

Wohnraumnachfrage in Osnabrück

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen

21. Oktober 2019 in Osnabrück

Referent: Frank Westholt

Arbeit der Statistikstelle der Stadt Osnabrück

Berichtswesen
Ausführliche Analysen



Sozialmonitoring Osnabrück
(2015 bzw. 2018)

Bevölkerungsprognose Osnabrück
(2016 – 2030)

Mietpreisspiegel

OsnabrückAKTUELL
Quartalsheft



Vierteljährlich erscheinende
Veröffentlichung

Wiederkehrender Datenkatalog

Karte des Quartals

Schwerpunktthema

KOSMOS
Digitaler Kartendienst



Interaktiver Kartendienst mit Zugriff
auf insgesamt 537 Kennzahlen

Thematisch geordnet nach
“Monitoring zu den Strategischen
Stadtzielen” und “Datenangebot der
Statistik”

Darstellung in Kartenform und
Downloadmöglichkeit der
Datengrundlage

Einzelauswertungen
Anfragen



Unterstützung der verschiedenen
Fachplanungen

Onlinebefragungen

Datengrundlage für Projektanträge

Beantwortung von Anfragen der
Politik, der Wirtschaft, der
Bürgerschaft und der Wissenschaft

Gliederung

- 1 Einleitung
- 2 Wirtschaftslage befördert Nachfrage nach Wohnraum
- 3 Einfluss der Einwohnerentwicklung
- 4 Zusammensetzung der Zuwanderung
- 5 Veränderung der Haushaltsstrukturen und der Lebensverhältnisse
- 6 Zusammenfassung und Ausblick

1 Einleitung

Osnabrück AKTUELL^{2/2018}

Informationen aus der Osnabrücker Statistik



OSNABRÜCK[®]
DIE | FRIEDENSSTADT

Quartalsheft der Statistikstelle
der Stadt Osnabrück

Thema „Wohnraumnachfrage“
war Schwerpunkt in der
Ausgabe 2/2019

<http://www.osnabrueck.de/statistik.html>



1 Einleitung – Hintergründe

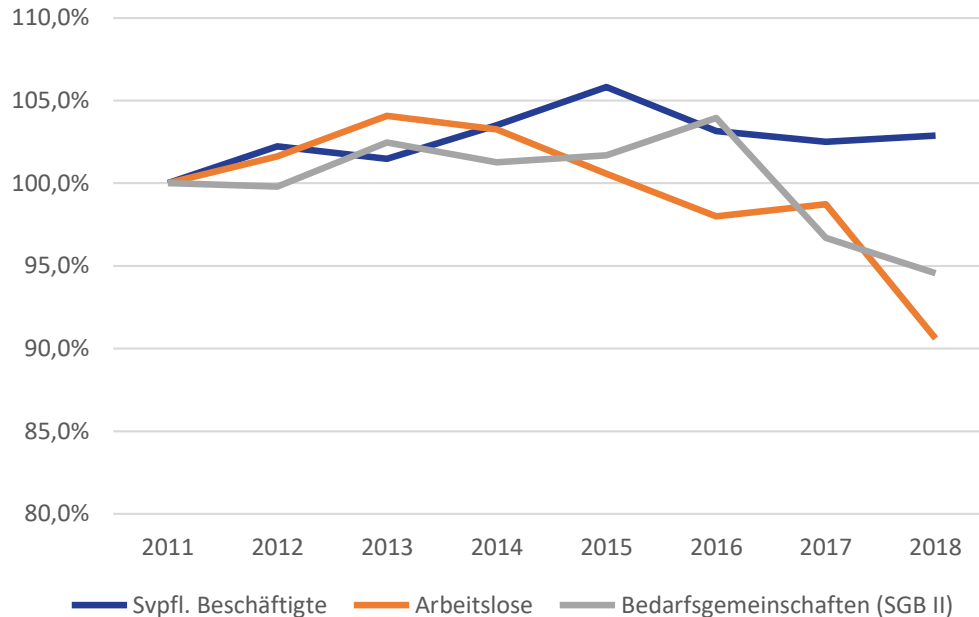


Wohnraumversorgung als zentrales Thema in der Diskussion um Lebensverhältnisse in den Städten



Steigende Miet- und Kaufpreise für Bauland einer der zentralen Herausforderungen einer sozialen Stadtentwicklung

2 Wirtschaftslage befördert Nachfrage nach Wohnraum

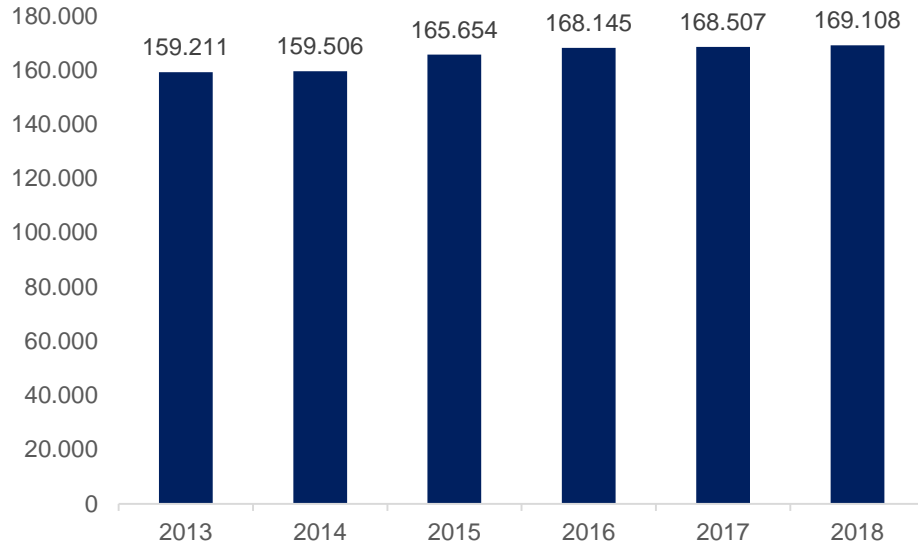


Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2018)

Positive **Wirtschaftslage**
befördert Nachfrage nach
Wohnraum:

- BIP von 39.848 in 2009 auf 48.732 in 2016
- Niedrige Zinssätze und ansteigende Wohnpräferenzen

3 Einfluss der Einwohnerentwicklung



Quelle: Melderegister der Stadt Osnabrück (2018)

Wachstum durch:

- Bildungswanderung
- Geflüchtete
- Zweitwohnsitzsteuer

Bevölkerungsprognose vor 2008
ging noch von einer
schrumpfenden Stadt aus!

3 Einfluss der Einwohnerentwicklung

Verschärfung der Situation auf dem Wohnungsmarkt

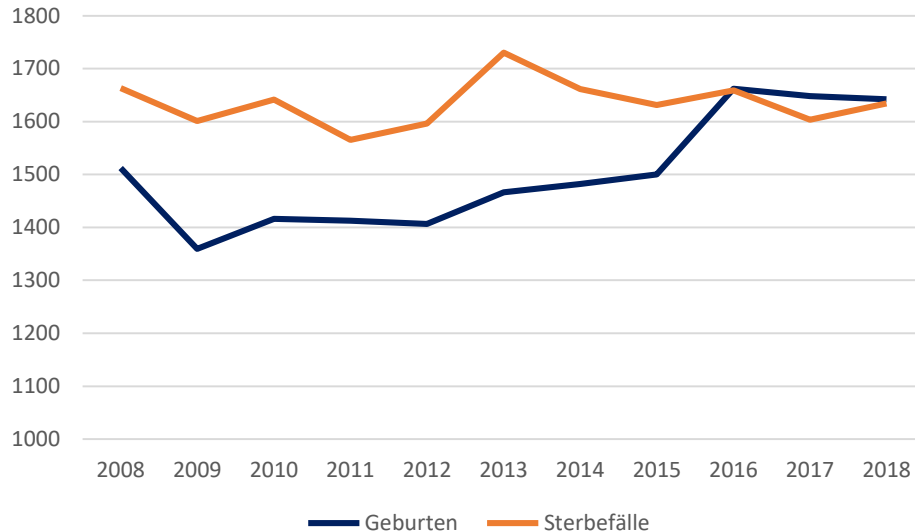


Durchschnittliche Mietpreissteigerung um etwa 5,5 Prozent zwischen 2017/2018 und 2019/2020 (in manchen Klassen bis zu 10 Prozent Steigerung).



Oberer Gutachterausschuss bescheinigt einen Anstieg der Grundstückspreise für Reihenhausteile bzw. Doppelhaushälften zwischen 2017 und 2018 um 3,5 Prozent.

3 Einfluss der Einwohnerentwicklung



Quelle: Melderegister der Stadt Osnabrück (2018)

Gründe für das Anwachsen der Einwohnerzahl

- In den letzten Jahren sind die Geburtenzahlen deutlich angestiegen
- Sorgt nicht allein zur Zunahme der Einwohnerzahl, hat aber erweiterte Bedeutung

3 Einfluss der Einwohnerentwicklung

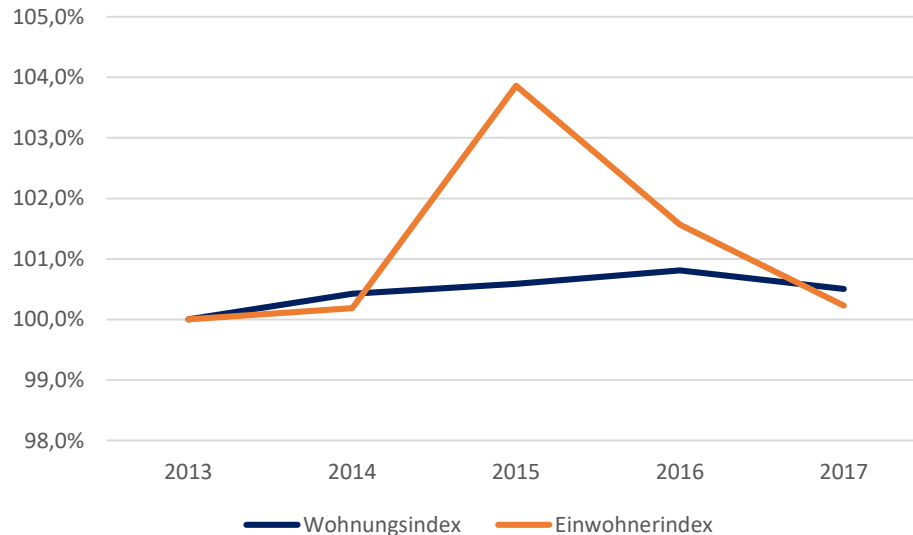
Beziehung zwischen Einwohnerentwicklung und Wohnraumbedarf erscheint zunächst eindeutig:

Steigende Einwohnerzahlen = steigende Nachfrage nach Wohnraum?

Wohnungsdefizit häufiges Argument für verstärkte Wohnbauaktivität



3 Einfluss der Einwohnerentwicklung



Quellen: Landesamt für Statistik Niedersachsen (2017),
Melderegister der Stadt Osnabrück (2017)

Aber stimmt diese Annahme immer?

- Anstieg der Einwohnerzahl nicht deckungsgleich mit dem Anstieg der Wohnungszahl
- Einwohnerzahl zwischen 2013 und 2017: +5,8 %
- Wohnungszahl zwischen 2013 und 2017: +2,3 %

3 Einfluss der Einwohnerentwicklung

Abfederung durch Belegungs- und Veränderungsprozesse auf dem Wohnungsmarkt



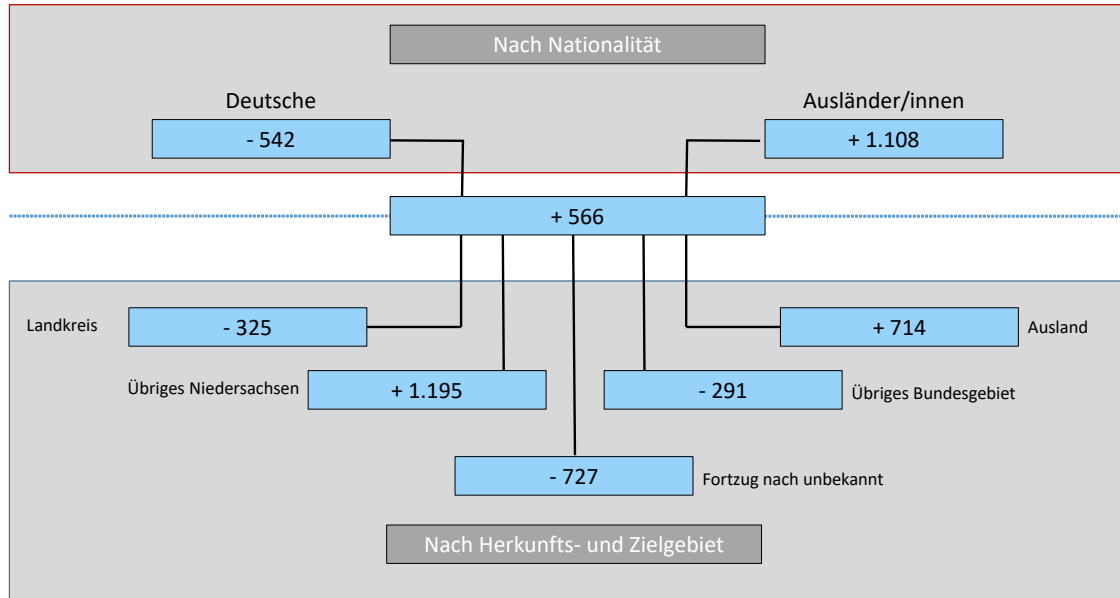
Anwachsen der Zahl der Personen pro Wohnung:

2013: durchschnittlich 1,87 Personen pro Wohnung

2018: durchschnittlich 1,93 Personen pro Wohnung

→ Nicht allein das Volumen der Zuwanderung ist relevant, sondern auch ihre Zusammensetzung

4 Zusammensetzung der Zuwanderung



Quelle: Melderegister der Stadt Osnabrück (2018)

Häufig übersehene, aber **entscheidende Größe bei der Bestimmung der Nachfrage nach Wohnraum**

Exemplarisch für Wanderungen im Jahr 2018 dargestellt

4 Zusammensetzung der Zuwanderung



Insgesamt 45 % der Zuwanderung im Jahr 2018 hat eine Staatsangehörigkeit, die auf ein Flüchtlingsherkunftsland schließen lässt oder rumänisch bzw. bulgarisch ist

Diese Zuwanderung muss nicht zwingend eine preissteigernde Wirkung haben

Aber die Zuwanderung aus dem Ausland tritt hinter die Zuwanderung aus dem übrigen Niedersachsen zurück

4 Zusammensetzung der Zuwanderung

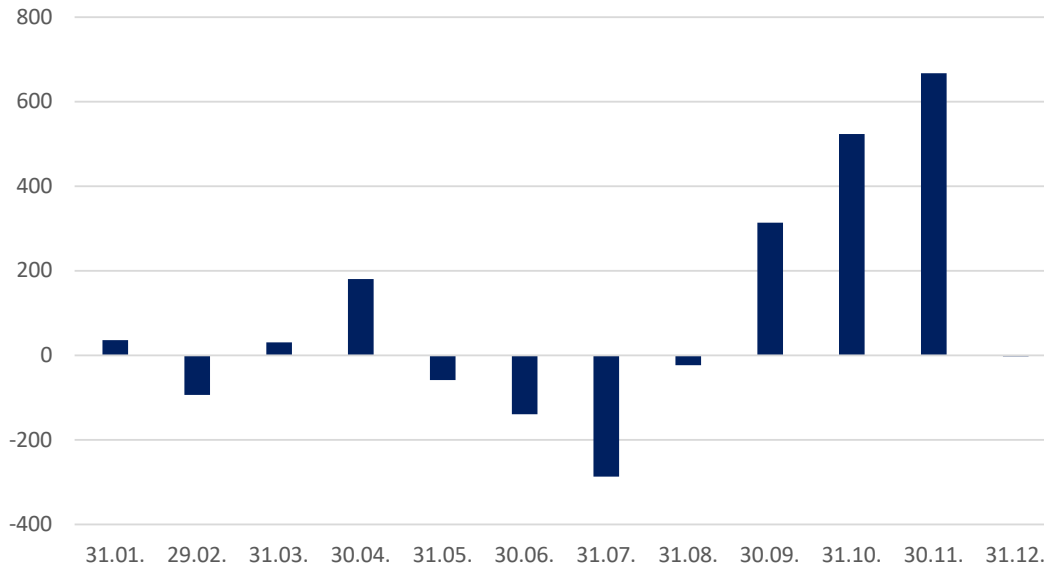
Im Jahr 2018 im Saldo +1.195 Personen aus Niedersachsen.



Zum größten Teil Studierende, die im Rahmen der Bildungswanderung nach Osnabrück kommen

Bevölkerungswachstum der Stadt basiert zum größten Teil auf der saisonalen Zuwanderung Studierender

4 Zusammensetzung der Zuwanderung



Insbesondere zum

Wintersemester und mit Abstrichen auch zu Beginn des Sommersemesters **verzeichnet die Stadt einen Einwohnerzuwachs**

Hier durchschnittliche Änderung der Einwohnerzahl zwischen 2015 und 2018

Quelle: Melderegister der Stadt Osnabrück (2018)

4 Zusammensetzung der Zuwanderung



Laut Angabe des Deutschen Studentwerkes sind nur 8 % der Studierenden in Osnabrück in Studienwohnplätzen untergebracht (2017)

- **Großteil versorgt sich auf dem lokalen Wohnungsmarkt**
- Trotz relativ hoher Mietbelastung der Studierenden sind sie auf dem Wohnungsmarkt **nicht per se benachteiligt** (Wohngemeinschaften contra Familien)

5 Veränderung der Haushaltsstrukturen und der Lebensverhältnisse

- ✓ Einfluss der Einwohnerentwicklung
- ✓ Betrachtung der Zu- und Abwanderung
- ✓ Betrachtung der Zusammensetzung der Zu- und Abwanderung

Was fehlt noch?

- **Betrachtung der Fluktuation innerhalb des Wohnungsmarktes**
- **Einer Nettozuwanderung von 566 Personen stehen 10.421 Umzüge innerhalb der Stadt gegenüber**

5 Veränderung der Haushaltsstrukturen und der Lebensverhältnisse

Umzüge basieren zumindest zum Teil auf einer Veränderung der Haushaltsstrukturen und/oder der Lebensverhältnisse

Wohnbedürfnisse hängen von der Lebensphase ab. Bspw. Langzeitbeobachtung der Personen im Studierendentaler: Von den 2013 in Osnabrück gemeldeten Personen zwischen 18 und 30 Jahren sind 2018 noch 49,3 % hier wohnhaft

Nach Abschluss der Ausbildung und der Verfestigung der eigenen Zukunftsperspektive, gehen diese Personen in die **Settlement-Phase** über

→ **Familiengründung**

→ **Anstieg der Wohnbedürfnisse aufgrund des steigenden Einkommens**

5 Veränderung der Haushaltsstrukturen und der Lebensverhältnisse

Trend der zunehmenden **Singularisierung scheint auszulaufen**

Zwar 2018: 51,3 % Einpersonenhaushalte

Veränderung zwischen 2013 und 2018: -0,7 %

Anteil der Familien steigt zwischen 2013 und 2018 um +0,2 %



Zum **31.12.2018 lebten damit 53.323 Personen in Familien,**
kein Haushaltstyp vereint mehr Einwohner.

Zusammenfassung und Ausblick

- Wirtschaftliche Situation der Stadt ermöglicht wachsende und diversifizierte Nachfrage nach Wohnraum
- Nicht allein wachsende Einwohnerzahl beeinflusst Nachfrage nach Wohnraum
- Struktur der Zuwanderung von wesentlicher Bedeutung
- Auch die Fluktuation in den Haushaltsstrukturen spielt eine wichtige Rolle
- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung hängen von der individuellen Lebensphase ab (auch innerhalb gleicher Haushaltsgrößen sehr unterschiedliche Ansprüche)
- Trend der wachsenden Einwohnerzahl wird sich nicht unendlich fortsetzen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Referent : Frank Westholt

Tel. 0541-323-4296

E-Mail: westholt@osnabrueck.de

Internet: www.osnabrueck.de/Statistik