesondere ab 2020 ist ein starker Anstieg zu verzeichnen (+40 Prozentpunkte). Vergleichsweise stärker sind die Kaufpreise für Wohneigentum gestiegen. Der Kaufpreisindex ist seit 2018 um 51 % gestiegen. Auch hier wurde ab 2020 ein besonders starker Anstieg verzeichnet.<sup>22</sup>

Nicht nur die Miet- und Kaufpreise 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 bis zum Jahr 2022 um rund 74 bis 83 Prozentpunkte zu beobachten.

Die Bodenrichtwerte für individuelles Wohnbauland (Eigenheimgrundstücke) liegen zwischen 35 €/m<sup>2</sup> in Menslage und 210 €/m<sup>2</sup> in Georgsmarienhütte. Die Bodenrichtwerte für Geschosswohnungsbau weisen hingegen eine deutlich geringere Spanne auf: 55 €/m<sup>2</sup> werden in Voltlage, Neuenkirchen und Merzen angenommen, 195 €/m<sup>2</sup> in Georgsmarienhütte.<sup>23</sup>

- ✓ Die durchschnittlichen Mietpreise nehmen zu. Bei Mehrfamilienhäusern ist diese im Zeitraum von 2016 bis 2021 um circa 29% gestiegen.
- ✓ 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 2021 im Landkreis Osnabrück 166.152. In diesem Bezugsjahr betrug die Anzahl der Wohnungen im Landkreis 165.296 (siehe, wie auch für die folgenden Ausführungen, Tabelle 2 auf den folgenden Seiten).

Der sogenannte verfügbare Wohnungsbestand errechnet sich durch Abzug der weiter oben bereits angeführten Fluktuationsreserve, die hier mit 2,0% angesetzt wird. Im Ergebnis waren somit im Jahr 2021 insgesamt 161.990 Wohnungen verfügbar.

<sup>22</sup> Verband der Sparda-Banken e.V. (2023).

<sup>23</sup> Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen. Datenbasis 01.01.2023.

Da es im Ausgangsjahr 2021 mehr wohnungsnachfragende Privathaushalte als verfügbaren Wohnungsbestand gegeben hat, ergibt sich für die künftigen Jahre ein sogenannter zusätzlicher **Nachholbedarf von 4.162 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. Bei der Berechnung wurde ein Ersatzbedarf von 0,15% unterstellt. Auf der Grundlage dieser 0,15% ist mit einem Ersatzbedarf von jährlich 248 Wohneinheiten zu rechnen. Kumuliert ergibt das bis zum Prognosejahr 2035 einen **Ersatzbedarf von insgesamt 3.471 Wohneinheiten**.

Die Differenz zwischen der Anzahl der wohnungsnachfragenden Privathaushalte im Prognosejahr 2035 und der Anzahl im Basisjahr 2021 stellt den demografisch bedingten zusätzlichen Neubaubedarf dar. Somit ergibt sich für den Landkreis Osnabrück insgesamt gegenüber 2021 bis zum Jahr 2035 einen **Neubaubedarf von 9.295 Wohneinheiten**.

Setzt man schließlich alle dargestellten Bedarfskomponenten zusammen, ergibt sich auf der Basis der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Landkreis Osnabrück bis zum Jahr 2035 ein **Gesamtneubaubedarf von 16.928 Wohneinheiten**. Dies entspricht durchschnittlich einem **Neubaubedarf von jährlich 1.209 Wohneinheiten**. In diesem Neubaubedarf ist der prognostische Zusatzbedarfs durch Fluchtbewegungen bereits enthalten, da diese demografische Komponente in der Bevölkerungsprognose enthalten und somit auch in die darauf aufbauende Haushaltsprognose eingeschlossen ist.

Die aus der bundesweiten Wohnungsbedarfsprognose des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) abgeleiteten Zahlen für den Landkreis Osnabrück bestätigen in etwa die Zahlen zum jährlichen Neubaubedarf. So wurde für den Zeitraum von 2021-2025 ein jährlicher Neubau von 1.452 Wohnungen festgestellt.<sup>24</sup>

Wie in Kapitel 2.4 beschrieben, wurde im Zuge der Haushaltsprognose eine zweite Modellvariante erstellt. Werden diese Zahlen der Berechnung des quantitativen Neubaubedarfs zugrunde gelegt, beträgt der Gesamtneubaubedarf für den Landkreis Osnabrück 16.417 Wohnungen bzw. der jährliche Neubaubedarf 1.173 Wohnungen. Es ergibt sich eine Differenz von 37 Wohnungen im Jahr.

- ✓ Der quantitative Neubaubedarf im Landkreis Osnabrück liegt leicht unter der Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in den vergangenen Jahren.
- ✓ 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 oder bereits einen Bauüberhang aufweisen.

<sup>24</sup> Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V. (2021).

**Tabelle 1: Berechnung des Neubaubedarfs**





Nr.	Kennzahl	Bad Essen	Bad Iburg	Bad Laer	Bad Rot- henfelde	Belm	Bissendorf	Bohmte	Bramsche	Dissen a.T.W.	Georgs- marien- hütte	Glandorf
A	Nachfragende Haushalte 2021	7.532	5.460	3.921	5.163	6.507	6.904	5.714	14.083	4.969	16.093	2.523
B	Nachfragende Haushalte 2035	8.441	5.518	4.061	5.632	6.753	7.073	6.042	14.429	5.885	16.416	2.602
C	Anzahl Wohnungen 2021	7.362	5.461	4.049	4.741	6.205	6.762	5.620	14.087	4.698	15.603	2.720
D	Fluktuationsreserve (2,0%)	147	109	81	95	124	135	112	282	94	312	54
E	Verfügbare Wohnungen 2021 (C-D)	7.215	5.352	3.968	4.646	6.081	6.627	5.508	13.805	4.604	15.291	2.666
F	Nachholbedarf in Wohnungen (A-E)	317	108	-47	517	426	277	206	278	365	802	-143
G	Ersatzbedarf jährlich (C)*0,15%	11	8	6	7	9	10	8	21	7	23	4
H	Ersatzbedarf bis 2035 (G*14 Jahre)	155	115	85	100	130	142	118	296	99	328	57
I	Demografiebedingter zus. Neubaubedarf (B-A)	909	58	140	469	246	169	328	346	916	323	79
J	Gesamtneubaubedarf bis 2035 (F+H+I)	1.381	281	178	1.085	802	588	652	920	1.380	1.453	-6
K	jährlicher Neubaubedarf (J/14)	99	20	13	78	57	42	47	66	99	104	0

Nr.	Kennzahl	Hagen a.T.W.	Hasbergen	Hilte a.T.W.	Melle	Ostercap- peln	Wallen- horst	SG Artland	SG Ber- senbrück	SG Fürs- tenau	SG Neuen- kirchen	Landkreis Osnabrück
A	Nachfragende Haushalte 2021	6.336	5.472	4.850	21.747	4.084	11.044	10.843	12.228	7.010	3.667	166.152
B	Nachfragende Haushalte 2035	6.388	5.681	5.068	22.908	4.564	10.892	11.849	13.813	7.526	3.907	175.447
C	Anzahl Wohnungen 2021	6.289	5.378	4.726	21.846	4.207	10.842	10.547	12.902	7.259	3.992	165.296
D	Fluktuationsreserve (2,0%)	126	108	95	437	84	217	211	258	145	80	3.306
E	Verfügbare Wohnungen 2021 (C-D)	6.163	5.270	4.631	21.409	4.123	10.625	10.336	12.644	7.114	3.912	161.990
F	Nachholbedarf in Wohnun- gen (A-E)	173	202	219	338	-39	419	507	-416	-104	-245	4.162
G	Ersatzbedarf jährlich (C)*0,15%	9	8	7	33	6	16	16	19	11	6	248
H	Ersatzbedarf bis 2035 (G*14 Jahre)	132	113	99	459	88	228	221	271	152	84	3.471
I	Demografiebedingter zus. Neubaubedarf (B-A)	52	209	218	1.161	480	-152	1.006	1.585	516	240	9.295
J	Gesamtneubaubedarf bis 2035 (F+H+I)	357	523	536	1.958	529	495	1.734	1.440	565	79	16.928
K	jährlicher Neubaubedarf (J/14)	25	37	38	140	38	35	124	103	40	6	1.209

Tabelle 2: Wohnprofile

Nachfragegruppe	Miete, Eigentum, Wohnform	Haushalts- und Wohnungsgröße	Strukturmerkmale der Wohnung	Mietpreisniveau	Wohnumfeld	Wohnkonzept	Marktrelevanz
<b>"Start up-Pärchen", Studierende</b> (18 - 30 Jahre)	Miete, Mehrfamilienhaus	1 Personen, 1-2 Zimmer, 25-50 m <sup>2</sup> Wohnfläche	häufig keine besonderen Anforderungen, ggf. Balkon / Terrasse	niedrig- bis mittelpreisig	zentrale Lage (Nahversorgung, Freizeit, Kultur, Gastronomie), kurze Wege zur Ausbildung, Arbeit, Familie	kommunikativ, bescheiden	
<b>Konsolidierer / -innen in der Lebensmitte</b> (30 - 45 Jahre)	Miete / Eigentum, Mehrfamilienhaus, Ein- / Zweifamilienhaus	1 - 2 Personen, häufig keine Kinder, 4 - 6 Zimmer, 60 - 90 m <sup>2</sup> Wohnfläche	moderne / modernisierte Ausstattung, funktionaler Grundriss, Balkon / Terrasse	mittel- bis hochpreisig	ubiquitäre Lage, kein spezifisches Wohnumfeld	anspruchsvoll, funktional	
<b>Familien</b> (25 - 55 Jahre)	überwiegend Eigentum, Ein- / Zweifamilienhaus, selten Mehrfamilienhaus	3 - 5 Personen, Kinder, 500 – 800 m <sup>2</sup> Eigentumsgrundstück oder (im MfH) 5 - 7 Zimmer, 95 - 145 m <sup>2</sup> Wohnfläche	sehr große Spannweite an individueller Ausstattung, Garten + Terrasse oder (im MfH) großer Balkon / Terrasse	mittel- bis höherpreisig	Häufig Randlagen mit langen „MIV-Wegen“	häuslich, konventionell, funktional	
<b>junge Familien, Alleinerziehende</b> (25 - 55 Jahre)	Miete, Mehrfamilienhaus	3 - 4 Personen, Kinder, 3 - 4 Zimmer, 85 - 110 m <sup>2</sup> Wohnfläche	häufig keine besonderen Anforderungen, funktionaler Grundriss, Balkon / Terrasse	Niedrigpreisig; seltener mittelpreisig	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
<b>Best-Ager</b> (55 - 65 Jahre)	überwiegend Eigentum, Mehrfamilienhaus, seltener (ggf. altersgerecht modernisiertes) Ein- / Zweifamilienhaus	1 - 2 Personen, 3 - 5 Zimmer, 80 - 110 m <sup>2</sup> Wohnfläche (im MfH) oder 400 - 800 m <sup>2</sup> Eigentumsgrundstück	Komfortabel / barrierearm großer Balkon / Terrasse (im MfH) oder kleiner (pflegeleichter) Garten	höher- bis hochpreisig	Zunehmend zentrale Lage (sicher und gut versorgt „mittendrin“)	häuslich, anspruchsvoll	
<b>Seniorinnen und Senioren</b> (ab 65 Jahre)	Miete, Mehrfamilienhaus; seltener (ggf. altersgerecht modernisiertes) Eigentum mit Ein- / Zweifamilienhaus	1 - 2 Personen, 2 - 4 Zimmer, 65 - 90 m <sup>2</sup> Wohnfläche (im MfH) oder 500 - 800 m <sup>2</sup> Eigentumsgrundstück	barrierefrei / seniorengerecht (evtl. betreut) Balkon / Terrasse (im MfH) oder Garten	niedrig- bis mittelpreisig	Aufgrund „gewachsener“ Strukturen ubiquitäre Lage, zunehmend gerne zentrale Lage (sicher & gut versorgt „mittendrin“)	konventionell, häuslich, z.T. bescheiden	
<b>Zuwendungsempfänger / -innen</b> (18 - über 65 Jahre)	Miete, Mehrfamilienhaus	1 Person bis 50 m <sup>2</sup> , 2 Personen bis 60 m <sup>2</sup> , 3 Personen bis 75 m <sup>2</sup> , 4 Personen bis 85 m <sup>2</sup>	funktionaler Grundriss, häufig ohne Balkon / Terrasse, ggf. Gemeinschaftswasch- und Abstellräume	niedrigpreisig oder mietpreisgebunden	ubiquitäre Lage, kein spezifisches Wohnumfeld; gerne gute ÖPNV-Erreichbarkeiten	bescheiden, konventionell	
<b>Menschen mit Behinderung</b> (18 - über 65 Jahre)	Miete, Mehrfamilienhaus	1 Person bis 60 m <sup>2</sup> , 2 Personen bis 70 m <sup>2</sup> , 3 Personen bis 85 m <sup>2</sup> , 4 Personen bis 95 m <sup>2</sup> ggf. Wohngruppen mit 4 - 6 Personen)	barrierefrei und behindertengerecht	niedrigpreisig oder mietpreisgebunden	Gerne zentrale, „gesellschaftlich integrierte“ Lage (Nahversorgung, gesell. Teilhabe)	bescheiden, konventionell, z.T. kommunikativ	

### 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 vorstehenden Tabellenblättern mit den jeweils prägenden Strukturmerkmalen und einer ersten Abschätzung hinsichtlich der Marktrelevanz für die nächsten Jahre zusammengefasst (siehe Tabelle 3).

Die Möglichkeit, dass junge Erwachsene – „**Start up-Pärchen**“, **Studierende** – 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. Kapitel 2.2 verdeutlicht jedoch, dass es im Bereich der Bildungswanderung im Durchschnitt der vergangenen drei Jahren ein negativer Wanderungssaldo festgestellt wurde. Es ist daher anzunehmen, dass viele junge Erwachsene für ihre Ausbildung oder den Berufseinstieg den Landkreis Osnabrück verlassen. Um diesem Phänomen entgegenzuwirken, ist ein entsprechendes Wohnungsangebot zu schaffen.

Die Nachfragegruppe der **Konsolidierer / -innen in der Lebensmitte**, häufig ohne Kinder im Alter von 30-49 Jahren werden demographisch bedingt eine konstante Nachfragegruppe bleiben. Der Anteil der 30-49-Jährigen Personen an den Ein- und Zweipersonenhaushalten wird sich voraussichtlich jeweils um rund 19% bzw. 14% von 2021 zu 2035 erhöhen. Die Anzahl der Haushalte mit mehr als zwei Personen, also unter anderem (**junge**) **Familien**, wird sich voraussichtlich konstant entwickeln. Die Vierpersonenhaushalte werden leichte Rückgänge verzeichnen. Diese können jedoch durch Zuwächse bei den Drei- und Fünfpersonenhaushalte kompensiert werden. Mit Blick auf die steigenden Baukosten zur Verwirklichung des Eigentums ist davon auszugehen, dass sich die Nachfrage nach entsprechend großen Mietwohnungen erhöhen könnte, da weniger Umzüge von Mietwohnung zu Eigentum stattfinden. Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern könnte sich daher zugunsten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern verschieben. Zusätzlich ist zu beachten, dass, wie in Kapitel 3.3 beschrieben, weiterhin eine hohe Anzahl von freierwerdenden Ein- und Zweifamilienhäusern zu erwarten ist.

Die **Best Ager** und die **Seniorinnen sowie 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. Laut aktueller Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln e.V. besteht bei barrierereduzierten Wohnungen in Deutschland eine Versorgungslücke, die sich vor dem Hintergrund des demographischen Wandels noch weiter verschärfen wird. Es wird ein Bedarf von 3 Millionen

Wohnungen identifiziert, der einem Bestand von 1 Million (Untergrenze) bis 1,2 Million (Obergrenze) gegenübersteht. Für das Land Niedersachsen wird eine Versorgungsquote von 41,2 ermittelt. Das heißt, dass 100 Zielgruppenhaushalte 41 Wohnungen zur Verfügung stehen. Die Untersuchung berücksichtigt, dass nicht nur altersbedingt barrierefreier Wohnraum nachgefragt wird, sondern dass durch eine eingeschränkte Mobilität auch in allen weiteren Altersgruppen eine entsprechende Nachfrage existiert.<sup>25</sup> Dementsprechend ist auch im Landkreis Osnabrück in diesem Segment von einer hohen Marktrelevanz auszugehen.

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 wird sich konstant entwickeln.
- ✓ Die Nachfrage nach niedrigpreisigen Wohnraumangeboten – v.a. für Zuwendungsempfänger / -innen und Menschen mit Behinderung bleibt über alle Haushalts- und Wohnungsgrößen hinweg groß.
- ✓ Durch Angebotsvielfalt sowie nachfragegerechte Weiterentwicklung und Stabilisierung der (lokalen) Wohnungsmärkte ergeben sich im interregionalen

<sup>25</sup> Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V. (2023b).

### 3.7 „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 Anzahl der Leistungsempfängenden 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.

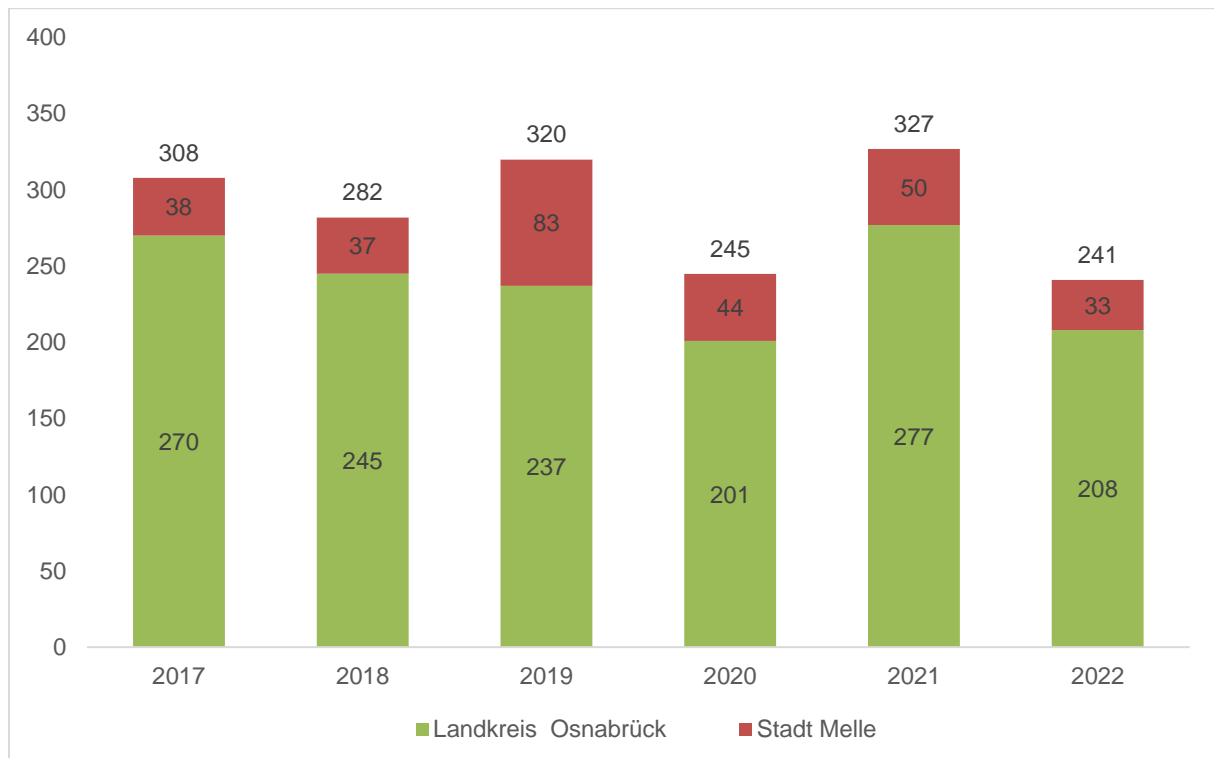
**Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein** dürfen Wohnungen beziehen, die nach den Landeswohnungsbauprogrammen aufgrund der Wohnungsbaugesetze oder des Wohnraumförderungsgesetzes gefördert worden sind. Bei den geförderten Wohnungen besteht eine Bindung des Vermieters an eine Höchstmiete. 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 Beziehenden 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€. <sup>26</sup>

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.

---

<sup>26</sup> vgl. Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWofG)

**Abbildung 27: 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 313 an. Im Jahr 2016 ist die Zahl der insgesamt ausgestellten Wohnberechtigungsscheine auf 242 gesunken (vgl. WVK 2017). Im Jahr 2017 wird ein deutlicher Anstieg auf 308 ausgestellte Wohnberechtigungsscheine festgestellt. Insgesamt lässt sich für den Zeitraum bis 2022 keine eindeutige Zu- oder Abnahme erkennen. Es wird jedoch deutlich, dass im Jahr 2019 – hier besonders in der Stadt Melle - sowie 2021 eine vergleichsweise hohe Anzahl an Wohnberechtigungsscheinen beantragt wurde.

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, inwieweit sich die Neuausstellungen in den kommenden Jahren verändern werden.

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. Seit Januar 2023 ist die Wohngeldreform in Kraft getreten. Dadurch wird eine Vergrößerung des anspruchsberechtigten Personenkreises erwartet und der durchschnittliche Betrag um circa 190 € auf rund 370€ pro Monat angehoben. Die Reform beinhaltet neben einer Heizkostenpauschale auch eine sogenannte Klimakomponente, die höhere Mieten aufgrund energeti-

scher Sanierungen des Bestands bzw. energieeffizienter Neubauten abfedern soll. Nicht berechtigt zum Bezug von Wohngeld sind Personen, die bereits Wohnkosten über andere Sozialleistungen beziehen.<sup>27</sup>

Beim Landesamt für Statistik Niedersachsen liegen diesbezüglich für den Landkreis Osnabrück Daten bis 2021 vor. In der Periode von 2016 bis 2019 wurde grundsätzlich eine sinkende Anzahl von Wohngeldhaushalten festgestellt: Im Jahr 2016 betrug die Zahl der Haushalte 2.866, im Jahr 2019 waren es mit 2.214 Haushalten deutlich weniger. Im Jahr 2019 wurde hingegen ein starker Anstieg auf 2.710 Haushalte festgestellt. 2021 sank die Zahl der Wohngeld empfangenden Haushalte wieder auf 2.460.<sup>28</sup>

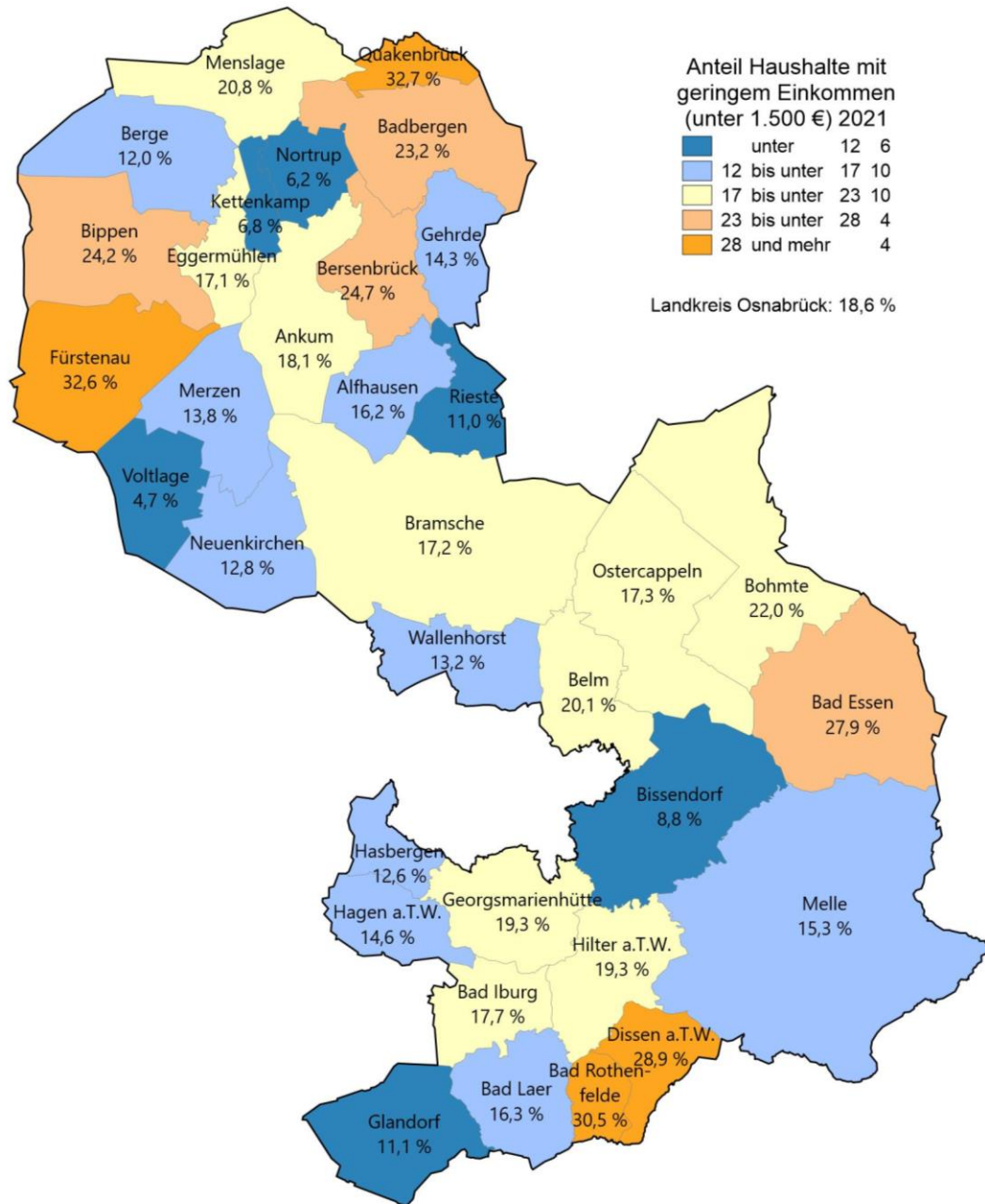
Für einen landkreisweiten Überblick über den voraussichtlichen Bedarf an „bezahlbarem Wohnraum“ wird in der nachstehenden Karte für alle 34 Städte und Gemeinden im Landkreis der Prozentsatz der Haushalte mit einem Einkommen von 1.100 bis 1.500 € (**Haushalte mit geringem Einkommen**) in Relation zur Gesamtzahl der Haushalte dargestellt. Bei diesen aus den Daten 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.

---

<sup>27</sup> Landkreis Osnabrück (o.J. a).

<sup>28</sup> Landesamt für Statistik (2021).

**Abbildung 28: Anteil der Haushalte mit einem Einkommen unter 1.500 € an der Gesamtzahl der Haushalte 2021**



Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

Legt man für den Landkreis Osnabrück 166.152 Haushalte<sup>29</sup> im Jahr 2021 zugrunde, ergeben sich bei einem landkreisweiten Prozentsatz von 18,6% als Anteil der Haushalte mit geringem

<sup>29</sup> Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalwirtschaft GmbH (2021) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen 2021 – 2040.

Einkommen (unter 1.500 €)<sup>30</sup> immerhin rd. 30.500 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 und im Jahr 2021**

	2015	2021		2015	2021
<b>Bad Essen</b>	2.304	2.049	<b>Hagen a.T.W.</b>	976	916
<b>Bad Iburg</b>	1.105	827	<b>Hasbergen</b>	800	675
<b>Bad Laer</b>	680	634	<b>Hilter a.T.W.</b>	1.039	928
<b>Bad Rothenfelde</b>	1.552	1.232	<b>Melle</b>	3.579	3.354
<b>Belm</b>	1.504	1.291	<b>Ostercappeln</b>	751	743
<b>Bissendorf</b>	662	613	<b>Wallenhorst</b>	1.679	1.439
<b>Bohmte</b>	1.466	1.249	<b>SG Artland</b>	3.244	2.841
<b>Bramsche</b>	2.892	2.494	<b>SG Bersenbrück</b>	2.623	2.268
<b>Dissen a.T.W.</b>	1.443	1.335	<b>SG Fürstenu</b>	2.132	1.862
<b>Georgsmarienhütte</b>	3.404	2.935	<b>SG Neuenkirchen</b>	537	511
<b>Glandorf</b>	400	307			

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 bis zum Jahr 2021 rückläufig war und im Jahr 2022 stark anstieg. Die Zahl der Personen, die im Alter auf Grundsicherung angewiesen ist, steigt kontinuierlich. An dieser Stelle soll die potenzielle Nachfrage nach günstigem Wohnraum insgesamt abgebildet werden. Wie bereits oben erläutert, fallen neben der Gruppe der Wohngeldempfangenden und Personen mit Wohnberechtigungsscheinen alle Beziehenden von **Mindestsicherungsleistungen** in die Kategorie der einkommensschwachen Haushalte und bilden somit zusätzlich die potenzielle Nachfrage nach günstigem Wohnraum ab.

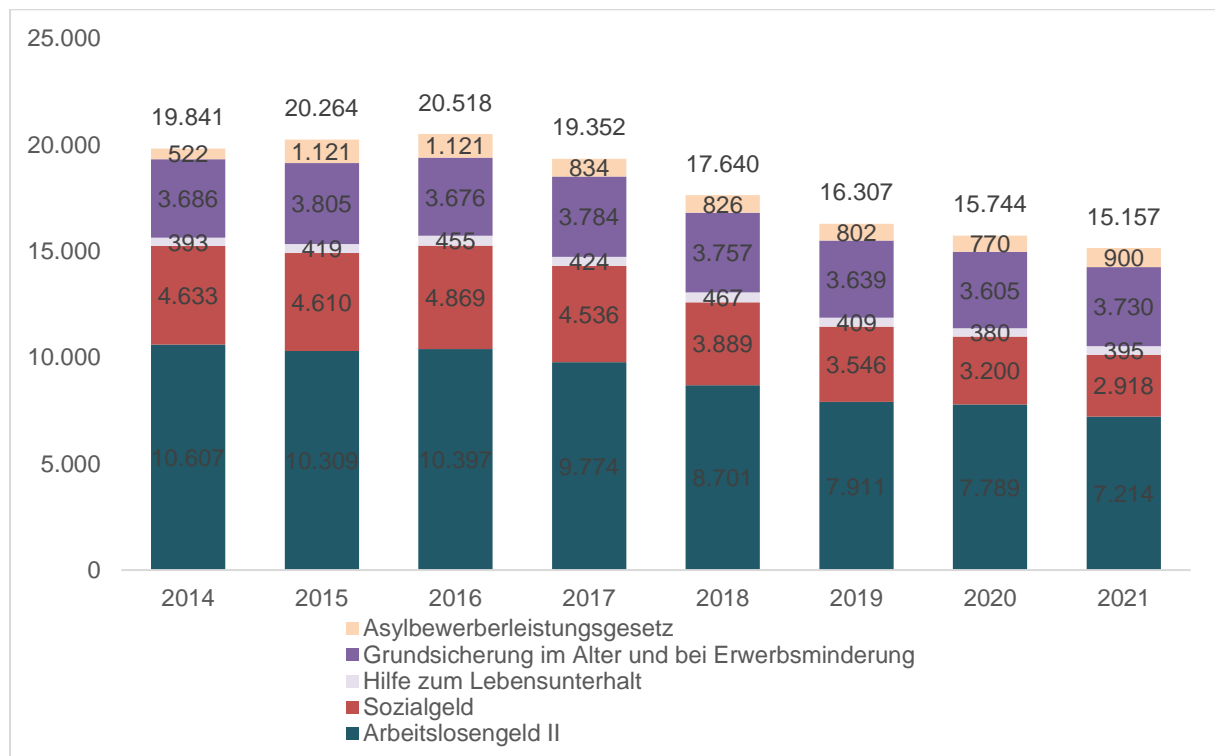
Unter die Mindestsicherungsleistungen fallen Leistungen nach dem SGB II (Arbeitslosengeld II und Sozialgeld, seit dem 01. Januar 2023 sog. Bürgergeld), Leistungen nach dem SGB XII (Hilfen zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) sowie Leistungen nach dem AsylbLG. Für alle genannten Leistungen insgesamt ist die Zahl der Leistungsbezieher im Landkreis Osnabrück im Betrachtungszeitraum rückläufig. Im Jahr 2014 bezogen 19.841 Personen Leistungen nach dem SGB II, dem SGB XII oder dem AsylbLG. Im Jahr 16 waren es rund 1.000 Personen mehr, insgesamt 20.518. Seit 2016 kann ein konstanter Rückgang festgestellt werden. Im Jahr 2021 bezogen 15.157 Personen Leistungen der Mindestsicherung. Das entspricht einem Rückgang von circa 26 % seit 2016. Bezogen auf die

<sup>30</sup>Gesellschaft für Konsumforschung, GfK.



Gesamtbevölkerung des Landkreises in 2021 (364.757 Personen) erhält ein Anteil von circa 4% Mindestsicherungsleistungen bzw. pro 1.000 Personen erhalten 42 Personen Leistungen der Mindestsicherung.

**Abbildung 29: Empfangende 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 Leistungsempfängenden nach dem SGB II ist sowohl beim Arbeitslosengeld II als auch beim Sozialgeld rückläufig. Im Betrachtungszeitraum ist die Zahl um 33,5% gesunken.

Die Zahlen der Leistungsempfängenden nach dem SGB XII, also Empfängerinnen und Empfänger von Hilfen zum Lebensunterhalt und von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, sind im Zeitraum 2014-2021 verhältnismäßig konstant geblieben (2014: 4.079 Personen, 2021: 4.125 Personen).

Bei den Beziehenden von Leistungen nach dem AsylbLG sind seit 2014 Zuwächse festzustellen. Im Jahr 2016 erhielten 1.121 Personen Leistungen nach dem AsylbLG und am 31.12.2014 waren es 522 Personen. Die Zahl der Personen ist im Zeitraum von 2016 bis 2020 um circa 31 % gesunken. Im Jahr 2021 wurde ein erneuter Anstieg um circa 16,8 % auf 900 Personen verzeichnet.

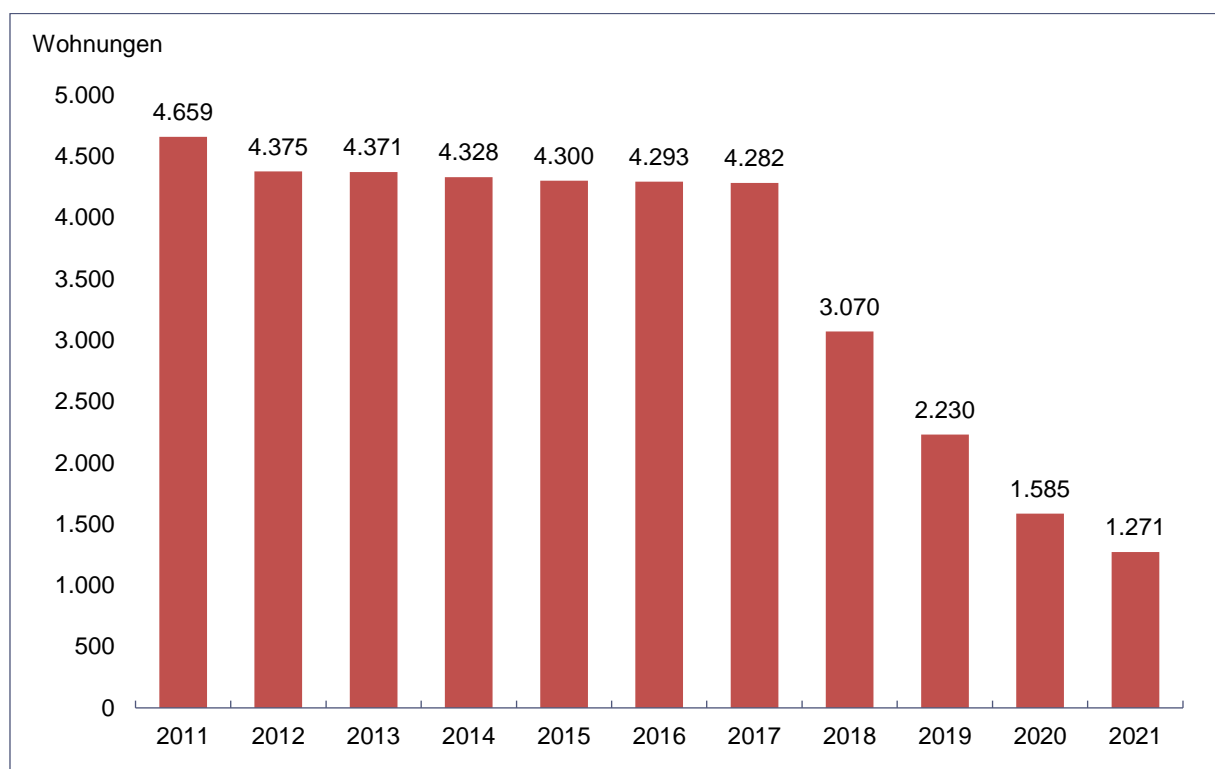
Die Angebotsseite für **mietpreis- und beleggebundene Wohnungen** wird im Folgenden mit den Daten zu den öffentlich geförderten Wohnungen mit Mietpreis- und Belegbindung unterlegt. Die vermietende Person einer öffentlich geförderten Wohnung darf hier maximal die sogenannte „Bevilligungsmiete“ (5,60 €/m<sup>2</sup> bzw. 7,0 €/m<sup>2</sup> für Haushalte mit mittlerem Einkommen) von der Mietpartei verlangen. Die Mietpreisbindung gilt zunächst für drei Jahre. Von da

an ist eine Mietsteigerung von maximal 6,15% innerhalb von drei Jahren zulässig. Im Regelfall gilt die Belegungsbindung für einen Zeitraum von 30 Jahren.<sup>31</sup>.

Im Jahr 2011 belief sich der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen im Landkreis Osnabrück auf 4.659 Wohnungen. Die NBank stellt Daten zur Verfügung, die den Bestand öffentlich geförderter Wohnungen, die einer Mietpreis- und Belegungsbindung 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 2021 rückläufig. Bis zum Jahr 2017 verringerte er sich um 291 Wohnungen. Ab 2017 nahm der Bestand dann sehr schnell in größeren Zahlensprüngen ab. Im Jahr 2022 sind im Landkreis Osnabrück nur noch 1.171 mietpreisgebundene Wohnungen vorhanden.

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 2022 schließlich bis auf 1,09 Millionen gesunken war.

### Abbildung 30: Bestand an mietpreis- / beleggebundenen Wohnungen im Landkreis Osnabrück zum Jahresende



Quelle: N-Bank

Ende 2021 wurde die Wohnraumförderung im Land Niedersachsen umgestaltet und führt im Zusammenspiel mit den aktuellen Marktrahmenbedingungen zu einer steigenden Nachfrage nach Fördermöglichkeiten. Im Jahr 2022 wurden in Niedersachsen rund 2.700 Wohnungen

<sup>31</sup> vgl. Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen - WFB), Abschnitte 20 und 21.

gefördert – dies ist das beste Ergebnis der NBank-Förderhistorie. Im Jahr 2021 waren es vergleichsweise nur 2.149 Wohnungen.<sup>32</sup>

Sowohl die Wohnraumförderstelle des Landkreises als auch die der Stadt Melle führen Vorausrechnungen durch, die den voraussichtlichen Bestand von mietpreis- und beleggebundenen Wohnungen darstellen. Die Angaben beziehen sich dabei auch auf sogenannte „Altenwohnungen“. In 2021 gab es einen Bestand von 1.271 Wohnungen, welcher sich bis 2035 auf 868 Wohnungen reduziert. Die Prognose basiert einzig auf dem aktuellen Bestand und bezieht keine Annahmen zu möglichen zukünftigen Bewilligungen ein.

Mit Blick auf das Wohnraumversorgungskonzept aus 2017 wird deutlich, dass die damalige Prognose von 0 geförderten Wohnungen in 2023 nicht eingetreten ist.

**Abbildung 31: Prognose an mietpreis- / beleggebundenen Wohnungen im Landkreis Osnabrück zum Jahresende**



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

Der Landkreis Osnabrück hat im Jahr 2019 einen Fonds für bezahlbaren Wohnraum und städtebauliche Entwicklung eingerichtet (Ende der Förderperiode: 31.12.2023). Fördermittellempfänger sind die kreisangehörigen Städte, Gemeinden und Samtgemeinden. Im Förderbereich „bezahlbarer Wohnraum“ gewährt der Landkreis finanzielle Unterstützung zur direkten und indirekten Grundstückverbilligung, die die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum ermöglichen soll. Seit 2019 konnten darüber 99 Wohnungen in den Städten Melle, Dissen a.T.W., Bersenbrück und Georgsmarienhütte sowie in den Gemeinden Belm, Wallenhorst, Bad Rothenfelde und Ankum gefördert werden.

Die **Prognose zum Bedarf an „bezahlbarem Wohnraum“** muss sich – wie jede andere Prognose auch – auf ein Gerüst von Annahmen und nüchtern-mathematischen Berechnungsformeln stützen. Somit bieten die Ergebnisse der Berechnungen zum einen eine erste Grundlage für die Arbeit mit den wohnungsmarktrelevanten Akteuren vor Ort. Zum weiteren dürfen und

<sup>32</sup> NBank (2023b).

sollten die Prognoseergebnisse mit den Marktakteuren weiter differenziert und, bei Bedarf, konkretisiert werden.

Analog zum Wohnraumversorgungskonzept 2017 werden die aktuellen Bedarfszahlen wie folgt ermittelt:

Im ersten Schritt wurde für jede Stadt, Gemeinde und Samtgemeinde die durchschnittliche Steigerungsrate des Personenkreises, der auf Grundsicherung im Alter und Erwerbsminderung bzw. auf Hilfe zum Lebensunterhalt angewiesen ist, seit dem Jahr 2015 ermittelt. Weiter wurde angenommen, dass sich dieser Trend in den nächsten Jahren – insbesondere auch wegen der demographiebedingten Alterung der Bevölkerung – fortsetzt. Viele Dauerarbeitslose, die zurzeit noch Grundsicherung für Arbeitsuche erhalten, werden nach dem Erreichen der Altersrente in die Sozialhilfe fallen. Zudem sind auch Personen mit Migrationshintergrund betroffen, die als Asylberechtigte oder als freizügigkeitsberechtigte EU-Bürgerinnen und -bürger Sozialhilfeansprüche geltend machen können. Die Steigerungsraten sind erfahrungsgemäß nur leichten Schwankungen unterlegen. Insgesamt verbleibt der beschriebene Personenkreis im Grenzbereich zur Sozialhilfe und ist so potentiell auf „bezahlbaren Wohnraum“ angewiesen.

Als Grundannahme wurde deshalb im zweiten Schritt unterstellt, dass diese jährliche Steigerungsrate als Trend bis zum Jahre 2035 fortgeschrieben werden kann. Daraus ergibt sich die Anzahl der potentiellen Haushalte, die auf „bezahlbaren Wohnraum“ angewiesen sind.

Im dritten Schritt wurden unter Berücksichtigung des aktuell noch vorhandenen Angebotes an beleg- und mietpreisgebundenen Wohnungen und des Auslaufens dieser vertraglichen Bindungen die durchschnittlichen jährlichen Neubaubedarfe, jeweils für die 100-prozentige und 80-prozentige Bedarfsdeckung, abgeleitet.

Die entsprechenden Gemeindesteckbriefe zum bezahlbaren Wohnraum befinden sich im Kapitel 7.

Diese Prognose- / Bedarfszahlen sollen als Grundlage für die Arbeit der wohnungsmarktrelevanten Akteure vor Ort dienen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der Begriff des „bezahlbaren Wohnraums“ lokal jeweils unterschiedlich definiert werden kann. Die Sicht allein auf den von der NBank geförderten, beleg- und mietpreisgebundenen, sozialen Wohnungsbau greift in diesem Handlungsfeld zu kurz. Kostengünstige, wirtschaftliche und dabei gleichzeitig qualitätsvolle Lösungen zur Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ können auch unabhängig von der NBank-Förderung gefunden werden. Dies soll sich unter anderem auch in der auf Landesebene angesiedelten Arbeit des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ widerspiegeln. Die wichtigsten Kooperationsfelder der Akteure beim kostengünstigen Mietwohnungsbau sind die finanzielle Förderung, die Bereitstellung und Veräußerung von Grundstücken, die öffentlichen Bauvorschriften, die Gebäudeplanung sowie die handwerkliche Ausführung bei der Gebäudeerrichtung selbst. In Summe wird es darum gehen, unter Nutzung sämtlicher Synergieeffekte und Einsparpotenziale Wohnungen an den Markt zu bringen, die jeweils in der betreffenden Kommune dem Segment des „bezahlbaren Wohnraums“ zugeordnet werden können.

- ✓ Rund jeder fünfte Haushalt im Landkreis Osnabrück kann der einkommensschwachen Nachfragegruppe zugeordnet werden.
- ✓ Die Anzahl ausgestellter Wohnberechtigungsscheine im Landkreis Osnabrück ist tendenziell seit 2015 rückläufig. Im Jahr 2021 wurden jedoch einmalig deutlich mehr Wohnberechtigungsscheine ausgestellt.
- ✓ 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.

#### 4) Handlungsempfehlungen

Im Rahmen dieser Fortschreibung konnte festgestellt werden, dass die Handlungsempfehlungen des Wohnraumversorgungskonzepts Stand 2017 weiterhin relevant sind.

Bei den Handlungsempfehlungen geht es 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).

Erst auf lokaler Ebene ist es möglich, eine realistisch abbildbare Zielgruppen-, Nachfrage- und Angebotsdiskussion zu führen. Es ist notwendig 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 weiterhin 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 seit 2016 bis heute liegt im landkreisweiten Durchschnitt leicht über den prognostizierten quantitativen Bedarfen (WVK 2017: 1.274 Wohnungen jährlich; WVK 2023: 1.209 Wohnungen jährlich). Aufgrund der derzeitigen Schwierigkeiten in der Baubranche sowie der Finanzierbarkeit von Bauvorhaben und den damit verbundenen Unsicherheiten, bleibt es abzuwarten, inwiefern der prognostizierte Neubaubedarf in den nächsten Jahren weiterhin realisiert werden kann. Grundsätzlich besteht jedoch das Risiko, dass durch einen Wohnungsüberhang langfristiger Leerstand produziert wird. Um dies zu vermeiden sollte bei Ausweisungen von neuen Baugebieten stets eine aktuelle, lokale Überprüfung des konkreten Bedarfs erfolgen.

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 Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern auch weiterhin eine 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). Auch im Hinblick auf den Flächenverbrauch sowie den Klima- und Ressourcenschutz ist daher nicht nur auf den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern hinzuwirken, sondern auch auf die (energetische) Sanierung von Bestandsgebäuden. Somit kann auch einem potenziellen Leerstand entgegengewirkt werden. Damit ein Generationswechsel in den homogenen Ein- und Zweifamilienhausgebieten jedoch gelingen kann, muss ein entsprechendes altersgerechtes Wohnungsangebot in räumlicher Nähe vorhanden sein. Dabei spielt auch die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen, wie beispielsweise Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie Ärzte und Apotheken eine entscheidende Rolle bei der Bereitschaft zu einem Umzug und sollte dementsprechend mitgedacht werden

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 m<sup>2</sup>), wie auch für „große“ Wohnungen für Haushalte mit drei bis fünf Personen (95 - 145 m<sup>2</sup>). Bei den „kleinen“ Wohnungen zeigt sich, dass es sich weiterhin 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.

Zu beobachten bleibt auch, ob es aufgrund der eingebrochenen Baufertigstellungen und dem damit verbundenen Zyklus von Miete – Eigentum – Miete zu einer zusätzlichen Verknappung des Mietwohnungsangebots kommen wird. Eine Umfrage im Rahmen der Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2023“ verdeutlicht zwar, dass nur 5% der Befragten ihr Vorhaben eine Immobilie zu erwerben, aufgrund der gestiegenen Zinsen aufgegeben haben. 44% der Befragten sind jedoch verunsichert und stellen ihre Kaufentscheidung derzeit zurück.<sup>33</sup>

## 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 / Kundenschaft 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. Aufgrund der unterstellten Annahme zu zukünftigen Migrationsbewegungen (siehe Kapitel 2.3), wurde die größte Steigerungsrate in der Haushaltsentwicklung für das Jahr 2022 (+2.340 Haushalte) festgestellt. Ab

<sup>33</sup> Verband der Sparda-Banken e.V. (2023).

dem Jahr 2023 nimmt die Wachstumsrate kontinuierlich ab (2023: +894 Haushalte; 2035: +322 Haushalte).<sup>34</sup>

Für Neubau und Nachverdichtung werden Flächen benötigt. Die bestehenden – je nach Kommune unterschiedlichen – Flächenengpässe werden allgemein als Hauptursache für eine zu geringe Neubaurate angesehen. Die Flächenmobilisierung im Sinne einer aktiven Bodenpolitik – finden, kaufen, bebauen (lassen) – ist ein wichtiger Schlüssel zur Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele und Strategien. Deshalb ist die Mobilisierung von Flächen bereits frühzeitig 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 bietet das Baulücken- und Leerstandskataster (BLK) des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) ein sehr gutes Analyseinstrument für die nachhaltige Weiterentwicklung dieser Bestandsgebiete. Mit diesem Instrument erhält man für die verwaltungsinterne Arbeit einen guten Überblick über die Altersstruktur der Bevölkerung plus über die Leerstände und Baulücken. Im Ergebnis können so insbesondere auch in diesen Bestandsgebieten in den nächsten 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 zwei- / dreigeschossig mit drei bis sechs Wohneinheiten – besondere Bedeutung zukommt.

Im Hinblick auf den Klimaschutz und das Ziel des „Niedersächsischen Wegs“, die Neuversiegelung bis 2030 auf unter drei Hektar pro Tag zu reduzieren<sup>35</sup>, sollte die Innenentwicklung dem Neubau auf der grünen Wiese unbedingt vorgezogen werden. Das klassische Einfamilienhaus steht vor diesem Hintergrund nicht nur wegen seiner Flächenineffizienz, sondern auch aus Klima- und Umweltschutzaspekten in der Kritik. Das effiziente Ausnutzen von Neubaugebieten durch verdichtete Bautypen (bspw. Doppel-, Kettenhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau) sollte daher priorisiert werden. Mobilitäts-, Energie- und Wärmekonzepte können Siedlungserweiterungen nachhaltig ergänzen.

### 4.3 Sozialgerechte Wohnraumversorgung sicherstellen

Trotz der landkreisweit guten sozioökonomischen Ausgangslage sind die Wohnungsmärkte auch verstärkt auf entsprechende Angebote für einkommensschwache / hilfebedürftige Haushalte auszurichten. Unter dem Stichwort „Altersarmut“ werden hier demografisch bedingt zunehmend vor allem auch kleinere, barrierefreie Wohnungen für Ein- bis Zweipersonenhaushalte (50 – 90 m<sup>2</sup>) nachgefragt werden. Aber auch die Nachfrage nach großen Wohnungen für Familienhaushalte mit drei bis fünf Personen (95 – 145 m<sup>2</sup>) wird weiterhin bestehen bleiben. Vor dem aktuellen Hintergrund zunehmender Migration gewinnt preisgünstiger Wohnraum noch mehr an Bedeutung.

---

<sup>34</sup> CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH (2023): Haushaltsprognose für die Gemeinden im Landkreis Osnabrück bis 2040.

<sup>35</sup> Land Niedersachsen (o.J.).



Weiterhin verschärft wird die Situation durch das sich fortwährend beschleunigende Auslaufen der Mietpreis- und Belegbindungen. 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.

Im Wohnraumversorgungskonzept 2017 wurde dargelegt, dass in der Vergangenheit die Förderkonditionen der NBank aufgrund der positiven Rahmenbedingungen für Investierende nicht ausreichend lukrativ waren, um neue mietpreis- und beleggebundene Wohnungen anzubieten. Aufgrund der geänderten Marktbedingungen und den damit verbundenen Unsicherheiten und Finanzierungsschwierigkeiten sowie einer Überarbeitung der Förderkonditionen, konnten im Jahr 2022 niedersachsenweit so viele Wohnungen wie nie zu vor gefördert werden.<sup>36</sup>

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 erfolversprechend sein. Zusätzlich bietet das Baugesetzbuch seit dem Baulandmobilisierungsgesetz die Möglichkeit, einen sektoralen Bebauungsplan für den unbeplanten Innenbereich (§34) aufzustellen. In diesem können u.a. Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, die entweder bestimmte bauliche Voraussetzungen für die Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen oder bei denen sich der Vorhabenträger dazu verpflichtet geförderte Wohnungen zu realisieren.<sup>37</sup>

#### 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

<sup>36</sup> NBank (2023b).

<sup>37</sup> vgl. Baugesetzbuch. § 9 Abs. 2d.

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 und immer noch aktuell (!) 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. 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

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 2017-2021 verzeichneten Fertigstellungen plus die entsprechende Zahl der Fertigstellungen für das Jahr 2021 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.

## 5) Literaturverzeichnis

- Bundesagentur für Arbeit (o. J. a): Arbeitslosenquote. Stand Juni 2023. [https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Bundeslaender/Niedersachsen.html?nn=25856&year\\_month=202306](https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Bundeslaender/Niedersachsen.html?nn=25856&year_month=202306) (abgerufen am 16.10.2023).
- Bundesagentur für Arbeit (o. J. b). Langzeitarbeitslosigkeit. Stand August 2023 <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Interaktive-Statistiken/Langzeitarbeitslosigkeit/Langzeitarbeitslosigkeit-Nav.html> (abgerufen am 16.10.2023).
- Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2022): Wegen Corona: Geburtenziffer seit Jahresbeginn abrupt gesunken. Pressemitteilung v. 20.09.2022. <https://www.bib.bund.de/DE/Presse/Mitteilungen/2022/2022-09-20-Wegen-Corona-Geburtenziffer-seit-Jahresbeginn-abrupt-gesunken.html> (abgerufen am 16.10.2023).
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2023): Bundesregierung legt Maßnahmenpaket für die Bau- und Immobilienbranche vor. Pressemitteilung v. 25.09.2023. [https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/Webs/BMWSB/DE/2023/09/buendnis.html;jsessionid=77E2AA1FC8215558A33856BBF180CD86.2\\_cid360](https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/Webs/BMWSB/DE/2023/09/buendnis.html;jsessionid=77E2AA1FC8215558A33856BBF180CD86.2_cid360) (abgerufen am 16.10.2023).
- Empirica Regio (2023): Wohnungsleerstände zwischen Stadt und Land. [https://www.empirica-regio.de/blog/230731\\_leerstand\\_wohnungsmarkt/](https://www.empirica-regio.de/blog/230731_leerstand_wohnungsmarkt/) (abgerufen am 16.10.2023).
- Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen. Datenbasis 01.01.2023.
- Institut der deutschen Wirtschaft (2023a): Mismatch im Wohnungsmarkt. IW-Kurzbericht 5/2023. Köln. [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user\\_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2023/IW-Kurzbericht\\_2023-Mismatch-Wohnungsmarkt.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2023/IW-Kurzbericht_2023-Mismatch-Wohnungsmarkt.pdf) (abgerufen am 16.10.2023).
- Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V. (2023b): Altersgerechter Wohnraum - Unterschätzte Herausforderung für Politik und Gesellschaft. [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user\\_upload/Studien/IW-Trends/PDF/2023/IW-Trends\\_2023-02-07\\_Deschermeier.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/IW-Trends/PDF/2023/IW-Trends_2023-02-07_Deschermeier.pdf) (abgerufen am 16.10.2023).
- Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V. (2021): Weiterhin hohe Wohnungsbedarfe – vor allem in Großstädten. Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells. Köln. [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user\\_upload/Studien/Gutachten/PDF/2021/IW-Gutachten\\_2021\\_Wohnungsbedarfe\\_01.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2021/IW-Gutachten_2021_Wohnungsbedarfe_01.pdf) (abgerufen am 16.10.2023).
- Land Niedersachsen (o.J.): Der Niedersächsische Weg. <https://www.niedersachsen.de/niedersaechsischer-weg> (abgerufen am 16.10.2023).
- Landesamt für Statistik (2021). Tabelle Z2701211. Reine Wohngeldhaushalte nach ausgewählten Merkmalen (gr.Stadt, Kreis) (Zeitreihe ab 2013).
- Landkreis Osnabrück (o.J. a): Wohngeld-Plus-Reform. <https://www.landkreis-osnabrueck.de/fachthemen/soziales/wohngeld-plus-reform> (abgerufen am 16.10.2023).
- NBank (2023a): Niedersächsische Wohnungsbaugenehmigungen brechen 2022 ein. <https://www.nbank.de/Service/Aktuelles/Nieders%C3%A4chsische-Wohnungsbaugenehmigungen-brechen-2022-ein/> (abgerufen am 16.10.2023).
- NBank (2023b): Soziale Wohnraumförderung mit bestem Ergebnis der NBank-Förderhistorie. <https://www.nbank.de/Service/Aktuelles/Soziale-Wohnraumfoerderung-mit-bestem-Ergebnis-der-NBank-F%C3%B6rderhistorie/> (abgerufen am 16.10.2023).

NBank (2023c): Wohnbaulandumfrage 2022. <https://www.nbank.de/medien/nb-media/Downloads/Publikationen/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnbaulandumfragen/Wohnbaulandumfrage-2022.pdf> (abgerufen am 16.10.2023).

Statistisches Bundesamt (2023): Haushalte der Altersgruppe 65+ haben pro Kopf den meisten Wohnraum zur Verfügung. Pressemitteilung v. 14.06.2023. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23\\_N035\\_12.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N035_12.html) (abgerufen am 16.10.2023).

Verband der Sparda-Banken e.V. (2023): Wohnen in Deutschland 2023. Sparda-Studie. Abrufbar unter: [https://sparda-wohnen2023.de/typo3conf/ext/sparda/Resources/Public/PDF/Sparda-Studie\\_Wohnen-in-Deutschland\\_2023.pdf?v=2](https://sparda-wohnen2023.de/typo3conf/ext/sparda/Resources/Public/PDF/Sparda-Studie_Wohnen-in-Deutschland_2023.pdf?v=2) (abgerufen am 16.10.2023).

## 6) Gemeindesteckbriefe

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte			
		min	max	LKOS						
<b>Bevölkerungsentwicklung und -prognose<sup>1</sup></b>										
Bevölkerungszahl 31.12.2022	16.566	0						6.718	47.721	369.861
Bev.-entwicklung (Veränd. 2017 - 2022)	+5,8%	-5,0%						-0,1%	+9,8%	+2,7%
Bev.-prognose (Veränd. 2021 - 2035)	+9,8%	-5,0%						-3,2%	+16,1%	+3,8%
<b>Altersstruktur der Bevölkerung<sup>1</sup></b>										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2022			1.678	1.786	1.672	3.933	3.854	2.407	1.236	16.566
Altersstruktur 31.12.2027			1.703	1.905	1.658	4.225	3.622	2.959	1.114	17.186
Altersstruktur 31.12.2035			1.689	2.004	1.627	4.419	3.312	3.476	1.297	17.824
<b>Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo<sup>2</sup></b>										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-4,4	-10,0						-9,5	+2,4	-1,9
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+15,2	-5,0						-0,7	+19,3	+7,5
Saldo Familienwanderungen	+25,2	0,0						+4,7	+29,0	+15,1
Saldo Bildungswanderungen	-0,8	-30,0						-28,2	+30,3	-5,0
Saldo Altenwanderungen	+10,1	-10,0						-6,0	+22,2	+3,3

<sup>1</sup> Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen und Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück (Basis 31.12.2021)

<sup>2</sup> Saldo je 1.000 Einwohner (Ø 2019 - 2022) 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						
<b>Haushaltestruktur und Entwicklung<sup>1</sup></b>									
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.	5+-Pers.	Gesamt		
Haushaltestruktur 2022		2.833	2.642	1.038	759	412	7.684		
Haushaltestruktur 2027		3.004	2.771	1.069	768	426	8.038		
Haushaltestruktur 2035		3.243	2.915	1.085	763	435	8.441		
<b>Wohnungsmarkt<sup>2</sup></b>									
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2017 - 2021)	+4,7%	0,0%				+9,0%	+1,5%	+7,6%	+3,8%
Anteil EZFH <sup>3</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	71%	30%				90%	37%	87%	71%
Anteil MFH <sup>4</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	29%	10%				70%	13%	63%	29%
<b>Baualter der Wohnungen 2021<sup>2</sup></b>									
		vor 1980		1980 - 2009	2010 u. später		Ø Alter		
Gemeinde Bad Essen		55%		35%	8%		52,4		
Landkreis Osnabrück		55%		36%	7%		50,0		
<b>Baufertigstellungen<sup>2</sup> / Neubaubedarf<sup>5</sup></b>									
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2017-2021 p.a.)		77							
Fertiggestellte Wohnungen 2021		125							
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		99							

<sup>1</sup> Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalentwicklung (März 2023) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen

<sup>2</sup> NBank (Basisindikatoren Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen; März 2023) <sup>3</sup> Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>4</sup> Mehrfamilienhäuser

<sup>5</sup> Eigene Berechnungen auf Grundlage der CIMA-Haushaltsprognose und der Basisdaten der NBank

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen						Gemeindewerte				
								min	max	LKOS		
<b>Bevölkerungsentwicklung und -prognose<sup>1</sup></b>												
Bevölkerungszahl 31.12.2022	11.007	0							50.000	6.718	47.721	369.861
Bev.-entwicklung (Veränd. 2017 - 2022)	-0,1%	-5,0%							+10,0%	-0,1%	+9,8%	+2,7%
Bev.-prognose (Veränd. 2021 - 2035)	-0,7%	-5,0%							+20,0%	-3,2%	+16,1%	+3,8%
<b>Altersstruktur der Bevölkerung<sup>1</sup></b>												
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt		
Altersstruktur 31.12.2022			952	1.025	1.032	2.539	2.747	1.763	949	11.007		
Altersstruktur 31.12.2027			989	982	985	2.630	2.461	2.072	865	10.984		
Altersstruktur 31.12.2035			977	1.034	901	2.675	1.985	2.437	899	10.908		
<b>Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo<sup>2</sup></b>												
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-4,6	-10,0							+5,0	-9,5	+2,4	-1,9
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+3,5	-5,0							+25,0	-0,7	+19,3	+7,5
Saldo Familienwanderungen	+10,7	0,0							+30,0	+4,7	+29,0	+15,1
Saldo Bildungswanderungen	-22,5	-30,0							+35,0	-28,2	+30,3	-5,0
Saldo Altenwanderungen	+5,8	-10,0							+25,0	-6,0	+22,2	+3,3

<sup>1</sup> Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen und Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück (Basis 31.12.2021)



<sup>2</sup> Saldo je 1.000 Einwohner (Ø 2019 - 2022) 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					
<b>Haushaltestruktur und Entwicklung<sup>1</sup></b>								
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.	5+-Pers.	Gesamt	
Haushaltestruktur 2022		2.186	1.899	663	521	213	5.481	
Haushaltestruktur 2027		2.203	1.919	656	507	212	5.497	
Haushaltestruktur 2035		2.256	1.926	636	489	210	5.518	
<b>Wohnungsmarkt<sup>2</sup></b>								
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2017 - 2021)	+3,4%	0,0%			+9,0%	+1,5%	+7,6%	+3,8%
Anteil EZFH <sup>3</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	62%	30%			90%	37%	87%	71%
Anteil MFH <sup>4</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	38%	10%			70%	13%	63%	29%
<b>Baualter der Wohnungen 2021<sup>2</sup></b>								
		vor 1980		1980 - 2009	2010 u. später		Ø Alter	
Stadt Bad Iburg		52%		38%	9%		46,0	
Landkreis Osnabrück		55%		36%	7%		50,0	
<b>Baufertigstellungen<sup>2</sup> / Neubaubedarf<sup>5</sup></b>								
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2017-2021 p.a.)		41						
Fertiggestellte Wohnungen 2021		54						
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		20						

<sup>1</sup> Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalentwicklung (März 2023) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen

<sup>2</sup> NBank (Basisindikatoren Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen; März 2023) <sup>3</sup> Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>4</sup> Mehrfamilienhäuser

<sup>5</sup> Eigene Berechnungen auf Grundlage der CIMA-Haushaltsprognose und der Basisdaten der NBank



Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte			
							min	max	LKOS	
<b>Bevölkerungsentwicklung und -prognose<sup>1</sup></b>										
Bevölkerungszahl 31.12.2022	9.308	0						6.718	47.721	369.861
Bev.-entwicklung (Veränd. 2017 - 2022)	0,0%	-5,0%						-0,1%	+9,8%	+2,7%
Bev.-prognose (Veränd. 2021 - 2035)	0,0%	-5,0%						-3,2%	+16,1%	+3,8%
<b>Altersstruktur der Bevölkerung<sup>1</sup></b>										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2022			845	937	1.046	2.226	2.307	1.232	715	9.308
Altersstruktur 31.12.2027			839	858	1.005	2.236	2.121	1.491	764	9.314
Altersstruktur 31.12.2035			806	834	888	2.296	1.682	1.892	835	9.233
<b>Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo<sup>2</sup></b>										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-5,3	-10,0						-9,5	+2,4	-1,9
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+6,1	-5,0						-0,7	+19,3	+7,5
Saldo Familienwanderungen	+4,7	0,0						+4,7	+29,0	+15,1
Saldo Bildungswanderungen	-3,7	-30,0						-28,2	+30,3	-5,0
Saldo Altenwanderungen	+22,2	-10,0						-6,0	+22,2	+3,3

<sup>1</sup> Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen und Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück (Basis 31.12.2021)



<sup>2</sup> Saldo je 1.000 Einwohner (Ø 2019 - 2022) 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	
<b>Haushaltestruktur und Entwicklung<sup>1</sup></b>									
Haushaltestruktur 2022		1.223	1.446	555	520	227			3.971
Haushaltestruktur 2027		1.283	1.494	545	495	218			4.036
Haushaltestruktur 2035		1.337	1.524	521	468	211			4.061
<b>Wohnungsmarkt<sup>2</sup></b>									
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2017 - 2021)	+1,5%	0,0%				+9,0%	+1,5%	+7,6%	+3,8%
Anteil EZFH <sup>3</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	64%	30%				90%	37%	87%	71%
Anteil MFH <sup>4</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	36%	10%				70%	13%	63%	29%
<b>Baualter der Wohnungen 2021<sup>2</sup></b>									
Gemeinde Bad Laer		vor 1980		1980 - 2009		2010 u. später		Ø Alter	
		44%	49%	6%				44,6	
Landkreis Osnabrück		55%	36%	7%				50,0	
<b>Baufertigstellungen<sup>2</sup> / Neubaubedarf<sup>5</sup></b>									
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2017-2021 p.a.)		14							
Fertiggestellte Wohnungen 2021		27							
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		13							

<sup>1</sup> Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalentwicklung (März 2023) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen

<sup>2</sup> NBank (Basisindikatoren Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen; März 2023) <sup>3</sup> Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>4</sup> Mehrfamilienhäuser

<sup>5</sup> Eigene Berechnungen auf Grundlage der CIMA-Haushaltsprognose und der Basisdaten der NBank

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen						Gemeindewerte			
								min	max	LKOS	
<b>Bevölkerungsentwicklung und -prognose<sup>1</sup></b>											
Bevölkerungszahl 31.12.2022	8.851	0							6.718	47.721	369.861
Bev.-entwicklung (Veränd. 2017 - 2022)	+5,4%	-5,0%							-0,1%	+9,8%	+2,7%
Bev.-prognose (Veränd. 2021 - 2035)	+8,7%	-5,0%							-3,2%	+16,1%	+3,8%
<b>Altersstruktur der Bevölkerung<sup>1</sup></b>											
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt	
Altersstruktur 31.12.2022			645	608	910	2.101	1.954	1.561	1.072	8.851	
Altersstruktur 31.12.2027			680	641	939	2.304	1.857	1.772	1.013	9.206	
Altersstruktur 31.12.2035			680	691	900	2.484	1.583	2.068	1.082	9.488	
<b>Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo<sup>2</sup></b>											
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-9,5	-10,0							-9,5	+2,4	-1,9
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+18,7	-5,0							-0,7	+19,3	+7,5
Saldo Familienwanderungen	+26,3	0,0							+4,7	+29,0	+15,1
Saldo Bildungswanderungen	+30,3	-30,0							-28,2	+30,3	-5,0
Saldo Altenwanderungen	+11,2	-10,0							-6,0	+22,2	+3,3

<sup>1</sup> Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen und Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück (Basis 31.12.2021)

<sup>2</sup> Saldo je 1.000 Einwohner (Ø 2019 - 2022) 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						
<b>Haushaltestruktur und Entwicklung<sup>1</sup></b>									
		1-Pers.-HH		2-Pers.-HH		3-Pers.	4-Pers.	5+-Pers.	Gesamt
Haushaltestruktur 2022		2.719		1.662		461	278	109	5.228
Haushaltestruktur 2027		2.826		1.724		485	288	115	5.437
Haushaltestruktur 2035		2.949		1.785		493	288	117	5.632
<b>Wohnungsmarkt<sup>2</sup></b>									
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2017 - 2021)	+3,0%	0,0%				+9,0%	+1,5%	+7,6%	+3,8%
Anteil EZFH <sup>3</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	37%	30%				90%	37%	87%	71%
Anteil MFH <sup>4</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	63%	10%				70%	13%	63%	29%
<b>Baualter der Wohnungen 2021<sup>2</sup></b>									
		vor 1980		1980 - 2009		2010 u. später		Ø Alter	
Gemeinde Bad Rothenfelde		56%		36%		8%		50,1	
Landkreis Osnabrück		55%		36%		7%		50,0	
<b>Baufertigstellungen<sup>2</sup> / Neubaubedarf<sup>5</sup></b>									
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2017-2021 p.a.)		40							
Fertiggestellte Wohnungen 2021		15							
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		78							

<sup>1</sup> Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalentwicklung (März 2023) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen

<sup>2</sup> NBank (Basisindikatoren Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen; März 2023) <sup>3</sup> Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>4</sup> Mehrfamilienhäuser

<sup>5</sup> Eigene Berechnungen auf Grundlage der CIMA-Haushaltsprognose und der Basisdaten der NBank

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS	
		min	max				min	max		
<b>Bevölkerungsentwicklung und -prognose<sup>1</sup></b>										
Bevölkerungszahl 31.12.2022	14.252	0						6.718	47.721	369.861
Bev.-entwicklung (Veränd. 2017 - 2022)	+2,6%	-5,0%						-0,1%	+9,8%	+2,7%
Bev.-prognose (Veränd. 2021 - 2035)	+2,4%	-5,0%						-3,2%	+16,1%	+3,8%
<b>Altersstruktur der Bevölkerung<sup>1</sup></b>										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2022			1.494	1.489	1.415	3.366	3.119	2.296	1.073	14.252
Altersstruktur 31.12.2027			1.461	1.596	1.344	3.610	2.887	2.502	985	14.385
Altersstruktur 31.12.2035			1.414	1.599	1.339	3.746	2.638	2.605	1.073	14.414
<b>Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo<sup>2</sup></b>										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-2,1	-10,0						-9,5	+2,4	-1,9
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+8,0	-5,0						-0,7	+19,3	+7,5
Saldo Familienwanderungen	+16,9	0,0						+4,7	+29,0	+15,1
Saldo Bildungswanderungen	-1,7	-30,0						-28,2	+30,3	-5,0
Saldo Altenwanderungen	+0,7	-10,0						-6,0	+22,2	+3,3

<sup>1</sup> Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen und Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück (Basis 31.12.2021)

<sup>2</sup> Saldo je 1.000 Einwohner (Ø 2019 - 2022) 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	
<b>Haushaltestruktur und Entwicklung<sup>1</sup></b>									
Haushaltestruktur 2022		2.107	2.588	921	672	292			6.580
Haushaltestruktur 2027		2.164	2.615	931	669	295			6.674
Haushaltestruktur 2035		2.256	2.623	928	653	292			6.753
<b>Wohnungsmarkt<sup>2</sup></b>									
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2017 - 2021)	+2,9%	0,0%				+9,0%	+1,5%	+7,6%	+3,8%
Anteil EZFH <sup>3</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	66%	30%				90%	37%	87%	71%
Anteil MFH <sup>4</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	34%	10%				70%	13%	63%	29%
<b>Baualter der Wohnungen 2021<sup>2</sup></b>									
			vor 1980	1980 - 2009	2010 u. später				Ø Alter
Gemeinde Belm			64%	29%	5%				49,7
Landkreis Osnabrück			55%	36%	7%				50,0
<b>Baufertigstellungen<sup>2</sup> / Neubaubedarf<sup>5</sup></b>									
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2017-2021 p.a.)			43						
Fertiggestellte Wohnungen 2021			53						
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)			57						

<sup>1</sup> Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalentwicklung (März 2023) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen

<sup>2</sup> NBank (Basisindikatoren Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen; März 2023) <sup>3</sup> Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>4</sup> Mehrfamilienhäuser

<sup>5</sup> Eigene Berechnungen auf Grundlage der CIMA-Haushaltsprognose und der Basisdaten der NBank

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte			
		min	max	LKOS						
<b>Bevölkerungsentwicklung und -prognose<sup>1</sup></b>										
Bevölkerungszahl 31.12.2022	15.179	0						6.718	47.721	369.861
Bev.-entwicklung (Veränd. 2017 - 2022)	+2,2%	-5,0%						-0,1%	+9,8%	+2,7%
Bev.-prognose (Veränd. 2021 - 2035)	+0,9%	-5,0%						-3,2%	+16,1%	+3,8%
<b>Altersstruktur der Bevölkerung<sup>1</sup></b>										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2022			1.502	1.453	1.327	3.594	3.867	2.298	1.138	15.179
Altersstruktur 31.12.2027			1.552	1.560	1.151	3.684	3.449	2.732	1.021	15.149
Altersstruktur 31.12.2035			1.458	1.682	1.102	3.651	2.807	3.272	1.075	15.047
<b>Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo<sup>2</sup></b>										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-2,6	-10,0						-9,5	+2,4	-1,9
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+7,8	-5,0						-0,7	+19,3	+7,5
Saldo Familienwanderungen	+22,8	0,0						+4,7	+29,0	+15,1
Saldo Bildungswanderungen	-24,0	-30,0						-28,2	+30,3	-5,0
Saldo Altenwanderungen	-0,3	-10,0						-6,0	+22,2	+3,3

<sup>1</sup> Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen und Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück (Basis 31.12.2021)

<sup>2</sup> Saldo je 1.000 Einwohner (Ø 2019 - 2022) 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						
<b>Haushaltestruktur und Entwicklung<sup>1</sup></b>									
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.	5+-Pers.	Gesamt		
Haushaltestruktur 2022		2.124	2.786	1.076	763	264	7.013		
Haushaltestruktur 2027		2.155	2.798	1.064	751	266	7.034		
Haushaltestruktur 2035		2.238	2.816	1.033	725	261	7.073		
<b>Wohnungsmarkt<sup>2</sup></b>									
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2017 - 2021)	+2,8%	0,0%				+9,0%	+1,5%	+7,6%	+3,8%
Anteil EZFH <sup>3</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	80%	30%				90%	37%	87%	71%
Anteil MFH <sup>4</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	20%	10%				70%	13%	63%	29%
<b>Baualter der Wohnungen 2021<sup>2</sup></b>									
		vor 1980		1980 - 2009	2010 u. später		Ø Alter		
Gemeinde Bissendorf		60%		31%	7%		53,1		
Landkreis Osnabrück		55%		36%	7%		50,0		
<b>Baufertigstellungen<sup>2</sup> / Neubaubedarf<sup>5</sup></b>									
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2017-2021 p.a.)		63							
Fertiggestellte Wohnungen 2021		61							
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		42							

<sup>1</sup> Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalentwicklung (März 2023) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen

<sup>2</sup> NBank (Basisindikatoren Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen; März 2023) <sup>3</sup> Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>4</sup> Mehrfamilienhäuser

<sup>5</sup> Eigene Berechnungen auf Grundlage der CIMA-Haushaltsprognose und der Basisdaten der NBank



Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS	
		min	max							
<b>Bevölkerungsentwicklung und -prognose<sup>1</sup></b>										
Bevölkerungszahl 31.12.2022	13.297	0						6.718	47.721	369.861
Bev.-entwicklung (Veränd. 2017 - 2022)	+3,1%	-5,0%						-0,1%	+9,8%	+2,7%
Bev.-prognose (Veränd. 2021 - 2035)	+3,3%	-5,0%						-3,2%	+16,1%	+3,8%
<b>Altersstruktur der Bevölkerung<sup>1</sup></b>										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2022			1.432	1.374	1.352	3.223	3.103	1.882	931	13.297
Altersstruktur 31.12.2027			1.503	1.378	1.280	3.388	2.819	2.306	771	13.445
Altersstruktur 31.12.2035			1.331	1.500	1.191	3.469	2.441	2.629	907	13.468
<b>Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo<sup>2</sup></b>										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-0,6	-10,0						-9,5	+2,4	-1,9
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+6,7	-5,0						-0,7	+19,3	+7,5
Saldo Familienwanderungen	+16,8	0,0						+4,7	+29,0	+15,1
Saldo Bildungswanderungen	-16,0	-30,0						-28,2	+30,3	-5,0
Saldo Altenwanderungen	-0,7	-10,0						-6,0	+22,2	+3,3

<sup>1</sup> Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen und Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück (Basis 31.12.2021)

<sup>2</sup> Saldo je 1.000 Einwohner (Ø 2019 - 2022) 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	
<b>Haushaltestruktur und Entwicklung<sup>1</sup></b>									
Haushaltestruktur 2022		1.836	2.070	870	694	356			5.826
Haushaltestruktur 2027		1.910	2.115	869	686	361			5.940
Haushaltestruktur 2035		2.014	2.158	852	661	356			6.042
<b>Wohnungsmarkt<sup>2</sup></b>									
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2017 - 2021)	+3,1%	0,0%				+9,0%	+1,5%	+7,6%	+3,8%
Anteil EZFH <sup>3</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	80%	30%				90%	37%	87%	71%
Anteil MFH <sup>4</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	20%	10%				70%	13%	63%	29%
<b>Baualter der Wohnungen 2021<sup>2</sup></b>									
			vor 1980	1980 - 2009	2010 u. später				Ø Alter
Gemeinde Bohmte			55%	37%	6%				51,2
Landkreis Osnabrück			55%	36%	7%				50,0
<b>Baufertigstellungen<sup>2</sup> / Neubaubedarf<sup>5</sup></b>									
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2017-2021 p.a.)		43							
Fertiggestellte Wohnungen 2021		55							
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		47							

<sup>1</sup> Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalentwicklung (März 2023) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen

<sup>2</sup> NBank (Basisindikatoren Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen; März 2023) <sup>3</sup> Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>4</sup> Mehrfamilienhäuser

<sup>5</sup> Eigene Berechnungen auf Grundlage der CIMA-Haushaltsprognose und der Basisdaten der NBank

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS	
		min	max				min	max		
<b>Bevölkerungsentwicklung und -prognose<sup>1</sup></b>										
Bevölkerungszahl 31.12.2022	30.602	0						6.718	47.721	369.861
Bev.-entwicklung (Veränd. 2017 - 2022)	+0,9%	-5,0%						-0,1%	+9,8%	+2,7%
Bev.-prognose (Veränd. 2021 - 2035)	+0,6%	-5,0%						-3,2%	+16,1%	+3,8%
<b>Altersstruktur der Bevölkerung<sup>1</sup></b>										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2022			2.924	3.018	2.985	7.321	7.378	4.769	2.207	30.602
Altersstruktur 31.12.2027			3.186	3.013	2.737	7.504	6.694	5.613	1.911	30.658
Altersstruktur 31.12.2035			3.015	3.292	2.552	7.604	5.543	6.342	2.173	30.521
<b>Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo<sup>2</sup></b>										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-1,6	-10,0						-9,5	+2,4	-1,9
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+3,6	-5,0						-0,7	+19,3	+7,5
Saldo Familienwanderungen	+12,6	0,0						+4,7	+29,0	+15,1
Saldo Bildungswanderungen	-18,2	-30,0						-28,2	+30,3	-5,0
Saldo Altenwanderungen	-0,1	-10,0						-6,0	+22,2	+3,3

<sup>1</sup> Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen und Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück (Basis 31.12.2021)

<sup>2</sup> Saldo je 1.000 Einwohner (Ø 2019 - 2022) 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					
<b>Haushaltestruktur und Entwicklung<sup>1</sup></b>								
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.5+-Pers.	Gesamt		
Haushaltestruktur 2022		5.033	5.094	2.051	1.386 646	14.210		
Haushaltestruktur 2027		5.141	5.143	2.040	1.361 649	14.334		
Haushaltestruktur 2035		5.325	5.145	1.992	1.320 646	14.429		
<b>Wohnungsmarkt<sup>2</sup></b>								
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2017 - 2021)	+2,8%	0,0%			+9,0%	+1,5%	+7,6%	+3,8%
Anteil EZFH <sup>3</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	76%	30%			90%	37%	87%	71%
Anteil MFH <sup>4</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	24%	10%			70%	13%	63%	29%
<b>Baualter der Wohnungen 2021<sup>2</sup></b>								
		vor 1980		1980 - 2009	2010 u. später	Ø Alter		
Stadt Bramsche		59%		33%	6%	52,1		
Landkreis Osnabrück		55%		36%	7%	50,0		
<b>Baufertigstellungen<sup>2</sup> / Neubaubedarf<sup>5</sup></b>								
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2017-2021 p.a.)		87						
Fertiggestellte Wohnungen 2021		90						
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		66						

<sup>1</sup> Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalentwicklung (März 2023) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen

<sup>2</sup> NBank (Basisindikatoren Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen; März 2023) <sup>3</sup> Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>4</sup> Mehrfamilienhäuser

<sup>5</sup> Eigene Berechnungen auf Grundlage der CIMA-Haushaltsprognose und der Basisdaten der NBank

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte			
		min	max	LKOS						
<b>Bevölkerungsentwicklung und -prognose<sup>1</sup></b>										
Bevölkerungszahl 31.12.2022	10.793	0						6.718	47.721	369.861
Bev.-entwicklung (Veränd. 2017 - 2022)	+9,8%	-5,0%						-0,1%	+9,8%	+2,7%
Bev.-prognose (Veränd. 2021 - 2035)	+16,1%	-5,0%						-3,2%	+16,1%	+3,8%
<b>Altersstruktur der Bevölkerung<sup>1</sup></b>										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2022			1.139	1.086	1.241	2.988	2.374	1.276	689	10.793
Altersstruktur 31.12.2027			1.206	1.136	1.286	3.361	2.341	1.577	663	11.570
Altersstruktur 31.12.2035			1.146	1.294	1.208	3.662	2.232	1.950	732	12.224
<b>Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo<sup>2</sup></b>										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-1,3	-10,0						-9,5	+2,4	-1,9
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+19,3	-5,0						-0,7	+19,3	+7,5
Saldo Familienwanderungen	+29,0	0,0						+4,7	+29,0	+15,1
Saldo Bildungswanderungen	+12,7	-30,0						-28,2	+30,3	-5,0
Saldo Altenwanderungen	+14,4	-10,0						-6,0	+22,2	+3,3

<sup>1</sup> Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen und Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück (Basis 31.12.2021)



<sup>2</sup> Saldo je 1.000 Einwohner (Ø 2019 - 2022) 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	
<b>Haushaltestruktur und Entwicklung<sup>1</sup></b>									
Haushaltestruktur 2022		1.871	1.837	680	467	245			5.100
Haushaltestruktur 2027		2.035	1.983	729	489	262			5.498
Haushaltestruktur 2035		2.233	2.125	764	495	269			5.885
<b>Wohnungsmarkt<sup>2</sup></b>									
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2017 - 2021)	+6,5%	0,0%				+9,0%	+1,5%	+7,6%	+3,8%
Anteil EZFH <sup>3</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	54%	30%				90%	37%	87%	71%
Anteil MFH <sup>4</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	46%	10%				70%	13%	63%	29%
<b>Baulter der Wohnungen 2021<sup>2</sup></b>									
			vor 1980		1980 - 2009		2010 u. später		Ø Alter
Stadt Dissen aTW			57%		31%		8%		52,6
Landkreis Osnabrück			55%		36%		7%		50,0
<b>Baufertigstellungen<sup>2</sup> / Neubaubedarf<sup>5</sup></b>									
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2017-2021 p.a.)			66						
Fertiggestellte Wohnungen 2021			56						
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)			99						

<sup>1</sup> Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalentwicklung (März 2023) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen

<sup>2</sup> NBank (Basisindikatoren Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen; März 2023) <sup>3</sup> Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>4</sup> Mehrfamilienhäuser

<sup>5</sup> Eigene Berechnungen auf Grundlage der CIMA-Haushaltsprognose und der Basisdaten der NBank

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS	
		min	max				min	max		
<b>Bevölkerungsentwicklung und -prognose<sup>1</sup></b>										
Bevölkerungszahl 31.12.2022	32.631	0						6.718	47.721	369.861
Bev.-entwicklung (Veränd. 2017 - 2022)	+1,7%	-5,0%						-0,1%	+9,8%	+2,7%
Bev.-prognose (Veränd. 2021 - 2035)	+0,3%	-5,0%						-3,2%	+16,1%	+3,8%
<b>Altersstruktur der Bevölkerung<sup>1</sup></b>										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2022			2.987	3.051	3.263	7.787	7.898	4.964	2.681	32.631
Altersstruktur 31.12.2027			3.079	3.110	2.973	8.217	7.092	5.704	2.424	32.599
Altersstruktur 31.12.2035			2.898	3.179	2.814	8.317	5.989	6.637	2.487	32.321
<b>Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo<sup>2</sup></b>										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-2,8	-10,0						-9,5	+2,4	-1,9
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+5,3	-5,0						-0,7	+19,3	+7,5
Saldo Familienwanderungen	+10,1	0,0						+4,7	+29,0	+15,1
Saldo Bildungswanderungen	-4,4	-30,0						-28,2	+30,3	-5,0
Saldo Altenwanderungen	+3,4	-10,0						-6,0	+22,2	+3,3

<sup>1</sup> Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen und Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück (Basis 31.12.2021)



<sup>2</sup> Saldo je 1.000 Einwohner (Ø 2019 - 2022) 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					
<b>Haushaltestruktur und Entwicklung<sup>1</sup></b>								
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.5+-Pers.	Gesamt		
Haushaltestruktur 2022		5.772	6.167	2.200	1.618	535	16.291	
Haushaltestruktur 2027		5.846	6.205	2.184	1.589	532	16.356	
Haushaltestruktur 2035		6.006	6.248	2.118	1.525	519	16.416	
<b>Wohnungsmarkt<sup>2</sup></b>								
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2017 - 2021)	+2,5%	0,0%			+9,0%	+1,5%	+7,6%	+3,8%
Anteil EZFH <sup>3</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	62%	30%			90%	37%	87%	71%
Anteil MFH <sup>4</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	38%	10%			70%	13%	63%	29%
<b>Baualter der Wohnungen 2021<sup>2</sup></b>								
		vor 1980		1980 - 2009	2010 u. später		Ø Alter	
Stadt Georgsmarienhütte		64%		29%	5%		51,0	
Landkreis Osnabrück		55%		36%	7%		50,0	
<b>Baufertigstellungen<sup>2</sup> / Neubaubedarf<sup>5</sup></b>								
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2017-2021 p.a.)		112						
Fertiggestellte Wohnungen 2021		78						
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		104						

<sup>1</sup> Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalentwicklung (März 2023) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen

<sup>2</sup> NBank (Basisindikatoren Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen; März 2023) <sup>3</sup> Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>4</sup> Mehrfamilienhäuser

<sup>5</sup> Eigene Berechnungen auf Grundlage der CIMA-Haushaltsprognose und der Basisdaten der NBank



Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte			
							min	max	LKOS	
<b>Bevölkerungsentwicklung und -prognose<sup>1</sup></b>										
Bevölkerungszahl 31.12.2022	6.718	0						6.718	47.721	369.861
Bev.-entwicklung (Veränd. 2017 - 2022)	+0,3%	-5,0%						-0,1%	+9,8%	+2,7%
Bev.-prognose (Veränd. 2021 - 2035)	+0,6%	-5,0%						-3,2%	+16,1%	+3,8%
<b>Altersstruktur der Bevölkerung<sup>1</sup></b>										
		0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt	
Altersstruktur 31.12.2022		696	703	749	1.634	1.671	888	377	6.718	
Altersstruktur 31.12.2027		704	688	668	1.732	1.505	1.121	310	6.728	
Altersstruktur 31.12.2035		609	750	605	1.758	1.246	1.335	389	6.692	
<b>Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo<sup>2</sup></b>										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-0,3	-10,0						-9,5	+2,4	-1,9
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+3,1	-5,0						-0,7	+19,3	+7,5
Saldo Familienwanderungen	+12,5	0,0						+4,7	+29,0	+15,1
Saldo Bildungswanderungen	-19,5	-30,0						-28,2	+30,3	-5,0
Saldo Altenwanderungen	-3,2	-10,0						-6,0	+22,2	+3,3

<sup>1</sup> Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen und Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück (Basis 31.12.2021)

<sup>2</sup> Saldo je 1.000 Einwohner (Ø 2019 - 2022) 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	
<b>Haushaltestruktur und Entwicklung<sup>1</sup></b>									
Haushaltestruktur 2022		734	820	374	364	255			2.547
Haushaltestruktur 2027		758	841	369	355	254			2.576
Haushaltestruktur 2035		796	861	356	338	251			2.602
<b>Wohnungsmarkt<sup>2</sup></b>									
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2017 - 2021)	+4,6%	0,0%				+9,0%	+1,5%	+7,6%	+3,8%
Anteil EZFH <sup>3</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	80%	30%				90%	37%	87%	71%
Anteil MFH <sup>4</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	20%	10%				70%	13%	63%	29%
<b>Baualter der Wohnungen 2021<sup>2</sup></b>									
			vor 1980	1980 - 2009	2010 u. später				Ø Alter
Gemeinde Glandorf			48%	41%	8%				47,5
Landkreis Osnabrück			55%	36%	7%				50,0
<b>Baufertigstellungen<sup>2</sup> / Neubaubedarf<sup>5</sup></b>									
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2017-2021 p.a.)									
Fertiggestellte Wohnungen 2021									
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)									

<sup>1</sup> Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalentwicklung (März 2023) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen

<sup>2</sup> NBank (Basisindikatoren Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen; März 2023) <sup>3</sup> Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>4</sup> Mehrfamilienhäuser

<sup>5</sup> Eigene Berechnungen auf Grundlage der CIMA-Haushaltsprognose und der Basisdaten der NBank

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte			
		min	max	LKOS						
<b>Bevölkerungsentwicklung und -prognose<sup>1</sup></b>										
Bevölkerungszahl 31.12.2022	13.476	0						6.718	47.721	369.861
Bev.-entwicklung (Veränd. 2017 - 2022)	+0,7%	-5,0%						-0,1%	+9,8%	+2,7%
Bev.-prognose (Veränd. 2021 - 2035)	-0,3%	-5,0%						-3,2%	+16,1%	+3,8%
<b>Altersstruktur der Bevölkerung<sup>1</sup></b>										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2022			1.265	1.236	1.405	3.085	3.406	2.061	1.018	13.476
Altersstruktur 31.12.2027			1.333	1.248	1.264	3.377	2.952	2.441	865	13.480
Altersstruktur 31.12.2035			1.278	1.365	1.155	3.626	2.238	2.866	863	13.391
<b>Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo<sup>2</sup></b>										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-2,1	-10,0						-9,5	+2,4	-1,9
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+2,4	-5,0						-0,7	+19,3	+7,5
Saldo Familienwanderungen	+11,2	0,0						+4,7	+29,0	+15,1
Saldo Bildungswanderungen	-7,0	-30,0						-28,2	+30,3	-5,0
Saldo Altenwanderungen	-6,0	-10,0						-6,0	+22,2	+3,3

<sup>1</sup> Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen und Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück (Basis 31.12.2021)



<sup>2</sup> Saldo je 1.000 Einwohner (Ø 2019 - 2022) 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		
<b>Haushaltestruktur und Entwicklung<sup>1</sup></b>									
Haushaltestruktur 2022		2.011	2.476	887	721	274			6.368
Haushaltestruktur 2027		2.033	2.472	883	719	277			6.384
Haushaltestruktur 2035		2.107	2.438	853	709	281			6.388
<b>Wohnungsmarkt<sup>2</sup></b>									
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2017 - 2021)	+2,9%	0,0%				+9,0%	+1,5%	+7,6%	+3,8%
Anteil EZFH <sup>3</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	72%	30%				90%	37%	87%	71%
Anteil MFH <sup>4</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	28%	10%				70%	13%	63%	29%
<b>Baualter der Wohnungen 2021<sup>2</sup></b>									
			vor 1980	1980 - 2009	2010 u. später				Ø Alter
Gemeinde Hagen a.T.W.			56%	36%	6%				49,3
Landkreis Osnabrück			55%	36%	7%				50,0
<b>Baufertigstellungen<sup>2</sup> / Neubaubedarf<sup>5</sup></b>									
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2017-2021 p.a.)			46						
Fertiggestellte Wohnungen 2021			46						
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)			25						

<sup>1</sup> Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalentwicklung (März 2023) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen

<sup>2</sup> NBank (Basisindikatoren Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen; März 2023) <sup>3</sup> Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>4</sup> Mehrfamilienhäuser

<sup>5</sup> Eigene Berechnungen auf Grundlage der CIMA-Haushaltsprognose und der Basisdaten der NBank

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen						Gemeindewerte			
								min	max	LKOS	
<b>Bevölkerungsentwicklung und -prognose<sup>1</sup></b>											
Bevölkerungszahl 31.12.2022	11.214	0							6.718	47.721	369.861
Bev.-entwicklung (Veränd. 2017 - 2022)	+1,9%	-5,0%							-0,1%	+9,8%	+2,7%
Bev.-prognose (Veränd. 2021 - 2035)	+2,0%	-5,0%							-3,2%	+16,1%	+3,8%
<b>Altersstruktur der Bevölkerung<sup>1</sup></b>											
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt	
Altersstruktur 31.12.2022			1.096	1.021	998	2.742	2.723	1.706	928	11.214	
Altersstruktur 31.12.2027			1.137	1.035	911	2.862	2.494	1.977	891	11.307	
Altersstruktur 31.12.2035			1.036	1.146	857	2.866	2.173	2.288	948	11.314	
<b>Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo<sup>2</sup></b>											
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-4,5	-10,0							-9,5	+2,4	-1,9
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+9,4	-5,0							-0,7	+19,3	+7,5
Saldo Familienwanderungen	+21,1	0,0							+4,7	+29,0	+15,1
Saldo Bildungswanderungen	-16,2	-30,0							-28,2	+30,3	-5,0
Saldo Altenwanderungen	+10,4	-10,0							-6,0	+22,2	+3,3

<sup>1</sup> Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen und Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück (Basis 31.12.2021)



<sup>2</sup> Saldo je 1.000 Einwohner (Ø 2019 - 2022) 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						
<b>Haushaltestruktur und Entwicklung<sup>1</sup></b>									
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.	5+-Pers.	Gesamt		
Haushaltestruktur 2022		1.939	2.123	776	532	164	5.533		
Haushaltestruktur 2027		1.988	2.149	775	527	167	5.606		
Haushaltestruktur 2035		2.067	2.179	761	509	165	5.681		
<b>Wohnungsmarkt<sup>2</sup></b>									
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2017 - 2021)	+2,5%	0,0%			+9,0%	+1,5%	+7,6%	+3,8%	
Anteil EZFH <sup>3</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	71%	30%			90%	37%	87%	71%	
Anteil MFH <sup>4</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	29%	10%			70%	13%	63%	29%	
<b>Baualter der Wohnungen 2021<sup>2</sup></b>									
		vor 1980		1980 - 2009	2010 u. später		Ø Alter		
Gemeinde Hasbergen		59%		34%	6%		47,8		
Landkreis Osnabrück		55%		36%	7%		50,0		
<b>Baufertigstellungen<sup>2</sup> / Neubaubedarf<sup>5</sup></b>									
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2017-2021 p.a.)		31							
Fertiggestellte Wohnungen 2021		23							
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		37							

<sup>1</sup> Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalentwicklung (März 2023) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen

<sup>2</sup> NBank (Basisindikatoren Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen; März 2023) <sup>3</sup> Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>4</sup> Mehrfamilienhäuser

<sup>5</sup> Eigene Berechnungen auf Grundlage der CIMA-Haushaltsprognose und der Basisdaten der NBank

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte			
							min	max	LKOS	
<b>Bevölkerungsentwicklung und -prognose<sup>1</sup></b>										
Bevölkerungszahl 31.12.2022	10.676	0						6.718	47.721	369.861
Bev.-entwicklung (Veränd. 2017 - 2022)	+1,6%	-5,0%						-0,1%	+9,8%	+2,7%
Bev.-prognose (Veränd. 2021 - 2035)	+2,8%	-5,0%						-3,2%	+16,1%	+3,8%
<b>Altersstruktur der Bevölkerung<sup>1</sup></b>										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2022			1.114	1.030	1.075	2.740	2.595	1.453	669	10.676
Altersstruktur 31.12.2027			1.165	1.050	997	2.911	2.402	1.721	567	10.813
Altersstruktur 31.12.2035			1.128	1.137	938	2.954	2.073	2.107	589	10.926
<b>Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo<sup>2</sup></b>										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	+1,0	-10,0						-9,5	+2,4	-1,9
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+2,8	-5,0						-0,7	+19,3	+7,5
Saldo Familienwanderungen	+8,7	0,0						+4,7	+29,0	+15,1
Saldo Bildungswanderungen	-0,2	-30,0						-28,2	+30,3	-5,0
Saldo Altenwanderungen	-3,5	-10,0						-6,0	+22,2	+3,3

<sup>1</sup> Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen und Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück (Basis 31.12.2021)

<sup>2</sup> Saldo je 1.000 Einwohner (Ø 2019 - 2022) 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					
<b>Haushaltestruktur und Entwicklung<sup>1</sup></b>								
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.5+-Pers.	Gesamt		
Haushaltestruktur 2022		1.606	1.786	724	537 220	4.874		
Haushaltestruktur 2027		1.650	1.815	730	536 224	4.956		
Haushaltestruktur 2035		1.737	1.857	724	525 225	5.068		
<b>Wohnungsmarkt<sup>2</sup></b>								
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2017 - 2021)	+3,3%	0,0%			+9,0%	+1,5%	+7,6%	+3,8%
Anteil EZFH <sup>3</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	70%	30%			90%	37%	87%	71%
Anteil MFH <sup>4</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	30%	10%			70%	13%	63%	29%
<b>Baualter der Wohnungen 2021<sup>2</sup></b>								
		vor 1980		1980 - 2009	2010 u. später	Ø Alter		
Gemeinde Hilter a.T.W.		58%		33%	8%	53,1		
Landkreis Osnabrück		55%		36%	7%	50,0		
<b>Baufertigstellungen<sup>2</sup> / Neubaubedarf<sup>5</sup></b>								
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2017-2021 p.a.)		36						
Fertiggestellte Wohnungen 2021		12						
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		38						

<sup>1</sup> Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalentwicklung (März 2023) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen

<sup>2</sup> NBank (Basisindikatoren Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen; März 2023) <sup>3</sup> Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>4</sup> Mehrfamilienhäuser

<sup>5</sup> Eigene Berechnungen auf Grundlage der CIMA-Haushaltsprognose und der Basisdaten der NBank



Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS	
		min	max				min	max		
<b>Bevölkerungsentwicklung und -prognose<sup>1</sup></b>										
Bevölkerungszahl 31.12.2022	47.721	0						6.718	47.721	369.861
Bev.-entwicklung (Veränd. 2017 - 2022)	+1,7%	-5,0%						-0,1%	+9,8%	+2,7%
Bev.-prognose (Veränd. 2021 - 2035)	+3,2%	-5,0%						-3,2%	+16,1%	+3,8%
<b>Altersstruktur der Bevölkerung<sup>1</sup></b>										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2022			4.662	4.728	5.024	11.366	11.736	6.821	3.384	47.721
Altersstruktur 31.12.2027			4.824	4.816	4.786	12.162	10.552	8.080	3.107	48.327
Altersstruktur 31.12.2035			4.544	5.147	4.402	12.790	8.637	9.757	3.400	48.677
<b>Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo<sup>2</sup></b>										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-2,6	-10,0						-9,5	+2,4	-1,9
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+7,1	-5,0						-0,7	+19,3	+7,5
Saldo Familienwanderungen	+14,2	0,0						+4,7	+29,0	+15,1
Saldo Bildungswanderungen	-2,6	-30,0						-28,2	+30,3	-5,0
Saldo Altenwanderungen	+4,3	-10,0						-6,0	+22,2	+3,3

<sup>1</sup> Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen und Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück (Basis 31.12.2021)

<sup>2</sup> Saldo je 1.000 Einwohner (Ø 2019 - 2022) 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					
<b>Haushaltestruktur und Entwicklung<sup>1</sup></b>								
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers. 5+-Pers.	Gesamt		
Haushaltestruktur 2022		7.584	7.862	3.015	2.434 1.102	21.997		
Haushaltestruktur 2027		7.826	8.051	3.028	2.419 1.116	22.440		
Haushaltestruktur 2035		8.228	8.226	2.978	2.362 1.114	22.908		
<b>Wohnungsmarkt<sup>2</sup></b>								
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2017 - 2021)	+3,6%	0,0%			+9,0%	+1,5%	+7,6%	+3,8%
Anteil EZFH <sup>3</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	72%	30%			90%	37%	87%	71%
Anteil MFH <sup>4</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	28%	10%			70%	13%	63%	29%
<b>Baulter der Wohnungen 2021<sup>2</sup></b>								
		vor 1980		1980 - 2009	2010 u. später	Ø Alter		
Stadt Melle		60%		32%	6%	55,7		
Landkreis Osnabrück		55%		36%	7%	50,0		
<b>Baufertigstellungen<sup>2</sup> / Neubaubedarf<sup>5</sup></b>								
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2017-2021 p.a.)		180						
Fertiggestellte Wohnungen 2021		169						
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		140						

<sup>1</sup> Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalentwicklung (März 2023) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen

<sup>2</sup> NBank (Basisindikatoren Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen; März 2023) <sup>3</sup> Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>4</sup> Mehrfamilienhäuser

<sup>5</sup> Eigene Berechnungen auf Grundlage der CIMA-Haushaltsprognose und der Basisdaten der NBank

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen						Gemeindewerte			
								min	max	LKOS	
<b>Bevölkerungsentwicklung und -prognose<sup>1</sup></b>											
Bevölkerungszahl 31.12.2022	10.329	0							6.718	47.721	369.861
Bev.-entwicklung (Veränd. 2017 - 2022)	+7,0%	-5,0%							-0,1%	+9,8%	+2,7%
Bev.-prognose (Veränd. 2021 - 2035)	+10,0%	-5,0%							-3,2%	+16,1%	+3,8%
<b>Altersstruktur der Bevölkerung<sup>1</sup></b>											
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt	
Altersstruktur 31.12.2022			1.116	1.104	1.095	2.532	2.334	1.506	642	10.329	
Altersstruktur 31.12.2027			1.175	1.156	1.087	2.726	2.137	1.813	585	10.679	
Altersstruktur 31.12.2035			1.101	1.284	1.008	2.883	1.880	2.024	761	10.941	
<b>Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo<sup>2</sup></b>											
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-1,8	-10,0							-9,5	+2,4	-1,9
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+17,9	-5,0							-0,7	+19,3	+7,5
Saldo Familienwanderungen	+29,0	0,0							+4,7	+29,0	+15,1
Saldo Bildungswanderungen	+6,7	-30,0							-28,2	+30,3	-5,0
Saldo Altenwanderungen	+3,7	-10,0							-6,0	+22,2	+3,3

<sup>1</sup> Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen und Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück (Basis 31.12.2021)

<sup>2</sup> Saldo je 1.000 Einwohner (Ø 2019 - 2022) 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	
<b>Haushaltestruktur und Entwicklung<sup>1</sup></b>									
Haushaltestruktur 2022		1.241	1.498	658	537	307			4.241
Haushaltestruktur 2027		1.323	1.547	672	545	317			4.404
Haushaltestruktur 2035		1.427	1.601	674	541	320			4.564
<b>Wohnungsmarkt<sup>2</sup></b>									
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2017 - 2021)	+5,9%	0,0%				+9,0%	+1,5%	+7,6%	+3,8%
Anteil EZFH <sup>3</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	77%	30%				90%	37%	87%	71%
Anteil MFH <sup>4</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	23%	10%				70%	13%	63%	29%
<b>Baualter der Wohnungen 2021<sup>2</sup></b>									
			vor 1980	1980 - 2009	2010 u. später				Ø Alter
Gemeinde Ostercappeln			54%	37%	6%				50,4
Landkreis Osnabrück			55%	36%	7%				50,0
<b>Baufertigstellungen<sup>2</sup> / Neubaubedarf<sup>5</sup></b>									
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2017-2021 p.a.)			53						
Fertiggestellte Wohnungen 2021			80						
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)			38						

<sup>1</sup> Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalentwicklung (März 2023) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen

<sup>2</sup> NBank (Basisindikatoren Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen; März 2023) <sup>3</sup> Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>4</sup> Mehrfamilienhäuser

<sup>5</sup> Eigene Berechnungen auf Grundlage der CIMA-Haushaltsprognose und der Basisdaten der NBank

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen			Gemeindewerte					
					min	max	LKOS			
<b>Bevölkerungsentwicklung und -prognose<sup>1</sup></b>										
Bevölkerungszahl 31.12.2022	23.335	0				6.718	47.721	369.861		
Bev.-entwicklung (Veränd. 2017 - 2022)	+0,1%	-5,0%				-0,1%	+9,8%	+2,7%		
Bev.-prognose (Veränd. 2021 - 2035)	-3,2%	-5,0%				-3,2%	+16,1%	+3,8%		
<b>Altersstruktur der Bevölkerung<sup>1</sup></b>										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2022			2.207	2.160	2.374	5.451	5.795	3.526	1.822	23.335
Altersstruktur 31.12.2027			2.221	2.178	2.114	5.768	5.000	4.174	1.560	23.015
Altersstruktur 31.12.2035			1.997	2.326	1.920	5.885	3.929	4.848	1.580	22.485
<b>Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo<sup>2</sup></b>										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-2,3	-10,0				+5,0	-9,5	+2,4	-1,9	
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	-0,7	-5,0				+25,0	-0,7	+19,3	+7,5	
Saldo Familienwanderungen	+8,0	0,0				+30,0	+4,7	+29,0	+15,1	
Saldo Bildungswanderungen	-28,2	-30,0				+35,0	-28,2	+30,3	-5,0	
Saldo Altenwanderungen	-3,6	-10,0				+25,0	-6,0	+22,2	+3,3	

<sup>1</sup> Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen und Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück (Basis 31.12.2021)

<sup>2</sup> Saldo je 1.000 Einwohner (Ø 2019 - 2022) 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					
<b>Haushaltestruktur und Entwicklung<sup>1</sup></b>								
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.5+-Pers.	Gesamt		
Haushaltestruktur 2022		3.616	4.255	1.570	1.206	457	11.103	
Haushaltestruktur 2027		3.629	4.228	1.535	1.174	451	11.015	
Haushaltestruktur 2035		3.696	4.175	1.468	1.117	437	10.892	
<b>Wohnungsmarkt<sup>2</sup></b>								
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2017 - 2021)	+3,0%	0,0%			+9,0%	+1,5%	+7,6%	+3,8%
Anteil EZFH <sup>3</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	71%	30%			90%	37%	87%	71%
Anteil MFH <sup>4</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	29%	10%			70%	13%	63%	29%
<b>Baualter der Wohnungen 2021<sup>2</sup></b>								
		vor 1980		1980 - 2009	2010 u. später		Ø Alter	
Gemeinde Wallenhorst		49%		44%	6%		43,8	
Landkreis Osnabrück		55%		36%	7%		50,0	
<b>Baufertigstellungen<sup>2</sup> / Neubaubedarf<sup>5</sup></b>								
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2017-2021 p.a.)		70						
Fertiggestellte Wohnungen 2021		59						
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		35						

<sup>1</sup> Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalentwicklung (März 2023) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen

<sup>2</sup> NBank (Basisindikatoren Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen; März 2023) <sup>3</sup> Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>4</sup> Mehrfamilienhäuser

<sup>5</sup> Eigene Berechnungen auf Grundlage der CIMA-Haushaltsprognose und der Basisdaten der NBank

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS		
		min	max				min	max			
<b>Bevölkerungsentwicklung und -prognose<sup>1</sup></b>											
Bevölkerungszahl 31.12.2022	25.336	0						50.000	6.718	47.721	369.861
Bev.-entwicklung (Veränd. 2017 - 2022)	+4,2%	-5,0%						+10,0%	-0,1%	+9,8%	+2,7%
Bev.-prognose (Veränd. 2021 - 2035)	+7,1%	-5,0%						+20,0%	-3,2%	+16,1%	+3,8%
<b>Altersstruktur der Bevölkerung<sup>1</sup></b>											
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt	
Altersstruktur 31.12.2022			2.654	2.607	3.227	6.606	5.587	3.190	1.465	25.336	
Altersstruktur 31.12.2027			2.725	2.553	3.306	6.989	5.244	3.915	1.290	26.022	
Altersstruktur 31.12.2035			2.686	2.664	3.118	7.158	4.854	4.575	1.496	26.551	
<b>Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo<sup>2</sup></b>											
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-0,8	-10,0						+5,0	-9,5	+2,4	-1,9
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+8,7	-5,0						+25,0	-0,7	+19,3	+7,5
Saldo Familienwanderungen	+14,2	0,0						+30,0	+4,7	+29,0	+15,1
Saldo Bildungswanderungen	+14,1	-30,0						+35,0	-28,2	+30,3	-5,0
Saldo Altenwanderungen	+0,8	-10,0						+25,0	-6,0	+22,2	+3,3

<sup>1</sup> Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen und Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück (Basis 31.12.2021)

<sup>2</sup> Saldo je 1.000 Einwohner (Ø 2019 - 2022) 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					
<b>Haushaltestruktur und Entwicklung<sup>1</sup></b>								
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.5+-Pers.	Gesamt		
Haushaltestruktur 2022		3.861	3.770	1.623	1.232 626			11.111
Haushaltestruktur 2027		4.044	3.923	1.652	1.226 634			11.479
Haushaltestruktur 2035		4.276	4.071	1.660	1.206 637			11.849
<b>Wohnungsmarkt<sup>2</sup></b>								
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2017 - 2021)	+3,8%	0,0%			+9,0%	+1,5%	+7,6%	+3,8%
Anteil EZFH <sup>3</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	75%	30%			90%	37%	87%	71%
Anteil MFH <sup>4</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	25%	10%			70%	13%	63%	29%
<b>Baualter der Wohnungen 2021<sup>2</sup></b>								
		vor 1980		1980 - 2009	2010 u. später	Ø Alter		
Samtgemeinde Artland		57%		34%	7%			53,6
Landkreis Osnabrück		55%		36%	7%			50,0
<b>Baufertigstellungen<sup>2</sup> / Neubaubedarf<sup>5</sup></b>								
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2017-2021 p.a.)		91						
Fertiggestellte Wohnungen 2021		117						
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		124						

<sup>1</sup> Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalentwicklung (März 2023) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen

<sup>2</sup> NBank (Basisindikatoren Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen; März 2023) <sup>3</sup> Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>4</sup> Mehrfamilienhäuser

<sup>5</sup> Eigene Berechnungen auf Grundlage der CIMA-Haushaltsprognose und der Basisdaten der NBank



Kennzahl	Wert		Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		
								min	max	LKOS
<b>Bevölkerungsentwicklung und -prognose<sup>1</sup></b>										
Bevölkerungszahl 31.12.2022	31.433	0						6.718	47.721	369.861
Bev.-entwicklung (Veränd. 2017 - 2022)	+6,1%	-5,0%						-0,1%	+9,8%	+2,7%
Bev.-prognose (Veränd. 2021 - 2035)	+10,1%	-5,0%						-3,2%	+16,1%	+3,8%
<b>Altersstruktur der Bevölkerung<sup>1</sup></b>										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2022			3.761	3.529	3.706	7.913	6.939	3.996	1.589	31.433
Altersstruktur 31.12.2027			3.804	3.703	3.703	8.586	6.352	5.062	1.518	32.728
Altersstruktur 31.12.2035			3.692	3.848	3.520	9.033	5.771	5.958	1.969	33.791
<b>Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo<sup>2</sup></b>										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	+2,2	-10,0						-9,5	+2,4	-1,9
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+10,1	-5,0						-0,7	+19,3	+7,5
Saldo Familienwanderungen	+14,1	0,0						+4,7	+29,0	+15,1
Saldo Bildungswanderungen	+6,4	-30,0						-28,2	+30,3	-5,0
Saldo Altenwanderungen	+7,3	-10,0						-6,0	+22,2	+3,3

<sup>1</sup> Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen und Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück (Basis 31.12.2021)

<sup>2</sup> Saldo je 1.000 Einwohner (Ø 2019 - 2022) 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	
<b>Haushaltestruktur und Entwicklung<sup>1</sup></b>									
Haushaltestruktur 2022		3.868	4.049	1.900	1.705	1.002			12.523
Haushaltestruktur 2027		4.171	4.287	1.956	1.732	1.038			13.183
Haushaltestruktur 2035		4.560	4.503	1.982	1.716	1.052			13.813
<b>Wohnungsmarkt<sup>2</sup></b>									
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2017 - 2021)	+7,6%	0,0%				+9,0%	+1,5%	+7,6%	+3,8%
Anteil EZFH <sup>3</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	77%	30%				90%	37%	87%	71%
Anteil MFH <sup>4</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	23%	10%				70%	13%	63%	29%
<b>Baulter der Wohnungen 2021<sup>2</sup></b>									
			vor 1980	1980 - 2009	2010 u. später				Ø Alter
Samtgemeinde Bersenbrück			38%	46%	11%				42,1
Landkreis Osnabrück			55%	36%	7%				50,0
<b>Baufertigstellungen<sup>2</sup> / Neubaubedarf<sup>5</sup></b>									
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2017-2021 p.a.)			212						
Fertiggestellte Wohnungen 2021			264						
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)			103						

<sup>1</sup> Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalentwicklung (März 2023) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen

<sup>2</sup> NBank (Basisindikatoren Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen; März 2023) <sup>3</sup> Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>4</sup> Mehrfamilienhäuser

<sup>5</sup> Eigene Berechnungen auf Grundlage der CIMA-Haushaltsprognose und der Basisdaten der NBank

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS	
		min	max				min	max		
<b>Bevölkerungsentwicklung und -prognose<sup>1</sup></b>										
Bevölkerungszahl 31.12.2022	16.600	0						6.718	47.721	369.861
Bev.-entwicklung (Veränd. 2017 - 2022)	+3,4%	-5,0%						-0,1%	+9,8%	+2,7%
Bev.-prognose (Veränd. 2021 - 2035)	+5,5%	-5,0%						-3,2%	+16,1%	+3,8%
<b>Altersstruktur der Bevölkerung<sup>1</sup></b>										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2022			1.775	1.740	1.743	3.960	3.932	2.314	1.136	16.600
Altersstruktur 31.12.2027			1.866	1.839	1.673	4.121	3.665	2.845	982	16.991
Altersstruktur 31.12.2035			1.747	2.016	1.602	4.292	3.162	3.430	1.046	17.295
<b>Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo<sup>2</sup></b>										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-2,3	-10,0						-9,5	+2,4	-1,9
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+10,5	-5,0						-0,7	+19,3	+7,5
Saldo Familienwanderungen	+18,3	0,0						+4,7	+29,0	+15,1
Saldo Bildungswanderungen	-9,1	-30,0						-28,2	+30,3	-5,0
Saldo Altenwanderungen	+2,7	-10,0						-6,0	+22,2	+3,3

<sup>1</sup> Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen und Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück (Basis 31.12.2021)

<sup>2</sup> Saldo je 1.000 Einwohner (Ø 2019 - 2022) 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	
<b>Haushaltestruktur und Entwicklung<sup>1</sup></b>									
Haushaltestruktur 2022		2.256	2.406	1.090	864	479			7.095
Haushaltestruktur 2027		2.357	2.496	1.104	867	491			7.315
Haushaltestruktur 2035		2.511	2.566	1.100	853	496			7.526
<b>Wohnungsmarkt<sup>2</sup></b>									
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2017 - 2021)	+4,1%	0,0%				+9,0%	+1,5%	+7,6%	+3,8%
Anteil EZFH <sup>3</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	80%	30%				90%	37%	87%	71%
Anteil MFH <sup>4</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	20%	10%				70%	13%	63%	29%
<b>Baulter der Wohnungen 2021<sup>2</sup></b>									
			vor 1980	1980 - 2009	2010 u. später				Ø Alter
Samtgemeinde Fürstenau			53%	38%	6%				48,9
Landkreis Osnabrück			55%	36%	7%				50,0
<b>Baufertigstellungen<sup>2</sup> / Neubaubedarf<sup>5</sup></b>									
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2017-2021 p.a.)			68						
Fertiggestellte Wohnungen 2021			68						
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)			40						

<sup>1</sup> Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalentwicklung (März 2023) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen

<sup>2</sup> NBank (Basisindikatoren Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen; März 2023) <sup>3</sup> Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>4</sup> Mehrfamilienhäuser

<sup>5</sup> Eigene Berechnungen auf Grundlage der CIMA-Haushaltsprognose und der Basisdaten der NBank

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS	
		min	max							
<b>Bevölkerungsentwicklung und -prognose<sup>1</sup></b>										
Bevölkerungszahl 31.12.2022	10.537	0						6.718	47.721	369.861
Bev.-entwicklung (Veränd. 2017 - 2022)	+3,0%	-5,0%						-0,1%	+9,8%	+2,7%
Bev.-prognose (Veränd. 2021 - 2035)	+4,8%	-5,0%						-3,2%	+16,1%	+3,8%
<b>Altersstruktur der Bevölkerung<sup>1</sup></b>										
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt
Altersstruktur 31.12.2022			1.228	1.166	1.088	2.693	2.319	1.472	571	10.537
Altersstruktur 31.12.2027			1.247	1.249	1.017	2.772	2.180	1.770	566	10.801
Altersstruktur 31.12.2035			1.193	1.304	989	2.873	1.931	1.904	747	10.941
<b>Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo<sup>2</sup></b>										
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	+2,4	-10,0						-9,5	+2,4	-1,9
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+3,5	-5,0						-0,7	+19,3	+7,5
Saldo Familienwanderungen	+9,5	0,0						+4,7	+29,0	+15,1
Saldo Bildungswanderungen	-16,6	-30,0						-28,2	+30,3	-5,0
Saldo Altenwanderungen	+3,0	-10,0						-6,0	+22,2	+3,3

<sup>1</sup> Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen und Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück (Basis 31.12.2021)

<sup>2</sup> Saldo je 1.000 Einwohner (Ø 2019 - 2022) 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	
<b>Haushaltestruktur und Entwicklung<sup>1</sup></b>									
Haushaltestruktur 2022		933	1.113	628	606	434			3.713
Haushaltestruktur 2027		992	1.160	635	602	445			3.834
Haushaltestruktur 2035		1.048	1.183	632	592	453			3.907
<b>Wohnungsmarkt<sup>2</sup></b>									
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2017 - 2021)	+6,1%	0,0%				+9,0%	+1,5%	+7,6%	+3,8%
Anteil EZFH <sup>3</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	87%	30%				90%	37%	87%	71%
Anteil MFH <sup>4</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	13%	10%				70%	13%	63%	29%
<b>Baualter der Wohnungen 2021<sup>2</sup></b>									
			vor 1980	1980 - 2009	2010 u. später				Ø Alter
Samtgemeinde Neuenkirchen			42%	46%	9%				41,9
Landkreis Osnabrück			55%	36%	7%				50,0
<b>Baufertigstellungen<sup>2</sup> / Neubaubedarf<sup>5</sup></b>									
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2017-2021 p.a.)			55						
Fertiggestellte Wohnungen 2021			46						
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)			6						

<sup>1</sup> Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalentwicklung (März 2023) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen

<sup>2</sup> NBank (Basisindikatoren Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen; März 2023) <sup>3</sup> Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>4</sup> Mehrfamilienhäuser

<sup>5</sup> Eigene Berechnungen auf Grundlage der CIMA-Haushaltsprognose und der Basisdaten der NBank

Kennzahl	Wert	Wertebereich kreisangehörige Kommunen					Gemeindewerte		LKOS		
		min	max				min	max			
<b>Bevölkerungsentwicklung und -prognose<sup>1</sup></b>											
Bevölkerungszahl 31.12.2022	369.861	0				50.000	6.718	47.721	369.861		
Bev.-entwicklung (Veränd. 2017 - 2022)	+2,7%	-5,0%						+10,0%	-0,1%	+9,8%	+2,7%
Bev.-prognose (Veränd. 2021 - 2035)	+3,8%	-5,0%						+20,0%	-3,2%	+16,1%	+3,8%
<b>Altersstruktur der Bevölkerung<sup>1</sup></b>											
			0 - 9	10 - 19	20 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	80+	Gesamt	
Altersstruktur 31.12.2022			37.172	36.851	38.727	89.800	87.638	53.381	26.292	369.861	
Altersstruktur 31.12.2027			38.397	37.683	36.886	95.147	79.832	63.656	23.766	375.367	
Altersstruktur 31.12.2035			36.428	40.096	34.631	98.445	68.106	74.408	26.338	378.452	
<b>Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo<sup>2</sup></b>											
Natürl. Saldo (Geburten - Sterbefälle)	-1,9	-10,0						+5,0	-9,5	+2,4	-1,9
Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge)	+7,5	-5,0						+25,0	-0,7	+19,3	+7,5
Saldo Familienwanderungen	+15,1	0,0						+30,0	+4,7	+29,0	+15,1
Saldo Bildungswanderungen	-5,0	-30,0						+35,0	-28,2	+30,3	-5,0
Saldo Altenwanderungen	+3,3	-10,0						+25,0	-6,0	+22,2	+3,3

<sup>1</sup> Bevölkerungsbestandsdaten aus dem Einwohnerwesen der kreisangehörigen Kommunen und Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück (Basis 31.12.2021)

<sup>2</sup> Saldo je 1.000 Einwohner (Ø 2019 - 2022) 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			min	max	
<b>Haushaltestruktur und Entwicklung<sup>1</sup></b>								
		1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.5+-Pers.	Gesamt		
Haushaltestruktur 2022		57.353	60.349	23.759	18.414 8.618	168.492		
Haushaltestruktur 2027		59.336	61.736	23.911	18.304 8.749	172.036		
Haushaltestruktur 2035		62.311	62.926	23.610	17.856 8.745	175.447		
<b>Wohnungsmarkt<sup>2</sup></b>								
Wohnungsbestand insgesamt (Entwicklung 2017 - 2021)	+3,8%	0,0%			+9,0%	+1,5%	+7,6%	+3,8%
Anteil EZFH <sup>3</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	71%	30%			90%	37%	87%	71%
Anteil MFH <sup>4</sup> am Wohnungsbestand in Wohngebäuden 2021	29%	10%			70%	13%	63%	29%
<b>Baulter der Wohnungen 2021<sup>2</sup></b>								
		vor 1980		1980 - 2009	2010 u. später	Ø Alter		
Landkreis Osnabrück		55%		36%	7%	50,0		
<b>Baufertigstellungen<sup>2</sup> / Neubaubedarf<sup>5</sup></b>								
Fertiggestellte Wohnungen (Ø 2017-2021 p.a.)		1.453						
Fertiggestellte Wohnungen 2021		1.520						
Wohnungsneubaubedarf bis 2035 (Ø p.a.)		1.209						

<sup>1</sup> Haushaltsprognose des CIMA Instituts für Regionalentwicklung (März 2023) für den Landkreis Osnabrück und seine kreisangehörigen Kommunen

<sup>2</sup> NBank (Basisindikatoren Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen; März 2023) <sup>3</sup> Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>4</sup> Mehrfamilienhäuser

<sup>5</sup> Eigene Berechnungen auf Grundlage der CIMA-Haushaltsprognose und der Basisdaten der NBank



## 7) Bedarfsprognose „Bezahlbarer Wohnraum“

### „Bezahlbarer Wohnraum“ – Bad Essen

- ✓ Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften ist in den letzten sechs Jahren (2015 - 2021) um 4,58 % p.a. gestiegen.  
Setzt sich dieser Trend fort, gibt es 2035 in der Gemeinde Bad Essen 358 Bedarfsgemeinschaften.
- ✓ Für eine 100 %ige Bedarfsdeckung müssten bis 2035 durchschnittlich pro Jahr 24 „bezahlbare“ Wohnungen fertiggestellt werden. (Bei 80% Bedarfsdeckung wären es pro Jahr durchschnittlich 19 „bezahlbare“ Wohnungen).

### „Bezahlbarer Wohnraum“ – Bad Iburg

- ✓ Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften ist in den letzten sechs Jahren (2015 - 2021) um 5,02 % p.a. gestiegen.  
Setzt sich dieser Trend fort, gibt es 2035 in der Stadt Bad Iburg 320 Bedarfsgemeinschaften.
- ✓ Für eine 100 %ige Bedarfsdeckung müssten bis 2035 durchschnittlich pro Jahr 21 „bezahlbare“ Wohnungen fertiggestellt werden. (Bei 80% Bedarfsdeckung wären es pro Jahr durchschnittlich 17 „bezahlbare“ Wohnungen).

## „Bezahlbarer Wohnraum“ – Bad Laer

- ✓ Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften ist in den letzten sechs Jahren (2015 - 2021) um 8,44 % p.a. gestiegen.  
Setzt sich dieser Trend fort, gibt es 2035 in der Gemeinde Bad Laer 380 Bedarfsgemeinschaften.
- ✓ Für eine 100 %ige Bedarfsdeckung müssten bis 2035 durchschnittlich pro Jahr 24 „bezahlbare“ Wohnungen fertiggestellt werden. (Bei 80% Bedarfsdeckung wären es pro Jahr durchschnittlich 19 „bezahlbare“ Wohnungen).

## „Bezahlbarer Wohnraum“ – Bad Rothenfelde

- ✓ Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften ist in den letzten sechs Jahren (2015 - 2021) um 4,13 % p.a. gestiegen.  
Setzt sich dieser Trend fort, gibt es 2035 in der Gemeinde Bad Rothenfelde 221 Bedarfsgemeinschaften.
- ✓ Für eine 100 %ige Bedarfsdeckung müssten bis 2035 durchschnittlich pro Jahr 16 „bezahlbare“ Wohnungen fertiggestellt werden. (Bei 80% Bedarfsdeckung wären es pro Jahr durchschnittlich 13 „bezahlbare“ Wohnungen).

## „Bezahlbarer Wohnraum“ – Belm

- ✓ Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften ist in den letzten sechs Jahren (2015 - 2021) um 2,29 % p.a. gestiegen.  
Setzt sich dieser Trend fort, gibt es 2035 in der Gemeinde Belm 249 Bedarfsgemeinschaften.
- ✓ Für eine 100 %ige Bedarfsdeckung müssten bis 2035 durchschnittlich pro Jahr 18 „bezahlbare“ Wohnungen fertiggestellt werden. (Bei 80% Bedarfsdeckung wären es pro Jahr durchschnittlich 14 „bezahlbare“ Wohnungen).

## „Bezahlbarer Wohnraum“ – Bissendorf

- ✓ Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften ist in den letzten sechs Jahren (2015 - 2021) um 4,04 % p.a. gestiegen.  
Setzt sich dieser Trend fort, gibt es 2035 in der Gemeinde Bissendorf 148 Bedarfsgemeinschaften.
- ✓ Für eine 100 %ige Bedarfsdeckung müssten bis 2035 durchschnittlich pro Jahr 11 „bezahlbare“ Wohnungen fertiggestellt werden. (Bei 80% Bedarfsdeckung wären es pro Jahr durchschnittlich 8 „bezahlbare“ Wohnungen).

## „Bezahlbarer Wohnraum“ – Bohmte

- ✓ Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften ist in den letzten sechs Jahren (2015 - 2021) um 3,64 % p.a. gestiegen.  
Setzt sich dieser Trend fort, gibt es 2035 in der Gemeinde Bohmte 239 Bedarfsgemeinschaften.
- ✓ Für eine 100 %ige Bedarfsdeckung müssten bis 2035 durchschnittlich pro Jahr 16 „bezahlbare“ Wohnungen fertiggestellt werden. (Bei 80% Bedarfsdeckung wären es pro Jahr durchschnittlich 13 „bezahlbare“ Wohnungen).

## „Bezahlbarer Wohnraum“ – Bramsche

- ✓ Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften ist in den letzten sechs Jahren (2015 - 2021) um 3,70 % p.a. gestiegen.  
Setzt sich dieser Trend fort, gibt es 2035 in der Stadt Bramsche 645 Bedarfsgemeinschaften.
- ✓ Für eine 100 %ige Bedarfsdeckung müssten bis 2035 durchschnittlich pro Jahr 42 „bezahlbare“ Wohnungen fertiggestellt werden. (Bei 80% Bedarfsdeckung wären es pro Jahr durchschnittlich 34 „bezahlbare“ Wohnungen).

## „Bezahlbarer Wohnraum“ – Dissen a.T.W.

- ✓ Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften ist in den letzten sechs Jahren (2015 - 2021) um 3,97 % p.a. gestiegen.  
Setzt sich dieser Trend fort, gibt es 2035 in der Stadt Dissen a.T.W. 207 Bedarfsgemeinschaften.
- ✓ Für eine 100 %ige Bedarfsdeckung müssten bis 2035 durchschnittlich pro Jahr 12 „bezahlbare“ Wohnungen fertiggestellt werden. (Bei 80% Bedarfsdeckung wären es pro Jahr durchschnittlich 10 „bezahlbare“ Wohnungen).

## „Bezahlbarer Wohnraum“ – Georgsmarienhütte

- ✓ Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften ist in den letzten sechs Jahren (2015 - 2021) um 1,12 % p.a. gestiegen.  
Setzt sich dieser Trend fort, gibt es 2035 in der Stadt Georgsmarienhütte 360 Bedarfsgemeinschaften.
- ✓ Für eine 100 %ige Bedarfsdeckung müssten bis 2035 durchschnittlich pro Jahr 14 „bezahlbare“ Wohnungen fertiggestellt werden. (Bei 80% Bedarfsdeckung wären es pro Jahr durchschnittlich 11 „bezahlbare“ Wohnungen).

## „Bezahlbarer Wohnraum“ – Glandorf

- ✓ Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften ist in den letzten sechs Jahren (2015 - 2021) um 10,47 % p.a. gestiegen.  
Setzt sich dieser Trend fort, gibt es 2035 in der Gemeinde Glandorf 242 Bedarfsgemeinschaften.
- ✓ Für eine 100 %ige Bedarfsdeckung müssten bis 2035 durchschnittlich pro Jahr 17 „bezahlbare“ Wohnungen fertiggestellt werden. (Bei 80% Bedarfsdeckung wären es pro Jahr durchschnittlich 14 „bezahlbare“ Wohnungen).

## „Bezahlbarer Wohnraum“ – Hagen a.T.W.

- ✓ Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften ist in den letzten sechs Jahren (2015 - 2021) um 5,76 % p.a. gestiegen.  
Setzt sich dieser Trend fort, gibt es 2035 in der Gemeinde Hagen a.T.W. 246 Bedarfsgemeinschaften.
- ✓ Für eine 100 %ige Bedarfsdeckung müssten bis 2035 durchschnittlich pro Jahr 15 „bezahlbare“ Wohnungen fertiggestellt werden. (Bei 80% Bedarfsdeckung wären es pro Jahr durchschnittlich 12 „bezahlbare“ Wohnungen).

## „Bezahlbarer Wohnraum“ – Hasbergen

- ✓ Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften ist in den letzten sechs Jahren (2015 - 2021) um 0,85 % p.a. gestiegen.  
Setzt sich dieser Trend fort, gibt es 2035 in der Gemeinde Hasbergen 114 Bedarfsgemeinschaften.
- ✓ Für eine 100 %ige Bedarfsdeckung müssten bis 2035 durchschnittlich pro Jahr 6 „bezahlbare“ Wohnungen fertiggestellt werden. (Bei 80% Bedarfsdeckung wären es pro Jahr durchschnittlich 5 „bezahlbare“ Wohnungen).

## „Bezahlbarer Wohnraum“ – Hilter a.T.W.

- ✓ Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften ist in den letzten sechs Jahren (2015 - 2021) um 4,03 % p.a. gestiegen.  
Setzt sich dieser Trend fort, gibt es 2035 in der Gemeinde Hilter a.T.W. 157 Bedarfsgemeinschaften.
- ✓ Für eine 100 %ige Bedarfsdeckung müssten bis 2035 durchschnittlich pro Jahr 11 „bezahlbare“ Wohnungen fertiggestellt werden. (Bei 80% Bedarfsdeckung wären es pro Jahr durchschnittlich 9 „bezahlbare“ Wohnungen).

## „Bezahlbarer Wohnraum“ – Melle

- ✓ Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften ist in den letzten sechs Jahren (2015 - 2021) um 1,88 % p.a. gestiegen.  
Setzt sich dieser Trend fort, gibt es 2035 in der Stadt Melle 526 Bedarfsgemeinschaften.
- ✓ Für eine 100 %ige Bedarfsdeckung müssten bis 2035 durchschnittlich pro Jahr 29 „bezahlbare“ Wohnungen fertiggestellt werden. (Bei 80% Bedarfsdeckung wären es pro Jahr durchschnittlich 23 „bezahlbare“ Wohnungen).

## „Bezahlbarer Wohnraum“ – Ostercappeln

- ✓ Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften ist in den letzten sechs Jahren (2015 - 2021) um 0,74 % p.a. gestiegen.  
Setzt sich dieser Trend fort, gibt es 2035 in der Gemeinde Ostercappeln 77 Bedarfsgemeinschaften.
- ✓ Für eine 100 %ige Bedarfsdeckung müssten bis 2035 durchschnittlich pro Jahr 4 „bezahlbare“ Wohnungen fertiggestellt werden. (Bei 80% Bedarfsdeckung wären es pro Jahr durchschnittlich 3 „bezahlbare“ Wohnungen).



## „Bezahlbarer Wohnraum“ – Wallenhorst

- ✓ Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften ist in den letzten sechs Jahren (2015 - 2021) um 2,60 % p.a. gestiegen.  
Setzt sich dieser Trend fort, gibt es 2035 in der Gemeinde Wallenhorst 241 Bedarfsgemeinschaften.
- ✓ Für eine 100 %ige Bedarfsdeckung müssten bis 2035 durchschnittlich pro Jahr 15 „bezahlbare“ Wohnungen fertiggestellt werden. (Bei 80% Bedarfsdeckung wären es pro Jahr durchschnittlich 12 „bezahlbare“ Wohnungen).

## „Bezahlbarer Wohnraum“ – Samtgemeinde Artland

- ✓ Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften ist in den letzten sechs Jahren (2015 - 2021) um 3,45 % p.a. gestiegen.  
Setzt sich dieser Trend fort, gibt es 2035 in der Samtgemeinde Artland 558 Bedarfsgemeinschaften.
- ✓ Für eine 100 %ige Bedarfsdeckung müssten bis 2035 durchschnittlich pro Jahr 30 „bezahlbare“ Wohnungen fertiggestellt werden. (Bei 80% Bedarfsdeckung wären es pro Jahr durchschnittlich 24 „bezahlbare“ Wohnungen).

## „Bezahlbarer Wohnraum“ – Samtgemeinde Bersenbrück

- ✓ Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften ist in den letzten sechs Jahren (2015 - 2021) um 5,22 % p.a. gestiegen.  
Setzt sich dieser Trend fort, gibt es 2035 in der Samtgemeinde Bersenbrück 690 Bedarfsgemeinschaften.
- ✓ Für eine 100 %ige Bedarfsdeckung müssten bis 2035 durchschnittlich pro Jahr 43 „bezahlbare“ Wohnungen fertiggestellt werden. (Bei 80% Bedarfsdeckung wären es pro Jahr durchschnittlich 34 „bezahlbare“ Wohnungen).

## „Bezahlbarer Wohnraum“ – Samtgemeinde Fürstenau

- ✓ Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften ist in den letzten sechs Jahren (2015 - 2021) um 3,56 % p.a. gestiegen.  
Setzt sich dieser Trend fort, gibt es 2035 in der Samtgemeinde Fürstenau 319 Bedarfsgemeinschaften.
- ✓ Für eine 100 %ige Bedarfsdeckung müssten bis 2035 durchschnittlich pro Jahr 21 „bezahlbare“ Wohnungen fertiggestellt werden. (Bei 80% Bedarfsdeckung wären es pro Jahr durchschnittlich 17 „bezahlbare“ Wohnungen).

## „Bezahlbarer Wohnraum“ – Samtgemeinde Neuenkirchen

- ✓ Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften ist in den letzten sechs Jahren (2015 - 2021) um 7,41 % p.a. gestiegen.  
Setzt sich dieser Trend fort, gibt es 2035 in der Samtgemeinde Neuenkirchen 289 Bedarfsgemeinschaften.
- ✓ Für eine 100 %ige Bedarfsdeckung müssten bis 2035 durchschnittlich pro Jahr 21 „bezahlbare“ Wohnungen fertiggestellt werden. (Bei 80% Bedarfsdeckung wären es pro Jahr durchschnittlich 16 „bezahlbare“ Wohnungen).