

Wohnungsmarktbericht Wittlager Land
Ergebnisse der Fortschreibung der
Wohnungsmarktbeobachtung 2019/2020



Herausgegeben von:

ILE-Region Wittlager Land
mit den Gemeinden Bad Essen, Bohmte und Ostercappeln

Bearbeitung und Redaktion:

Regionalmanagement Wittlager Land
Karsten Perkuhn
Rathaus Bad Essen
Lindenstraße 41/43
49152 Bad Essen
Telefon: 05473/ 92 02 48
E-Mail: ilek@wittlager-land.eu
www.wittlagerland.eu

Projektbüro pro-t-in GmbH
Schwedenschanze 50
49809 Lingen
Telefon: 0591/ 96 49 43 19
E-Mail: info@pro-t-in.de
www.pro-t-in.de

Wittlager Land, August 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	4
2. Datengrundlage.....	5
3. Wohnraumbedarf - Nachfrageindikatoren	5
3.1 Bevölkerungsstatistik	5
3.1.1 Bevölkerungsstand und -entwicklung.....	5
3.1.2 Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo	7
3.1.3 Zusammensetzung der Bevölkerung nach Altersklassen	11
3.2 Entwicklungen am Arbeitsmarkt	13
3.2.1 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	13
3.2.2 Arbeitslosigkeit.....	15
3.3 Entwicklung der Haushaltszahlen und -struktur	17
4. Wohnraumangebot	21
4.1. Gebäude- und Wohnungsbestand	21
4.2. Grundstücksmarkt.....	25
4.2.2 Finanzmarkt.....	25
4.2.1 Bodenmarkt.....	25
4.2.3 Wohnungsneubau und Wohnungsbedarf.....	28
5. Bezahlbarer Wohnraum	34
5.1 Ökonomisches Eigenpotenzial	34
5.2. Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften.....	35
5.3 Mietpreisspiegel.....	37
6. Zusammenfassung und Ausblick	39

1. Einleitung

Die Entwicklung des Wohnungsmarkts wird von vielen Faktoren beeinflusst und unterliegt daher einem ständigen Wandel, der wie in jedem Markt von Angebot und Nachfrage bestimmt wird. Auch wenn die Bevölkerungszahl im Wittlager Land in den nächsten Jahren tendenziell eher zurückgehen wird, bedeutet dies keinen pauschalen Rückgang der Nachfrage am Wohnungsmarkt. Aufgrund des demographischen Wandels und eines gesellschaftlichen Wertewandels ist eher mit sich verändernden differenzierteren Nachfragemustern zu rechnen. Themen wie altersgerechtes Wohnen, Barrierefreiheit und Singularisierung rücken stärker in den Fokus. Traditionelle Familienbilder und -strukturen des ländlichen Raums weichen immer mehr auf. Steigende Mieten und knapper Wohnraum sind längst nicht mehr ausschließlich Themen der Ballungszentren und Großstädte. Die Versorgung der Bevölkerung im unteren Einkommenssegment mit bezahlbarem Wohnraum ist zunehmend auch in den Ortskernen der ländlichen Räume ein wichtiges Thema.

Auf all diese Faktoren und sich ändernde Bedarfe und Strukturen muss der Wohnungsmarkt vorbereitet sein. Um aktuelle Sachverhalte, Herausforderungen, Krisen und Veränderungen zu berücksichtigen, wird der Wohnungsmarkt im Wittlager Land regelmäßig beobachtet und im kommunalen Wohnungsmarktbericht (KomWoB) fortgeschrieben, letztmalig im Jahr 2013/2014. Vergleiche mit den vergangenen beiden Wohnungsmarktberichten ermöglichen es, eine Entwicklung der letzten zehn Jahre aufzuzeigen. Gemeindeverwaltungen und -politik können die Ergebnisse nutzen, um ihre Strategien und Planungen in der Wohnungsmarktpolitik zu überprüfen und ggf. anzupassen. Der KomWoB dient als ein unterstützendes Entscheidungselement. Das Instrument beschreibt den vergangenen, aktuellen und zukünftigen Zustand des Wohnungsmarkts anhand von statistischen Zahlen und Prognosen, setzt sie miteinander in Beziehung, bewertet sie und ordnet sie ein. Aus den quantitativen Zahlen werden Handlungsempfehlungen für das Wittlager Land abgeleitet, die eine Diskussionsgrundlage für eine qualitative Bewertung der Ergebnisse schaffen sollen. Dazu sind Wohnungsmarktextpert*innen aus der Immobilienwirtschaft und öffentliche Verwaltung eingeladen.

Folgende Fragestellungen werden behandelt:

- Wie entwickelt sich die Bevölkerungszahl und -struktur und welche Nachfragemuster lassen sich daraus für die Zukunft ableiten?
- Wie entwickelt sich der Wirtschaftsstandort und damit die Attraktivität für Arbeitnehmer*innen im Arbeitsort zu wohnen?
- Wie entwickeln sich die Haushaltsstrukturen und welche Haushaltsformen prägen zukünftig den Wohnungsmarkt im Wittlager Land?
- Wie entwickeln sich der Gebäude- und Wohnungsbestand?
- Wie entwickeln sich die Preise und steht ausreichend bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung?

2. Datengrundlage

Auf Grundlage des im Jahr 2010/2011 entwickelten Indikatorenkatalogs wurde die erneute Datenanalyse vorgenommen und an einigen Stellen weiterentwickelt und modifiziert.

Die Fortschreibung des Wohnungsmarktberichts Wittlager Land beruht sowohl aus amtlichen, halbamtlichen als auch nichtamtlichen Statistiken. Die Daten zur Bevölkerungsstatistik und zu Wanderbewegungen beruhen auf amtlichen Daten des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN). Darüber hinaus wurden Daten der Bundesagentur für Arbeit, dem Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen, der Gesellschaft für Konsumforschung GeoMarketing und der RegioKontext GmbH/ ImmobilienScout GmbH einbezogen. Weitere Daten und sämtliche Prognosewerte (ausgenommen Bedarfsdeckung) beruhen auf der landesweiten NBank-Wohnungsmarktprognose der CIMA. Ergänzt wurde das Datenpaket mit Einwohnermeldedaten der Gemeinden auf kleinräumiger Ebene. Der Erhebungszeitraum endet mit dem Jahr, in dem das jeweils aktuellste Datenset vorliegt. Dies ist in den meisten Fällen das Jahr 2018.

3. Wohnraumbedarf - Nachfrageindikatoren

Zur Ermittlung des Wohnraumbedarfs spielen verschiedene Nachfrageindikatoren und Angebotsindikatoren eine Rolle. In diesem Kapitel werden die Faktoren analysiert, die sich auf die Nachfrage nach Wohnraum beziehen. Dazu gehören zunächst grundlegende Daten der Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, also die Frage wie die Bevölkerung (z.B. nach dem Alter) zusammengesetzt ist und ob die Bevölkerungszahl wächst oder schrumpft. Mit Blick auf bezahlbaren Wohnraum sind darüber hinaus Arbeitsmarktdaten, wie die Entwicklung der Zahl der Landzeitarbeitslosen zu berücksichtigen, die i.d.R. eher im niedrigpreisigen Mietsegment nachfragen. Das Kapitel wird abgeschlossen mit einer Übersicht der Anzahl und Struktur der Privathaushalte.

3.1 Bevölkerungsstatistik

3.1.1 Bevölkerungsstand und -entwicklung

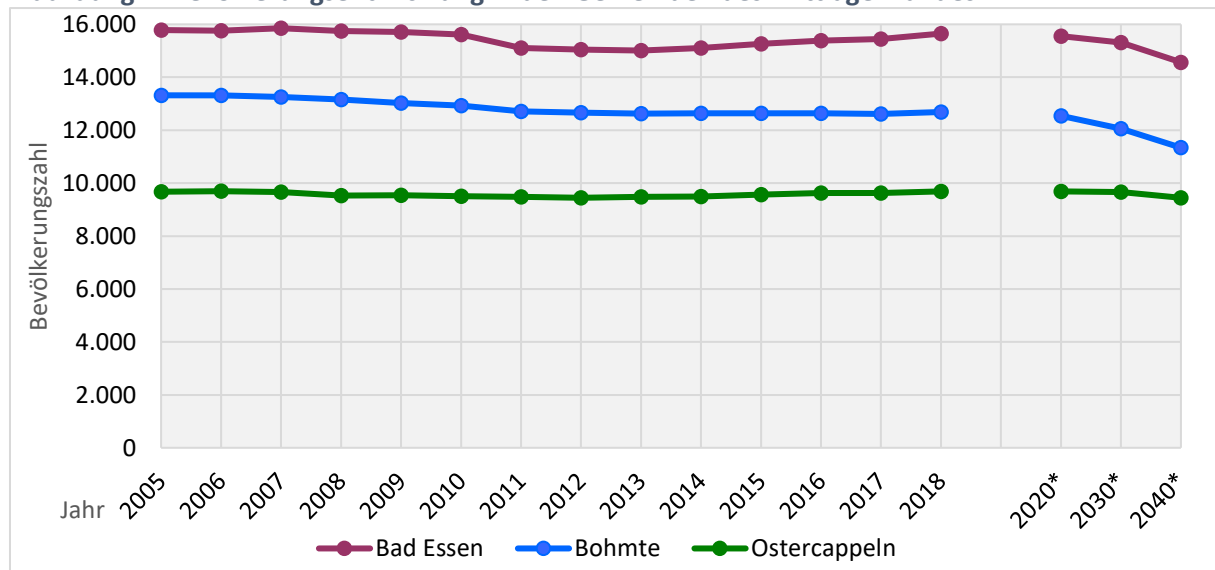
Abbildung 1 zeigt den Bevölkerungsstand und die Bevölkerungsentwicklung in den drei Gemeinden Bad Essen, Bohmte und Ostercappeln. Im Erhebungszeitraum von 2005 bis 2018 bewegen sich die Bevölkerungszahlen auf einem relativ konstanten Niveau. Das Maximum erreichte **Bad Essen** 2007 mit 15.852 Einwohner*innen. In den Folgejahren sank die Einwohnerzahl stetig auf den Tiefststand von 15.013 Einwohner*innen im Jahr 2013. Seitdem nimmt die Bevölkerungszahl wieder langsam aber stetig zu. Im Jahr 2018 lebten 15.645 Menschen in Bad Essen. Laut Prognosen der NBank wird sich der Trend des leichten Bevölkerungszuwachses bereits ab 2020 umkehren und die Bevölkerungszahl bis 2040 um etwa 1.000 Einwohner*innen auf rd. 14.600 sinken.

In **Bohmte** stagniert die Bevölkerungszahl seit 2011 auf einem Niveau um 12.600 bis 12.700 Einwohner*innen. Seit 2005 (13.318 Einwohner*innen) sank die Bevölkerungszahl langsam aber stetig mit Ausnahme der Jahre 2014 und 2018, in denen leichte Zuwächse verbucht werden konnten. Im Jahr 2018 lebten 12.689 Menschen in Bohmte. Die NBank prognostiziert, dass 2040 insgesamt rd. 1.300 Menschen weniger in Bohmte leben werden als im Bezugsjahr 2018.

In **Ostercappeln** stagniert die Bevölkerungszahl knapp unter der 10.000 Einwohner*innen-Grenze. Von 2005 bis 2012 sank die Bevölkerungszahl von 9.671 Personen auf 9.447 Personen. Seither gibt es fast jährlich wieder Bevölkerungszuwächse. Im Jahr 2018 wurde mit einer Einwohnerzahl von 9.688 in etwa wieder das Niveau von 2005 erreicht. Die NBank prognostiziert, dass sich die Einwohnerzahl bis 2030 in etwa auf diesem Niveau halten wird und bis 2040 um etwa 200 Personen schrumpfen wird.

Im Vergleich zu den Prognosedaten des KomWoB 2014 wird die Bevölkerung bis 2030 insbesondere in Bohmte und Ostercappeln weniger stark zurückgehen als beim letzten Mal prognostiziert.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden des Wittlager Landes



Quelle: LSN/ *Prognosedaten NBank Wohnungsmarktprognose der CIMA, eigene Darstellung

Der Blick auf die jeweiligen Ortschaften ermöglicht ein differenziertes Bild der Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum seit dem letzten Wohnungsmarktbericht 2014 (**Tabelle 1**). Während die Bevölkerung im Zeitraum von 2009 bis 2014 noch in allen Ortschaften Bohmtes und Ostercappels sowie in 9 von 17 Ortschaften von Bad Essens rückläufig war, ergibt sich im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2019 ein anderes Bild.

Die Bevölkerung ging in 5 Ortschaften von **Bad Essen** zurück, prozentual am stärksten in den Ortschaften mit Randlagen Büscherheide und Heithöfen. Die meisten Ortschaften sind zwischen 2014 und 2019 gewachsen, in der Summe 11. Die prozentual stärksten Zuwächse verbuchen die zentrumsnahen Ortschaften Harpenfeld und Eielstädt. Auch das Zentrum selbst, die Ortschaft Bad Essen, ist überdurchschnittlich stark gewachsen. Ein dreistelliges Wachstum verzeichnet darüber hinaus die Ortschaft Wittlage, die östlich an den die Ortschaft Bad Essen angrenzt.

Nach deutlichen Verlusten im gesamten Gemeindegebiet von **Bohmte** im letzten Wohnungsmarktbericht, konnten insbesondere in der Ortschaft Bohmte, aber auch in Herringhausen und Hunteburg in den letzten fünf Jahren leichte Bevölkerungsgewinne erzielt werden. Lediglich in Stirpe-Oelingen ist die Bevölkerung weiterhin leicht gesunken.

Im Vergleich zum letzten Wohnungsmarktbericht ergibt sich für **Ostercappeln** auf Ortschaftsebene ein deutlich abweichendes Bild. Während die Bevölkerung im letzten Bericht 2014 noch in allen drei Ortschaften zweistellig schrumpfte, ist von 2014 auf 2019 in allen Ortschaften ein dreistelliger Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung auf Ebene der Ortschaften 2014-2019

Ortschaft		Veränderung 2014-2019 absolut	Veränderung 2014-2019 relativ
Bad Essen			
Bad Essen	↗	+224	+7,4%
Barkhausen	↘	-10	-2,5%
Brockhausen	↗	+7	+2,0%
Büscherheide	↘	-16	-9,0%
Dahlinghausen	↗	+17	+3,4%
Eielstädt	↑	+171	+15,4%
Harpenfeld	↑	+163	+25,8%
Heithöfen	↘	-17	-8,2%
Hördinghausen	↗	+6	+1,6%
Hüsedde	↘	-23	-3,2%
Linne	↗	+14	+3,3%
Lintorf	↗	+56	+3,0%
Lockhausen	↗	+48	+6,3%
Rabber	↗	+19	+2,0%
Wehrendorf	=	+/-0	+/-0,0%
Wimmer	↘	-22	-1,9%
Wittlage	↗	+124	+8,3%
Bohmte			
Bohmte	↗	+127	+1,8%
Herringhausen	↗	+10	+0,7%
Stirpe-Oelingen	↘	-13	-1,7%
Hunteburg	↗	+36	+0,9%
Ostercappeln			
Ostercappeln	↗	+228	+5,1%
Schwagstorf	↗	+141	+7,0%
Venne	↗	+148	+5,0%

Quelle: Daten der Gemeinden¹, eigene Darstellung

3.1.2 Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo

Die Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus dem natürlichen Saldo und dem Wanderungssaldo. Der natürliche Saldo ist die Differenz aus Geburten- und Todesfällen. Der Wanderungssaldo ist die Differenz aus Zu- und Fortzügen. In **Abbildung 2** sind die beiden Salden für die Gemeinden im Wittlager Land angegeben. Liegt die Datenreihe unterhalb der roten Nulllinie bedeutet dies einen Bevölkerungsverlust für das betreffende Untersuchungsmerkmal, befindet sie sich oberhalb der Linie wurde in dem betreffenden Jahr und in der betreffenden Kategorie ein Bevölkerungsgewinn erzielt. Auf einen Blick wird deutlich, dass Wanderungssalden auch in kurzen Zeiträumen erheblich größere Schwankungen aufweisen als der natürliche Saldo. Bevölkerungsprognosen haben daher insbesondere mit Blick auf die schwer vorherzusehende Wanderungsentwicklung eine gewisse Varianz.

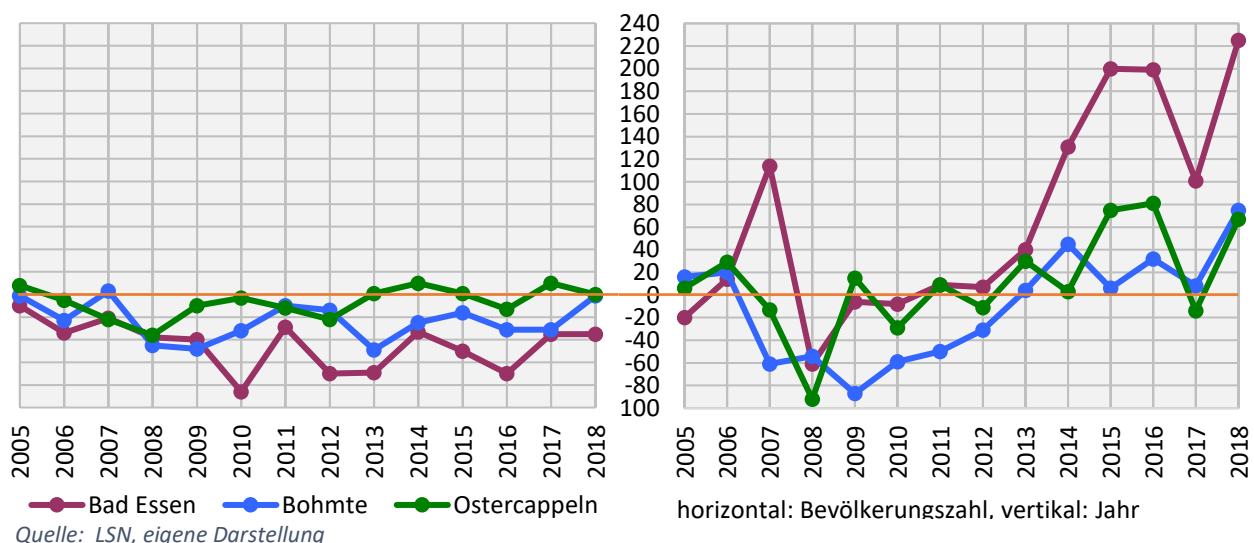
¹ Die Daten der Gemeinden weichen aufgrund einer anderen Erfassungsgrundlage nach oben von den Daten des LSN ab.

In **Bad Essen** war der natürliche Saldo im gesamten Betrachtungszeitraum 2005-2018 immer im zweistelligen Bereich negativ, d.h. die Sterbefälle überstiegen grundsätzlich die Zahl der Geburten (**Abbildung 2 links**). Der Wanderungssaldo hat seit 2008 eine deutlich positive Entwicklung genommen und ist seit 2011 immer positiv (**Abbildung 2 rechts**). Während es 2008 noch 61 mehr Fort- als Zuzüge gab, konnte zehn Jahre später ein Wanderungsgewinn von +225 Menschen erzielt werden. Die Zunahme der Bevölkerung in Bad Essen ist allein aufgrund des positiven Wanderungssaldos im dreistelligen Bereich möglich.

Auch in **Bohmte** war der natürliche Saldo immer auf einem mittleren bis niedrigen zweistelligen Niveau negativ, wobei es im Jahr 2018 nur einen Todesfall mehr als Neugeborene gab. Seit 2013 übersteigen die Zuzüge die Fortzüge leicht, sodass ein stärkerer Bevölkerungsverlust verhindert werden konnte.

Als einzige der drei Gemeinden erreicht **Ostercappeln** seit 2013 (mit Ausnahme des Jahres 2016) einen sehr kleinen Geburtenüberschuss. Im Jahr 2018 entsprach die Zahl der Geburten die der Todesfälle. Der Wanderungssaldo schwankt von Jahr zu Jahr. In einigen Jahren gab es leichte Verluste, in anderen leichte Wanderungsgewinne. Zuletzt gab es 67 mehr Zu- als Fortzüge. Die niedrigen Salden erklären die stagnierende Bevölkerungsentwicklung in Ostercappeln in **Abbildung 1**.

Abbildung 2: Natürlicher Saldo (links) und Wanderungssaldo (rechts)



In allen drei Gemeinden des Wittlager Landes ist der Wanderungssaldo seit 2013 (tendenziell) positiv. Für die Betrachtung des Wohnungsmarkts lohnt sich ein differenzierter Blick auf Wanderungsgewinne und -verluste nach Altersklassen. In **Abbildung 3** werden die Wanderungssalden aus dem rechten Teil der **Abbildung 2** je Gemeinde in sechs Altersklassen im zeitlichen Verlauf von 2005 bis 2017 unterteilt. Befinden sich Messpunkte unterhalb der roten Nulllinie gibt es in der jeweiligen Altersklasse mehr Wegzüge als Zuzüge. Befinden sich die Messpunkte über der roten Linie, wurde im betreffenden Jahr ein Wanderungsgewinn für die entsprechende Alterskohorte erzielt.

Die Wanderungsbewegungen der Kinder und Jugendlichen (0 bis unter 18 Jahren) stehen in der Regel in einem engen Zusammenhang mit den Wanderungsbewegungen ihrer Eltern, also

der Kohorten (25 bis unter 30 Jahre) bzw. etwas stärker mit der Gruppe der 30 bis unter 50-Jährigen. In allen drei Gemeinden zeigen sich große Schwankungen in diesen Altersklassen. In den letzten Jahren des Betrachtungszeitraums wurden jedoch meist Wanderungsgewinne verbucht.

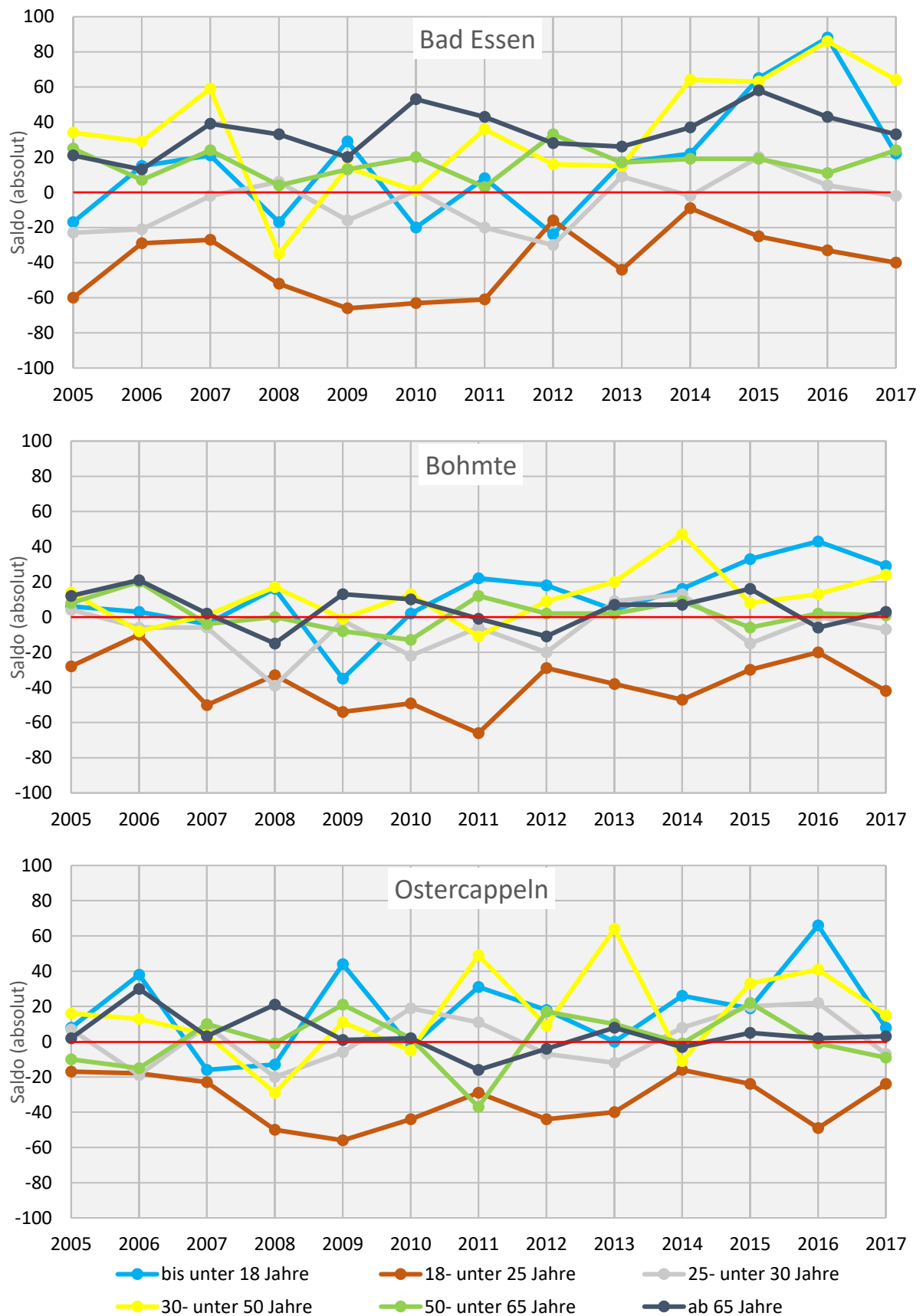
Anders sieht es bei den 18 bis unter 25-Jährigen aus. Es handelt sich um die einzige Kohorte, die in allen drei Gemeinden in jedem Betrachtungsjahr ein z.T. deutlich negatives Wanderungssaldo aufweist. Der Hauptgrund ist die Bildungswanderung, d.h. mehr junge Erwachsene verlassen das Elternhaus und ziehen in einen anderen Ort zum Studium oder zur Ausbildung als Auswärtige in das Wittlager Land kommen.

Bei den 25 bis unter 30-Jährigen wechseln sich im Zeitverlauf Wanderungsgewinne und -verluste auf niedrigem Niveau in allen Gemeinden ab. Der Wanderungssaldo der 30 bis unter 50-Jährigen war in den letzten drei Jahren des Betrachtungszeitraums immer positiv. Bei dieser Gruppe handelt es sich potenziell um die Altersgruppe für den Erwerb im individuellen Wohnungsbau.

Bei den 50 bis unter 65-Jährigen ergibt sich in Bohmte und Ostercappeln ein ähnliches Bild von abwechselnd leichten Gewinnen und Verlusten. Nur in Bad Essen gibt es in dieser Gruppe im gesamten Betrachtungszeitraum einen leichten Wanderungsgewinn. Gleiches nur in stärkerem Maße gilt für die über 65-Jährigen. In Bad Essen werden in dieser Kohorte Jahr für Jahr Wanderungsgewinne im unteren bis mittleren zweistelligen Bereich erzielt. Anders sieht es in Bohmte und Ostercappeln aus. Dort halten sich Zu- und Fortzüge der über 65-Jährigen in etwa die Waage. Ein Grund für diese Unterschiede zwischen Bad Essen und den anderen Gemeinden ist vermutlich die Attraktivität des Kurorts Bad Essen als Altersruhesitz.

Der zuletzt verzeichnete leichte Anstieg der Bevölkerung ist hauptsächlich Wanderungsgewinnen im Bereich der Kinder und Jugendlichen und der erwerbsfähigen Bevölkerung der 30 bis unter 50-Jährigen zuzuschreiben. Der stärkere Bevölkerungszuwachs in Bad Essen gegenüber Bohmte und Ostercappeln ist darauf zurückzuführen, dass die Wanderungsgewinne in diesen Bevölkerungsgruppen höher sind als in den Nachbarkommunen. Darüber hinaus erzielt Bad Essen im Gegensatz zu Bohmte und Ostercappeln konstante Wanderungsüberschüsse bei älteren Erwerbsfähigen und vor allem in der Gruppe der Rentnerrinnen und Rentner (ab 65 Jahre).

Abbildung 3: Wanderungssaldo nach Altersgruppen



Quelle: LSN, eigene Darstellung

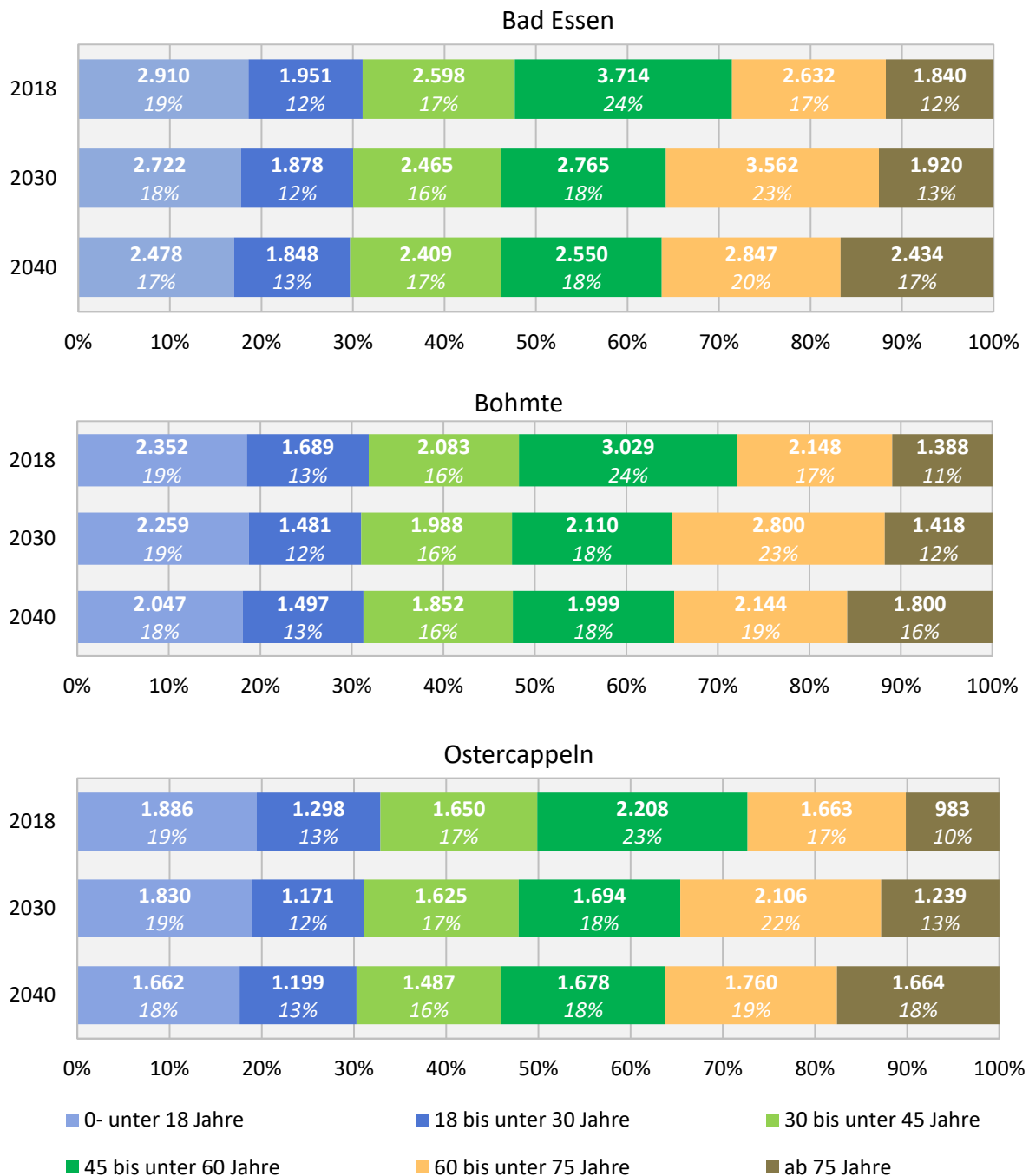
3.1.3 Zusammensetzung der Bevölkerung nach Altersklassen

In **Abbildung 4** ist die Verteilung der Bevölkerung in Altersklassen im Verhältnis zueinander dargestellt. In den Balken ist oben die absolute Zahl der Bevölkerung in der jeweiligen Altersklasse angegeben und darunter der prozentuale Anteil dieser Altersklasse zum Rest der Bevölkerung in der betreffenden Gemeinde. Im Jahr 2018 gibt es zwischen den drei Gemeinden beim Verhältnis der Altersklassen zueinander kaum Unterschiede. Knapp jede*r fünfte Einwohner*in ist unter 18 Jahre alt. Den größten Anteil machen mit einem knappen Viertel der Bevölkerung die 45 bis unter 60-Jährigen aus. In Ostercappeln ist jede*r zehnte Bürger*in mindestens 75 Jahre alt, in Bad Essen ist der Anteil etwas höher.

Die Prognosedaten der NBank zeigen, dass sich der demographische Wandel in allen drei Gemeinden ähnelt. Der Anteil der Älteren wird größer. Die Gruppe der über 74-Jährigen steigt bis zum Jahr 2040 sowohl in absoluten, als auch in relativen Zahlen auf 16% in Bohmte bis 18% in Ostercappeln. Durch den Anstieg werden in Bad Essen und Ostercappeln im Jahr 2040 ebenso viele hochbetagte Menschen ab 75 Jahre wie Kinder und Jugendliche bis unter 18 Jahre leben. Deren Anteil sinkt zwar in absoluten Zahlen, bleibt aber in Relation zu den anderen Altersklassen in den nächsten 20 Jahren relativ konstant, weil die Bevölkerungszahl insgesamt zurückgeht. Am deutlichsten schrumpft die Gruppe der heute noch erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 45 bis unter 60 Jahren von etwa 24% auf 18% in allen drei Gemeinden. In Ostercappeln wird es rund 500 weniger Menschen in dieser Altersgruppe geben, in Bohmte etwa 1.000 und in Bad Essen über 1.100. Es handelt sich um die sogenannte Baby-Boomer-Generation aus den geburtenstarken Jahrgängen der 1960er Jahre, die bald in Rente gehen.

Aufgrund der Alterung wird ein entsprechend großes Wachstum auf die Gruppe der 60 bis unter 75-Jährigen und der über 74-Jährigen entfallen. Allein die Gruppe der über 74-Jährigen nimmt in den nächsten 20 Jahren um rund 1.700 Menschen im Wittlager Land zu. Davon entfallen mit einem Zuwachs von 680 Personen die meisten auf Ostercappeln; in Bad Essen sind es rund 600 und in Bohmte gut 400 mehr über 74-Jährige. Für den Wohnungsmarkt bedeutet dies einen höheren Bedarf an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen.

Abbildung 4: Entwicklung der Bevölkerungszahlen und -anteile nach Altersklassen nach Jahren



Quelle: LSN/ Prognosedaten für die Jahre 2030 und 2040; NBank Wohnungsmarktprognose der CIMA, eigene Darstellung

Die beschriebenen Effekte der Alterung der Gesellschaft für den Prognosezeitraum bis 2030 aus dem KomWoB 2013/14 werden zwar grundsätzlich in den Tendenzen bestätigt. Nach derzeitigen Prognosen wird der Bevölkerungsverlust in allen Altersgruppen bis unter 60 Jahre weniger stark ausfallen als im letzten KomWoB beschrieben. Dies gilt insbesondere für die Zahl der Kinder und Jugendlichen und jungen Erwachsenen, die weniger stark zurückgehen wird als erwartet. Zugleich wird die Zunahme der Bevölkerung in den Altersgruppen ab 60 Jahre bis zum Jahr 2030 weniger stark zunehmen als zuletzt prognostiziert.

Fazit zur Bevölkerungsstatistik:

- Die natürliche Bevölkerungsentwicklung bleibt alles in allem negativ, d.h. die Zahl der Todesfälle übersteigt die Zahl der Neugeborenen.
- Zuletzt gab es Bevölkerungszuwächse vor allem in den Gemeindezentren und zentrumsnahen Ortschaften.
- In Bad Essen und Bohmte werden laut Prognose in 20 Jahren jeweils rd. 1.000 Menschen weniger leben. In Ostercappeln wird mit deutlich geringeren Verlusten gerechnet.
- Bevölkerungszuwächse werden allein durch Wanderungsüberschüsse erzielt.
- Die drei Gemeinden im Wittlager Land sind von Bildungsabwanderung betroffen.
- Es gibt einen Wanderungsüberschuss der Menschen im erwerbsfähigen Alter und von Kindern und Jugendlichen. Hierbei handelt es sich vermutlich um Familienhaushalte, die bezahlbare, familiengeeignete Wohnungen mit kinderfreundlichem Umfeld suchen. Ein Grund dafür könnten stark gestiegene Mieten und Kaufpreise in Osnabrück sein. Die Gemeinden im Wittlager Land bieten eine attraktive Pendeldistanz in das Arbeitsmarktzentrum Osnabrück.
- Signifikante Wanderungsüberschüsse von Älteren (50+) gibt es nur in Bad Essen.
- Durch den demographischen Wandel wird der Anteil der Menschen im Rentenalter deutlich zunehmen und Bedarfe an altersgerechtem Wohnraum steigen.
- Grundsätzliche Tendenzen des demographischen Wandels aus dem KomWoB 2013/14 werden bestätigt, die Effekte der Zuwächse und Abnahmen der Altersgruppen fallen jedoch weniger stark aus.

3.2 Entwicklungen am Arbeitsmarkt

Eine wirtschaftlich prosperierende Region macht auch den Wohnungsmarkt für Beschäftigte attraktiv. Daher werden im Folgenden Indikatoren beschrieben, die den Arbeitsmarkt im Wittlager Land charakterisieren.

3.2.1 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Zunächst wird die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrachtet (SVPB).² Diese Zahl kann am Arbeitsort und am Wohnort erfasst werden. Beim Arbeitsortprinzip werden die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erfasst, die in diesem Ort wohnen und arbeiten zuzüglich der Einpendler*innen, die nur zum Arbeiten in die Gemeinde kommen.

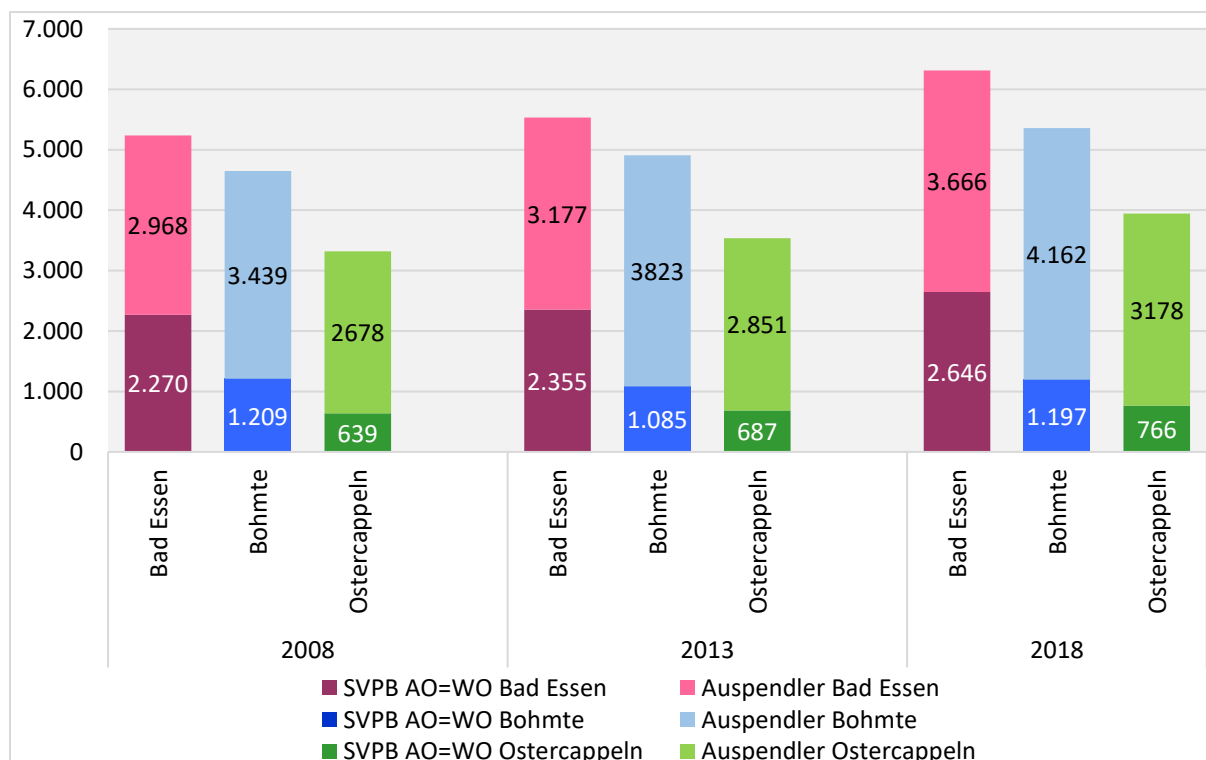
Da der Wohnungsmarkt im Fokus stehen soll, wird hier jedoch das Wohnortprinzip zugrunde gelegt. Das Wohnortprinzip erfasst zum einen die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in der Gemeinde wohnen und arbeiten plus die Auspendler*innen, die zwar in der Gemeinde wohnen, aber in einer anderen Gemeinde arbeiten.

In **Abbildung 5** ist die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach dem Wohnortprinzip für die drei Gemeinden im Zeitverlauf dargestellt. In allen drei Gemeinden

² Dazu zählen alle Arbeitnehmer*innen, die kranken-, renten- pflegeversicherungspflichtig und/ oder beitragspflichtig sind und zwar Angestellte, Auszubildende, Altersteilzeitbeschäftigte, Praktikant*innen, Werkstudent*innen. Nicht dazu zählen: Beamte*innen, Selbstständige, mithelfende Familienangehörige, Soldat*innen sowie geringfügig und kurzfristig Beschäftigte.

stieg die Gesamtzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 2008 bis 2018. In Bad Essen wohnten 2008 insgesamt 5.238 SVPB, 2018 waren es 6.312. In Bohmte stieg die Zahl im selben Zeitraum von 4.648 auf 5.359 und in Ostercappeln von 3.317 auf 3.944. Insbesondere Bohmte und Ostercappeln weisen sehr viele Auspendler*innen auf, d.h. dass die weit überwiegende Mehrheit der Bevölkerung in Bohmte und Ostercappeln nicht im eigenen Ort arbeitet. In Bad Essen arbeiten verhältnismäßig mehr Menschen in der eigenen Gemeinde, allerdings pendelt auch hier die Mehrheit in andere Kommunen aus.

Abbildung 5: Entwicklung der SVPB nach dem Wohnortprinzip in abs. Zahlen (zum Stichtag 30.06.)



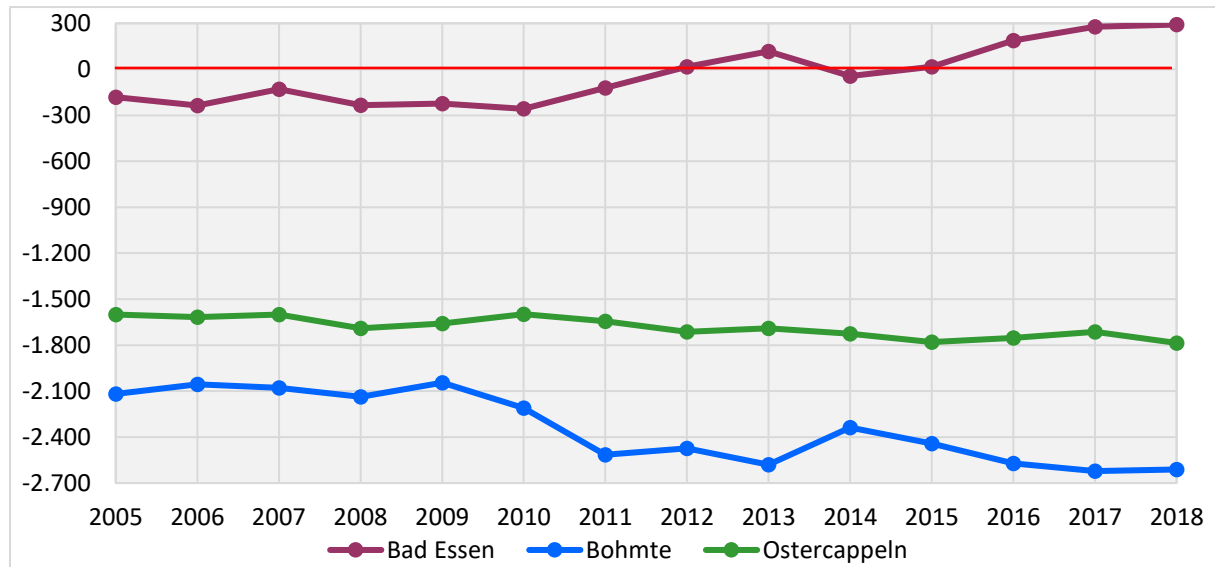
Quelle: LSN, eigene Darstellung

Die meisten Auspendler*innen im Wittlager Land im Jahr 2018 verbucht die Gemeinde Bohmte mit 4.162 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Es folgen die Gemeinde Bad Essen mit 3.666 Auspendler*innen und Ostercappeln mit 3.178 Auspendler*innen. Zugleich pendeln in alle drei Gemeinden sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ein. In Bohmte und in Ostercappeln übersteigt die Zahl der Auspendler*innen die der Einpendler*innen deutlich. In Bohmte waren es im Jahr 2018 gut 1.500 Einpendler*innen und in Ostercappeln knapp 1.400. In Bad Essen hingegen überstieg im gleichen Jahr die Zahl der Einpendler*innen mit 3.956 die Zahl der Auspendler*innen. Die Differenz der Ein- und Auspendler*innen ergibt das Pendler-saldo.

Die Salden der Jahre 2008 bis 2018 sind in **Abbildung 6** zusammengefasst. **Bad Essen** weist seit 2012 mit Ausnahme des Jahres 2013 immer ein leicht positives Pendlersaldo auf, d.h. es pendeln mehr sozialversicherungspflichtige Beschäftigte nach Bad Essen ein als aus, zuletzt waren es knapp 300. Dieser positive Trend der Pendlersalden ist seit 2011 zu beobachten.

In **Bohmte** und **Ostercappeln** ist das Pendlersaldo deutlich negativ. In **Bohmte** ist es in den Jahren 2010 und 2011 zu einem deutlichen Einbruch des Pendlersaldos gekommen.³ Dann erholten sich die Zahlen bis 2014 leicht und sanken wieder, bis sie 2017 ihren Tiefststand von -2.622 erreichten. **Ostercappeln** weist deutlich weniger starke Schwankungen im Pendlersaldo auf. Dennoch ist im Betrachtungszeitraum eine leicht negative Tendenz zu beobachten. Zuletzt pendelten fast 1.800 mehr sozialversicherungspflichtige Beschäftigte aus als ein – der Tiefstwert im Betrachtungszeitraum seit 2005.

Abbildung 6: Pendlersaldo in den Gemeinden des Wittlager Landes von 2005-2018 in abs. Zahlen



Quelle: LSN, eigene Darstellung

3.2.2 Arbeitslosigkeit

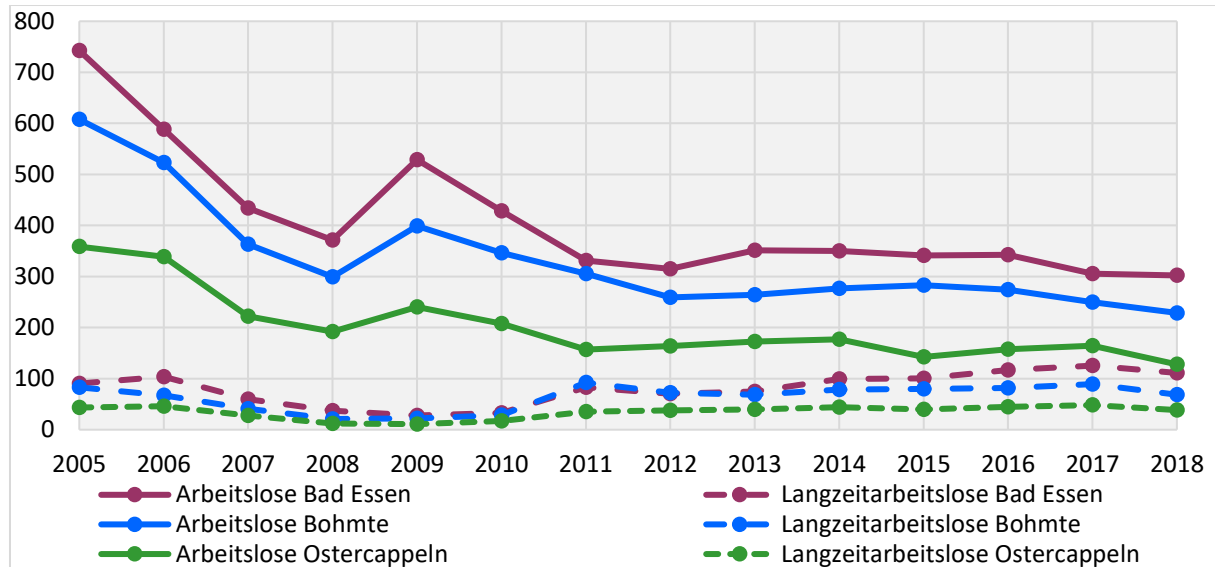
Die Zahl der Arbeitslosen und Langzeitarbeitslosen ist ein weiterer wichtiger Faktor für die wirtschaftliche Prosperität und Attraktivität einer Region (**Abbildung 7**). Die Entwicklungen in den drei Gemeinden des Wittlager Landes verlaufen wie im letzten KomWoB beschrieben ähnlich. Nach dem Anstieg der Arbeitslosenzahlen 2009 bedingt durch die globale Finanz- und Wirtschaftskrise erholte sich der Arbeitsmarkt in den drei Gemeinden wieder und erreichte zwei Jahre später das Niveau der Vorkrisenzeit. Seitdem gibt es keine größeren Schwankungen der Arbeitslosenzahlen. Seit 2017 zeichnet sich ein leichter Rückgang der Arbeitslosenzahlen ab. **Bad Essen** erreichte mit 300 Personen im Jahr 2018 einen Tiefststand im Betrachtungszeitraum. Gleiches gilt für **Bohmte** mit 230 und **Ostercappeln** mit 130 Arbeitslosen.

Die Zahl der Langzeitarbeitslosen entwickelt sich ebenso wie die Zahl der Arbeitslosen in den drei Gemeinden ähnlich. Als Langzeitarbeitslose gelten Personen, die länger als ein Jahr arbeitslos gemeldet sind. Je länger eine Person arbeitslos ist, desto schwerer gilt die Reintegration in den ersten Arbeitsmarkt. In den letzten Jahren gab es keine großen Schwankungen bei der Zahl der Langzeitarbeitslosen. Die Zahlen stagnieren auf einem relativ niedrigen Niveau.

³ Der Grund für den Einbruch ist unklar. Im Jahr 2011 gab es eine sprunghafte Zunahme der Einpendler*innen in Bohmte von fast 800 mehr Einpendler*innen als 2010. Gleichzeitig nahm die Zahl der Auspendler*innen innerhalb eines Jahres um 1.100 Personen im Vergleich des Vorjahres zu.

Von 2017 auf 2018 ist in allen drei Gemeinden ein leichter Rückgang erfolgt. Diese Gruppe ist insbesondere für das Segment des bezahlbaren Wohnungsmarkts relevant.

Abbildung 7: Arbeitslose und Langzeitarbeitslose im Jahresdurchschnitt von 2005-2018 im Wittlager Land in abs. Zahlen



Quelle: Berechnung nach NBank, Datengrundlage Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Fazit zu den Entwicklungen am Arbeitsmarkt:

- Die Entwicklungen am Arbeitsmarkt im Betrachtungszeitraum verlaufen positiv.
- Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten steigt in allen drei Gemeinden.
- In allen drei Gemeinden pendelt die Mehrheit der Wohnbevölkerung aus. Insbesondere in Bohmte und Ostercappeln leben und arbeiten verhältnismäßig wenige Menschen in ihrem Wohnort.
- Bad Essen erzielt seit 2014 einen leichten aber stabilen Pendlerüberschuss. Ein Grund dafür ist, dass verhältnismäßig viele Bad Essener am Wohnort arbeiten.
- Die Arbeitslosen- und Langzeitarbeitslosenzahlen bewegen sich stabil auf niedrigem Niveau und waren zuletzt in allen drei Gemeinden leicht rückläufig.
- Die positive Tendenz aus der Fortschreibung des KomWoB 2013/14 im Bereich Arbeitsmarkt setzt sich fort.
- Bevölkerungsentwicklung und wirtschaftliche Entwicklung stehen in einem engen Zusammenhang: Regionen mit hohem Arbeitsplatzangebot und attraktivem Lohnniveau ziehen Menschen an. Zugleich geht Bevölkerungswachstum häufig mit öffentlichen und privaten Investitionen einher, die weiter zum wirtschaftlichen Erfolg beitragen.
- Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich die im Jahr 2020 eingesetzte Corona-Pandemie negativ auf den Arbeitsmarkt auswirken könnte.

3.3 Entwicklung der Haushaltszahlen und -struktur

Zur Einschätzung der zukünftigen Wohnraumnachfrage ist neben der Entwicklung der Einwohnerzahl und des Arbeitsmarktes auch die Entwicklung der Haushaltszahlen von großer Bedeutung. Der konkrete Wohnraumbedarf leitet sich nicht aus der Bevölkerungszahl selbst ab, sondern aus den Haushalten, die von der Bevölkerung gebildet werden. Daher ist die Anzahl und Entwicklung der Haushalte eine wichtige Grundlage für die gesamte Wohnungsmarktentwicklung. Nach Definition des Mikrozensus zeichnen sich Haushalte durch ein gemeinsames Wirtschaften ab.

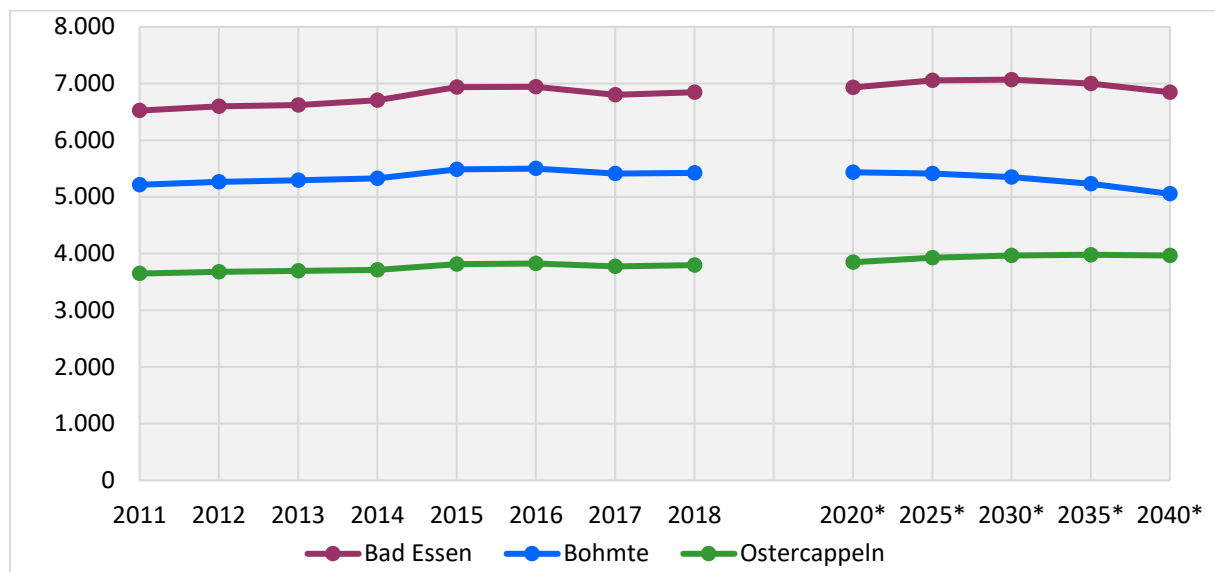
Niedersachsenweit rechnet die NBank mit einem Verlauf in drei Stadien. Einer Wachstumsphase bis zum Jahr 2025, einer Stagnationsphase von 2025 bis 2035 und einer Schrumpfungsphase bis 2040. In **Abbildung 8** ist die Anzahl der Haushalte mit Prognosedaten bis 2040 für die drei Gemeinden aufgeführt.

Die Zahl der Haushalte in **Bad Essen** ist seit dem letzten KomWoB zunächst bis 2016 auf einen zwischenzeitlichen Höchstwert von 6.942 Haushalten gestiegen. Zum Jahr 2017 gab es einen Rückgang um 142 Haushalte und zuletzt wieder einen leichten Anstieg auf 6.847 Haushalte im Jahr 2018. Die Prognosedaten zeigen bis 2030 kaum Veränderungen zum letzten Wohnungsmarktbericht. Es wird bis zum Jahr 2030 weiterhin mit einem Anstieg der Haushalte auf etwa 7.000 in Bad Essen gerechnet. Dann ist der Sättigungspunkt erreicht und die Haushaltszahl wird bis 2040 wieder um etwa 200 abnehmen. Bad Essen weist somit den für Niedersachsen prognostizierten typischen oben beschriebenen 3-Phasen-Verlauf von Wachstum – Stagnation – Schrumpfung auf.

In **Bohmte** vollzog sich eine ähnliche Entwicklung mit weniger starken Zuwächsen und Abnahmen wie in Bad Essen. Tendenziell hat die Zahl der Haushalte seit dem letzten KomWoB in Bohmte ebenfalls leicht zugenommen, auf 5.423 Haushalte im Jahr 2018. Der Höhepunkt für Bohmte ist laut den Prognosedaten bereits 2020 mit 5.432 Haushalten erreicht. Der Wachstumsphase folgt direkt eine stetige im Verlauf sich verstärkende Abnahme der Haushaltszahlen auf gut 5.000 Haushalte im Jahr 2040. Die Zahl der Haushalte nimmt somit um über 400 ab.

In **Ostercappeln** gab es bis zum Jahr 2016 eine langsame aber stetige Zunahme von Haushalten. Insgesamt gab es in jenem Jahr 3.824 Haushalte. Bis zum Jahr 2018 sank im Gemeindegebiet die Zahl der Haushalte leicht auf 3.799 Haushalte. Die Prognose weist für Ostercappeln eine Fortführung der langsamen aber stetigen Haushaltszunahme aus. Bis 2025 wird die Haushaltszahl auf etwa 3.900 wachsen und sich in den Folgejahren langsam der 4.000-Marke nähern, ohne sie zu überschreiten. Anders als die anderen beiden Gemeinden verharrt Ostercappeln in der Stagnationsphase.

Abbildung 8: Anzahl der Haushalte im Wittlager Land auf Gemeindeebene (z.T. Prognosedaten)



Quelle: NBank Wohnungsmarktprognose der CIMA, eigene Darstellung

In Bad Essen wohnten im Jahr 2018 durchschnittlich 2,31 Menschen in einem Haushalt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Bohmte beträgt 2,32 Bewohner*innen. In Ostercappeln liegt der Durchschnittswert etwas höher bei 2,46.⁴

Die Entwicklung der prognostizierten Haushaltszahlen korreliert deutlich mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung. Allerdings sind die Haushaltszahlen weniger stark rückläufig als die Bevölkerungszahlen. Dies weist darauf hin, dass zukünftig Haushalte mit wenigen Bewohner*innen zunehmen werden.

Abbildung 9 zeigt die Haushaltsstruktur auf Gemeindeebene im Wittlager Land und die Prognosen für 2030 und 2040, die die Korrelation zwischen Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsstruktur stützen. Schon heute sind 60 bis 70 Prozent der Privathaushalte Einpersonenhaushalte oder Zweipersonenhaushalte. Deutlich wird, dass sich die prognostizierten Bevölkerungsrückgänge insbesondere in Bohmte und mit Verzögerung auch in Bad Essen auf die Anzahl der Privathaushalte auswirken werden.

Im Jahr 2018 gibt es in **Bad Essen** 2.369 Haushalte, in denen eine Person lebt und fast ebenso viele Zweipersonenhaushalte. Das sind zusammengekommen knapp 70% aller Haushaltsgrößen in Bad Essen. Die Zahl der Einpersonenhaushalte wird bis zum Jahr 2040 auf 2.600 (+230) steigen. Die Zweipersonenhaushalte steigen bis 2030 zunächst um 170 Haushalte und gehen dann bis 2040 wieder um 120 Haushalte zurück. 3-Personenhaushalte reduzieren sich in den nächsten 20 Jahren von 935 auf 851. Auch die größeren Haushaltsformen gehen langsam aber stetig weiter zurück.

In **Bohmte** dominieren Zweipersonenhaushalte (1.962) gefolgt von Einpersonenhaushalten (1.606). Zusammen machen diese beiden Haushaltsformen zwei Drittel der Privathaushalte in Bohmte aus. Beide Segmente werden im Verhältnis zu den größeren Haushaltsformen in Zu-

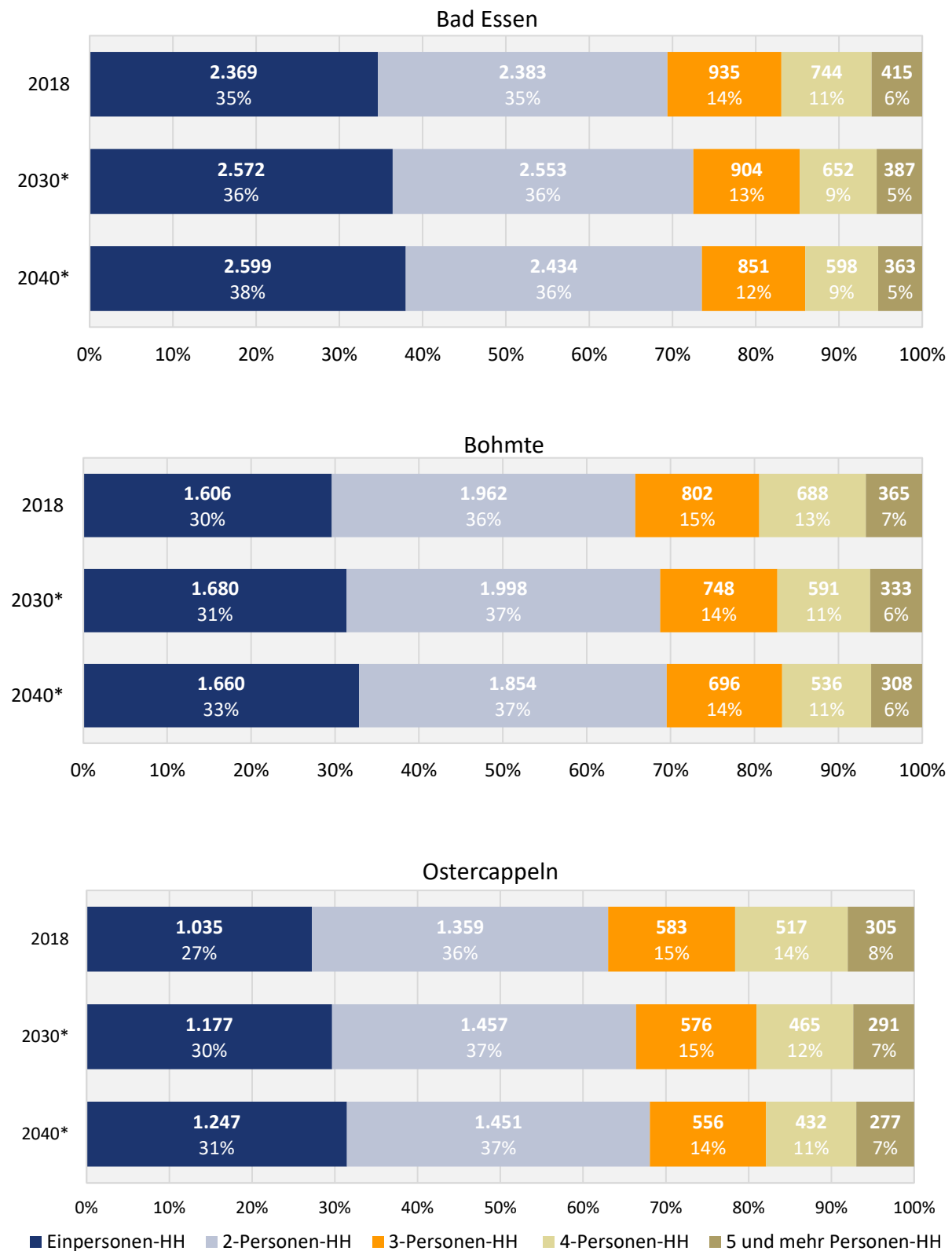
⁴ LSN, CIMA

kunft weiter an Bedeutung gewinnen (70% Ein- und Zweipersonenhaushalte bis 2040). In absoluten Zahlen gibt es nur noch bis etwa 2030 eine leichte Zunahme der Haushaltszahlen mit einer Person (+74) und zwei Personen (+36). Bis 2040 wird ein allgemeiner Rückgang der Haushaltszahlen prognostiziert. Einpersonenhaushalte befinden sich dann in etwa wieder auf dem Niveau von 2014 mit 1.660 Wohnungen. Im Vergleich zu 2018 wird es 2040 etwa 100 weniger Zweipersonenhaushalte geben. Gleiches gilt für 3-Personen-Haushalte, von denen es momentan 800 in Bohmte gibt. Auch die größeren Haushaltsformen nehmen in den kommenden 20 Jahren weiter ab.

Die Gemeinde **Ostercappeln** weist aktuell mit 27% den niedrigsten Anteil an Einpersonenhaushalten im Vergleich zu den anderen beiden Gemeinden auf. Insgesamt 1.035 Wohnungen waren im Jahr 2018 Einpersonenhaushalte. Die am häufigsten registrierte Haushaltsform sind Zweipersonenhaushalte (1.359 Haushalte, 36%). Bis zum Jahr 2030 steigt die Anzahl der Einpersonenhaushalte (+142) und Zweipersonenhaushalte (+98). Im weiteren Verlauf bis 2040 wird lediglich mit einer weiteren Zunahme der Einpersonenhaushalte gerechnet (+ weitere 70). Die Zweipersonenhaushalte halten in etwa das Niveau von 2030. Im Vergleich zu Bohmte und vor allem zu Bad Essen wies Ostercappeln im Jahr 2018 einen höheren Anteil von 3-, 4-, 5- und noch größeren Personenhaushalten auf. Wie in den anderen Gemeinden werden auch in Ostercappeln die Zahl und der Anteil dieser Haushaltsformen in den nächsten 20 Jahren weiter sinken.

In der Fortschreibung des KomWoB 2013/14 lagen Prognosen bis 2030 vor. Die grundsätzlichen Tendenzen können bestätigt werden. Die aktuellen Prognosen für 2030 sehen jedoch insbesondere für Bad Essen und Bohmte eine noch stärkere Zunahme der Einpersonenhaushalte vor. Der letzte KomWoB ging noch von einer Abnahme der Einpersonenhaushalte in Bohmte aus. Die Zunahme der Zweipersonenhaushalte wird in allen drei Gemeinden weniger stark ausfallen als 2013/14 prognostiziert.

Abbildung 9: Anzahl der Privathaushalte in absoluten und relativen Zahlen in den Jahren 2018, 2030 und 2040



Quelle: NBank, eigene Darstellung

Fazit zu den Entwicklungen der Haushaltszahlen und -struktur:

- Die Gesamthaushaltszahlen steigen in Bad Essen bis 2030 und sinken dann wieder.
- In Bohmte beginnt der Rückgang der Haushaltszahlen bereits Anfang der 2020er.
- Für Ostercappeln wird eine leichte Zunahme der Haushaltszahlen und in der Folge eine Stagnation prognostiziert.
- Die im letzten KomWoB festgestellte Verkleinerung der Haushaltsstruktur setzt sich weiter fort.
- In allen drei Gemeinden gewinnen Einpersonenhaushalte an Bedeutung, besonders stark in Bad Essen
- In Folge der Alterung der Gesellschaft werden aus den heute noch bestehenden großen Familienhaushalten mittelfristig mehrere kleinere Haushalte. In der Folge erhöht sich die Zahl der kleinen Haushalte insbesondere in Bad Essen und Ostercappeln.
- Ein- und Zweipersonenhaushalte machen 2040 etwa 70% der Haushaltsstruktur im Wittlager Land aus.
- Größere Wohneinheiten verlieren auf dem Wohnungsmarkt weiterhin an Bedeutung
- Der Wohnungsmarkt muss insbesondere Wohnraumsprüche für allein und zu zweit lebende Senior*innen bedienen – dies betrifft insbesondere das Thema Barrierefreiheit

4. Wohnraumangebot

Um die Bereitstellung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum zu gewährleisten, ist ein vielfältiges Angebot in allen Preisklassen notwendig. Auf die beschriebenen Veränderungen in der Wohnraumnachfrage müssen Kommunen und Wohnungsanbieter frühzeitig reagieren, da die Realisierungszeiten einen gewissen Vorlauf benötigen. In diesem Kapitel werden die Faktoren analysiert, die sich auf das Angebot von Wohnraum beziehen. Dazu gehören u.a. grundlegende Daten des Gebäude- und Wohnungsbestands, der Verfügbarkeit von Wohnbauland und der Bautätigkeit.

Angebotsindikatoren

4.1. Gebäude- und Wohnungsbestand

Der Gebäudebestand prägt das Ortsbild und den Wohnungsmarkt. Das Wittlager Land als ländlicher Raum ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern. In **Abbildung 10** sind die Gebäudetypen je Gemeinde aufgeschlüsselt.

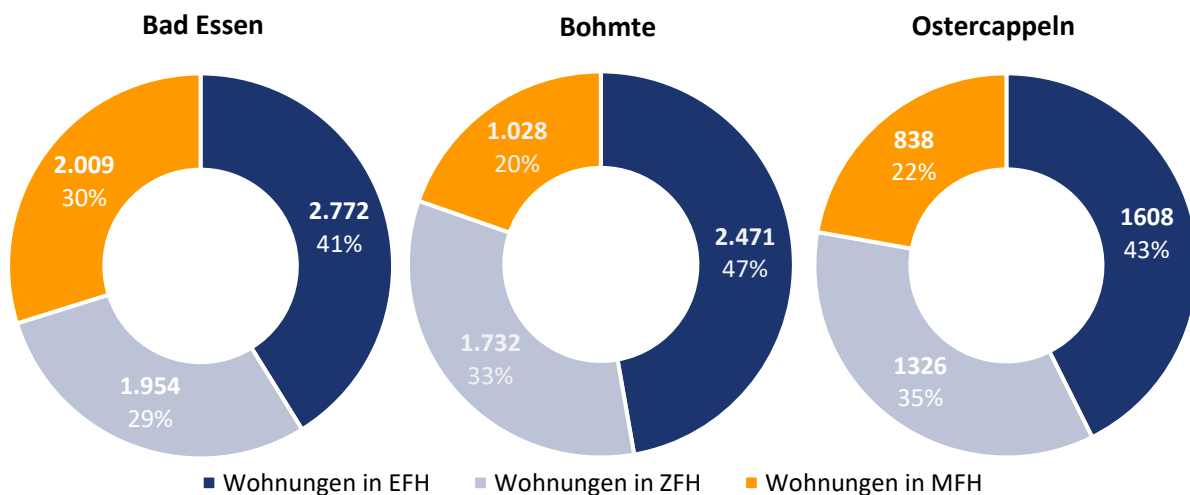
Bad Essen als größte Gemeinde weist sowohl absolut als auch prozentual im Vergleich zu Bohmte und Ostercappeln deutlich mehr Mehrfamilienhäuser auf. Insgesamt gibt es gut 2.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, das sind fast ein Drittel des gesamten Bestands. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in **Bohmte** und **Ostercappeln** machen hingegen etwa ein Fünftel des dortigen Wohnungsbestands aus. In Bohmte gibt es gut 1.000 und in Ostercappeln 838 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Die häufigste Gebäudeart ist in allen drei Gemeinden weiterhin mit einigem Abstand das Einfamilienhaus. In Bohmte bildet dieses Segment fast die Hälfte des Wohnungsmarkts mit fast

2.500 Wohnungen. In Ostercappeln (43%) und Bad Essen (41%) ist der Anteil niedriger als in Bohmte.

Zweifamilienhäuser machen in Bohmte und Ostercappeln etwa ein Drittel des Bestands aus, in Bad Essen etwas weniger. Ein- und Zweifamilienhäuser werden vorrangig von Familienhaushalten nachgefragt und sind die vorherrschenden Gebäudearten im Wittlager Land.

Abbildung 10: Wohnungen nach Gebäudearten im Jahr 2018 auf Gemeindeebene



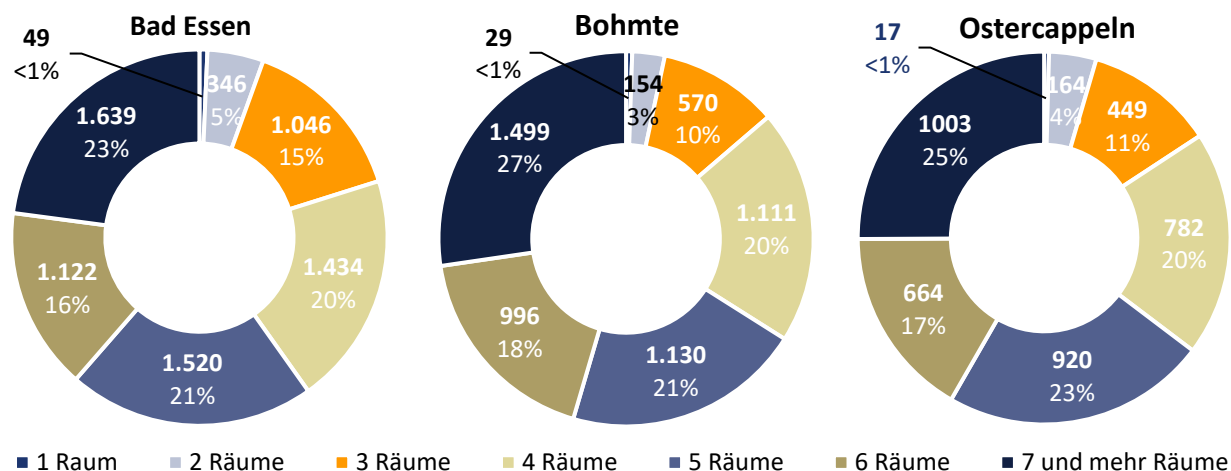
Quelle: NBank, eigene Darstellung

Abbildung 11 zeigt die Wohnungen nach Raumanzahl auf Gemeindeebene. Der höhere Anteil der Mehrfamilienhäuser in **Bad Essen** wird in dieser Darstellung in Form des größeren Anteils der Wohnungen mit wenigen Räumen deutlich. In Bad Essen verfügt jede fünfte Wohnung über höchstens drei Räume. Wohnungen mit fünf und mehr Räumen bilden die deutliche Mehrheit in Bad Essen, deren Anteil jedoch kleiner ist als in den Nachbarkommunen des Wittlager Landes. Auch hier spiegelt sich der höhere Bestand an Mehrfamilienhäusern in Bad Essen wieder. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weisen in der Regel weniger Räume als Ein- und Zweifamilienhäuser auf.

In **Bohmte** haben 13% ein bis drei Räume und in **Ostercappeln** sind es 15%. Durch den höheren Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern in Bohmte und Ostercappeln sind dort die Wohnungen mit sieben und mehr Räumen häufiger vertreten als in Bad Essen. In allen drei Gemeinden kommen Wohnungen mit über sechs Räumen am häufigsten vor. Der Anteil von Wohnungen mit mehr als vier Räumen liegt in allen drei Gemeinden bei deutlich über 50%.

Im Vergleich zu den Werten aus dem KomWoB 2013/14 hat es kaum Änderungen bei der Raumanzahl gegeben.

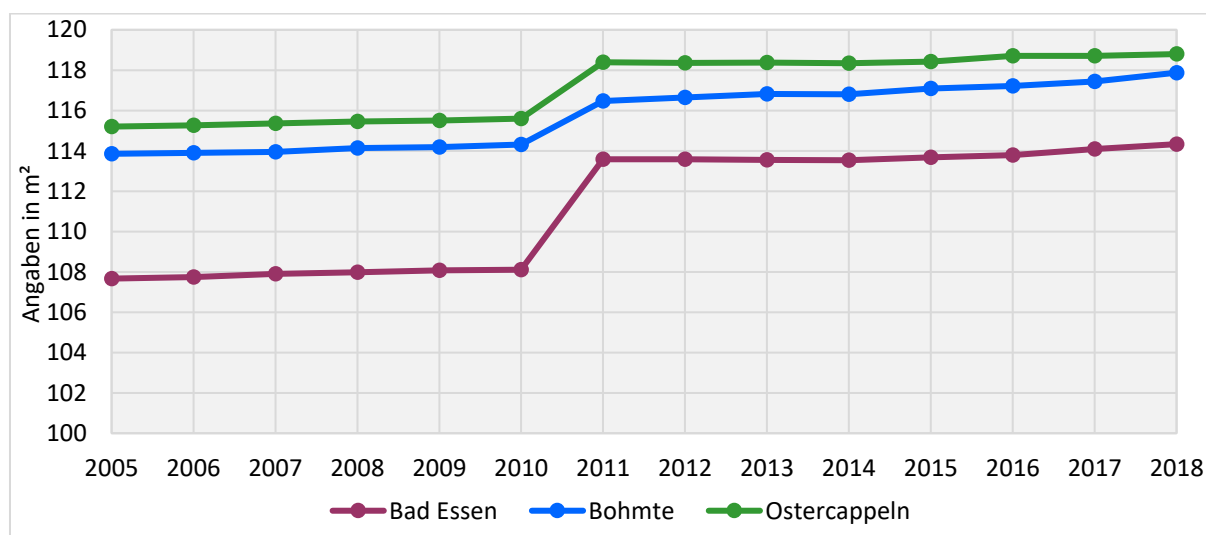
Abbildung 11: Wohnungen nach Raumanzahl im Jahr 2018 auf Gemeindeebene



Quelle: NBank, eigene Darstellung

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung ist seit dem letzten KomWoB in allen drei Gemeinden leicht gestiegen, in Bohmte seit 2014 um etwa einen Quadratmeter (**Abbildung 12**). Der sprunghafte Anstieg im Jahr 2011 ist auf statistische Bereinigungen durch die Berücksichtigung des Zensus zurückzuführen. Da Bohmte und Ostercappeln mehr Ein- und Zweifamilienhäuser mit vielen Räumen aufweisen, sind in diesen beiden Kommunen auch die durchschnittlichen Wohnflächen größer als in Bad Essen. Dort betrug die Wohnfläche 2018 im Durchschnitt 114,3 m², während sie in Bohmte 117,9 m² und in Ostercappeln 118,7 m² betrug.

Abbildung 12: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnflächen je Wohnung in m² auf Gemeindeebene



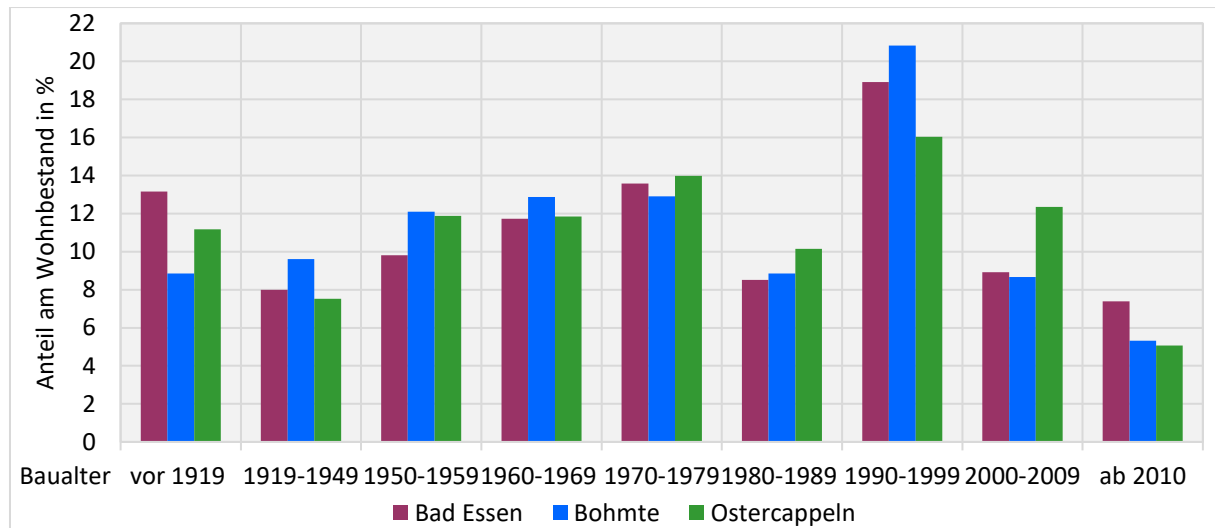
Quelle: NBank, eigene Darstellung

Bei der Betrachtung des Baualters wird deutlich, dass etwa zwei Drittel der Wohngebäude in den Gemeinden älter als 30 Jahre sind (**Abbildung 13**). In **Bad Essen** wurde jedes fünfte Wohnhaus vor Gründung der Bundesrepublik gebaut. Der Kurort hat im Vergleich zu **Bohmte** und **Ostercappeln** mit 13% auch den höchsten Anteil historischer Gebäude im Bestand (Baualter

vor 1919). In Bohmte und Ostercappeln stammen gut 18% der Wohngebäude aus der Zeit vor 1950, wobei der Anteil historischer Gebäude aus den Jahren vor 1919 in Ostercappeln höher ist als in Bohmte.

Der größte Bestand stammt in allen drei Gemeinden aus den Jahren 1990-1999. In Bad Essen stammt mehr als jede fünfte Wohnimmobilie aus dieser Dekade, in Ostercappeln sind es 16%.

Abbildung 13: Gebäudebestand nach Baualtersklasse auf Gemeindeebene im Jahr 2018



Quelle: NBank, eigene Darstellung

Seit dem Jahr 2000 sind in Bad Essen 16% der Immobilien, in Bohmte 14% und in Ostercappeln 17% errichtet worden. Somit besitzt Ostercappeln nach wie vor den größten Anteil moderner Wohnbebauung, wobei Renovierungen und Sanierungen von älteren Immobilien hier nicht berücksichtigt werden. Im Vergleich zum KomWoB 2013/14 hat insbesondere Bad Essen durch viele Neubauten ab dem Jahr 2010 den Bestand verjüngt (von 11% auf 16%). Aber auch in Bohmte und Ostercappeln ist der Anteil im Vergleich zum letzten KomWoB um vier bzw. drei Prozentpunkte gestiegen.

Theoretisch ist ein Anstieg auch mit dem Abriss älterer Wohngebäude zu erklären. Dieser Effekt ist jedoch eher gering.

Das durchschnittliche Baualter liegt in Bad Essen bei 48,0 Jahren, in Bohmte bei 46,4 Jahren und in Ostercappeln bei 47,0 Jahren.

Fazit zu den Entwicklungen des Gebäude- und Wohnungsbestands:

- Im Wittlager Land leisten nach wie vor Ein- und Zweifamilienhäuser mit vielen Räumen den größten Beitrag zur Wohnraumversorgung.
- Die durchschnittliche Wohnfläche ist seit dem letzten KomWoB leicht gestiegen.
- In allen drei Gemeinden wurde mehr als die Hälfte der Wohngebäude vor dem Jahr 1980 gebaut. Das durchschnittliche Baualter beträgt in Bad Essen 48 Jahre, in Bohmte 46 Jahre und in Ostercappeln 47 Jahre.

- Aufgrund des demographischen Wandels mit dem Trend zu 1- und 2-Personenhaushalten besteht eine Divergenz zwischen dem Immobilienbestand und dem Bedarf kleinerer Wohneinheiten

4.2. Grundstücksmarkt

4.2.2 Finanzmarkt

Im Jahr 2018 lag der jahresdurchschnittliche Zinssatz für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren bei etwas weniger als zwei Prozent. Trotz leichter Steigerungen befinden sich Kreditkosten auf einem sehr niedrigen Niveau. Dies steigert die Attraktivität für Investitionen in Wohnimmobilien, die in Zeiten niedriger Zinserträge auf Sparguthaben als rentable Anlageobjekte gelten. Durch die niedrigen Zinsen können sich mehr Menschen einen Wohnungsbaukredit leisten bzw. höhere Kaufpreise finanzieren.⁵

4.2.1 Bodenmarkt

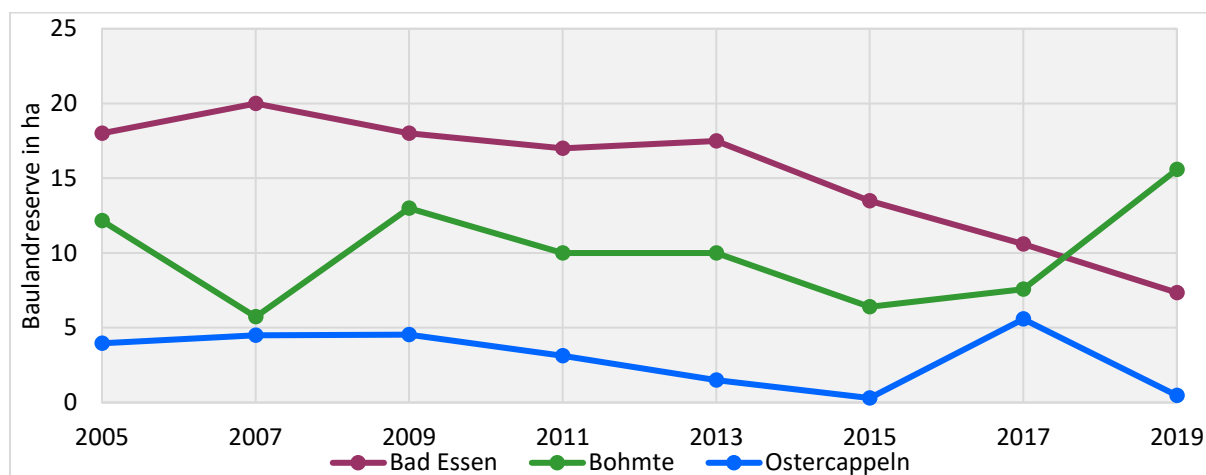
Wichtige Voraussetzung für den Bau von neuen Wohnungen ist das Angebot an geeignetem Bauland. Zur Steuerung der Bautätigkeit können Kommunen Wohnbauland neu ausweisen und auf Baulandreserven zurückgreifen. Sie steuern damit den Flächenverbrauch und legen fest, wo Wohnungsbau verortet wird. Als Wohnlandbaureserven wird unbebautes Brutto-Wohnbauland bezeichnet. Mit einer Reserve von Bauland kann eine Kommune auf kurzfristige Anfragen bauwilliger Investoren zügig reagieren. Eine längerfristige Verfügbarkeit großer Baulandreserven deutet hingegen auf eine nicht nachfrageorientierte und bedarfsgerechte Ausweisung hin.

Bei der Interpretation der folgenden Daten ist zu berücksichtigen, dass die Werte nicht immer die reale Verfügbarkeit von Bauland widerspiegeln. Wenn in der Statistik Bruttowohnbauland in einer Gemeinde ausgewiesen ist, muss diese Fläche nicht zwingend auch zur Bebauung zur Verfügung stehen. Es kann sich beispielsweise um Flächen im Besitz von Grundeigentümern handeln, die ihre Fläche nicht bebauen und daher für den Wohnungsmarkt nicht zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus können gemeindlich neu ausgewiesene Bauflächen schon nach kurzer Zeit vergeben worden sein. Diese erscheinen dann zwar in der Statistik, stehen dem Markt jedoch schon nicht mehr zur Verfügung. Bei der Interpretation der folgenden Abbildungen sollten im Zweifelsfall daher die jeweiligen Bauämter der Gemeinden konsultiert werden.

Die Baulandreserven haben sich seit dem letzten KomWoB bis zum Jahr 2015 in allen drei Gemeinden reduziert. Einzig in **Bohmte** hat es zwischen 2017 und 2019 einen deutlichen Anstieg der Wohnbaulandreserven gegeben. Diese Reserven sind fast ausschließlich für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. In **Ostercappeln** stiegen die Baulandreserven im Jahr 2017 kurzfristig auf 5,6 ha an. Die neueste Statistik für das Jahr 2019 weist faktisch keine Flächen mehr für die Gemeinde aus. In **Bad Essen** setzt sich der tendenzielle Rückgang weiter fort auf zuletzt 7,4 ha, die hauptsächlich für den Familienheimbau vorgesehen sind (**Abbildung 14**).

⁵ Vgl. Zukunftsfähige Wohnungsmärkte – Perspektiven für Niedersachsen 2019, NBank, S.29

Abbildung 14: Entwicklung der Wohnbaulandreserven auf Gemeindeebene



Quelle: NBank, eigene Darstellung

In **Tabelle 2** werden die Wohnbaulandreserven aus dem KomWoB 2011 und die aktuellen Zahlen aus 2019 gegenübergestellt. Die vorhandene Reservefläche für Wohnbauland im Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB hat sich im Wittlager Land seit dem letzten KomWoB um 4,74 ha verringert. Flächen in integrierter Lage nach § 34 BauGB sind nicht mehr existent.

Tabelle 2: Vergleich der Wohnlandbaureserven in ha nach § 30 und §34 BauGB

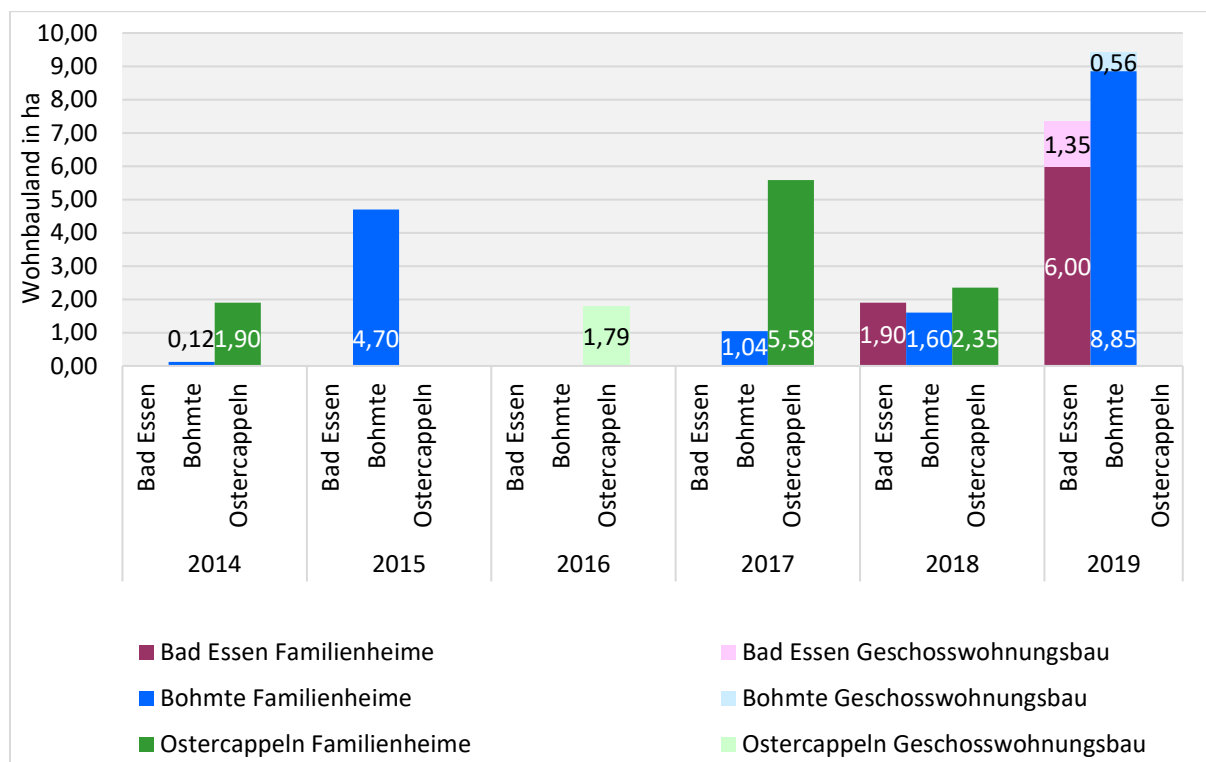
	Wohnbaulandreserve in ha nach § 30 BauGB		Wohnbaulandreserve in ha nach § 34 BauGB	
	2011	2019	2011	2019
Bad Essen	15	7,35	2	0
Bohmte	10	15,58	0	0
Ostercappeln	3,13	0,46	0	0
Wittlager Land	28,13	23,39	2	0

Quelle: NBank

Neben Wohnbaulandreserven kann Bauland für Wohnungen auch neu ausgewiesen werden. Neuausweisungen von Wohnbauland lassen Rückschlüsse auf die Nachfragedynamik im Neubausegment zu. **Abbildung 15** zeigt, wie viel Bauland für Wohnzwecke seit 2014 in den drei Gemeinden ausgewiesen wurde – getrennt nach den Zwecken Familienheime und Geschosswohnungsbau. Im letzten KomWoB wurden zwischen 2009 und 2011 lediglich in Ostercappeln 0,3 ha neu ausgewiesen. Im Betrachtungszeitraum von 2014 bis 2019 wurden hingegen in allen drei Gemeinden mehr Flächen für Wohnbauland neu ausgewiesen, allerdings in unterschiedlichem Umfang nach Jahr und Gemeinde. In **Ostercappeln** wurden allein 2017 über 5,5 ha Wohnbauland ausgewiesen. Im gesamten Betrachtungszeitraum wurden dort 11,62 ha neu ausgewiesen, davon 1,79 ha für den Geschosswohnungsbau. Im letzten Jahr der Betrachtung 2019 wurden in Ostercappeln keine Flächen für Wohnbauland neu bestimmt. In **Bohmte** wurden in den sechs Jahren des Betrachtungszeitraums insgesamt 16,31 ha für Familienheime ausgewiesen, davon etwa die Hälfte allein im Jahr 2019. Die Neuausweisung von Flächen im Geschosswohnungsbau spielt in Bohmte eine untergeordnete Rolle. Lediglich im Jahr 2019 wurden hierfür 0,56 ha bestimmt. In **Bad Essen** wurden zuletzt 2012 und 2013 Flächen für

Wohnbauland neu ausgewiesen. Zwischen 2014 und 2017 gab es keine Neuausweisung in Bad Essen. Im Jahr 2019 wurden insgesamt 6,00 ha für Familienheime und 1,35 ha für den Geschosswohnungsbau ausgewiesen.

Abbildung 15: Neuausweisung von Wohnbauland für Familienheime und Geschosswohnungsbau in ha nach Gemeinde und Jahr



Quelle: NBank, eigene Darstellung

Auf den neu ausgewiesenen Wohnbaulandflächen von 2014 bis 2019 können in **Bad Essen** bis zu 226 neue Wohneinheiten entstehen, davon 60 für den Geschosswohnungsbau und der Rest für Familienheime. In **Bohmte** sind es im Betrachtungszeitraum 512 Wohneinheiten. Ein Großteil entfällt davon auf die Jahre 2015 und 2019, in denen viel Wohnbauland neu ausgewiesen wurde. Erstmals seit Erhebung des KomWoB sind in Bohmte im Jahr 2019 für den Geschosswohnungsbau 56 Wohneinheiten vorgesehen. In **Ostercappeln** sind im Zeitraum von 2014 bis 2019 insgesamt 265 Wohneinheiten auf neu ausgewiesenem Bauland umsetzbar, davon 19 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und die restlichen im Bereich der Familienheime. Die meisten Wohneinheiten sind auf das Jahr 2017 zurückzuführen, als über 5 ha für Wohnbauland neu ausgewiesen wurde. In den Jahren 2018 wurden kaum und 2019 keine neuen Wohneinheiten auf neu ausgewiesenem Wohnbauland realisiert. (**Tabelle 3**).

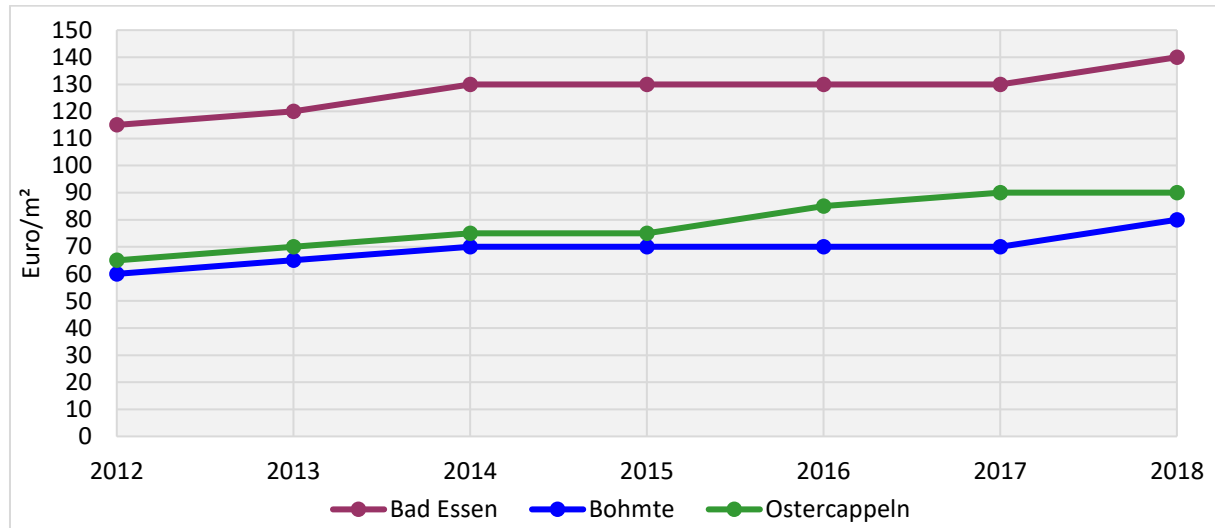
Tabelle 3: Anzahl möglicher neuer Wohneinheiten auf dem neu ausgewiesenen Wohnbauland

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bad Essen	0	0	0	0	40	186
Bohmte	4	124	0	26	36	322
Ostercappeln	44	0	19	152	50	0

Quelle: NBank

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Region sind der **Abbildung 16** zu entnehmen. **Bad Essen** hat wie schon im letzten KomWoB die höchsten Bodenrichtwerte. Seit dem letzten KomWoB haben sie sich um 40 Euro auf 140 Euro/m² erhöht. In **Bohmte** gab es einen moderaten Anstieg von 60 Euro/m² auf 70 Euro/m². In **Ostercappeln** stieg der Bodenrichtwert von 65 Euro auf 90 Euro/m².

Abbildung 16: Bodenrichtwerte



Fazit zu den Entwicklungen des Bodenmarkts:

- Die Baulandreserven haben im Betrachtungszeitraum tendenziell abgenommen. In Ostercappeln lagen sie 2019 fast bei 0.
- Wohnbaulandreserven nach § 34 BauGB sind nicht mehr existent.
- Alle drei Kommunen haben im Betrachtungszeitraum insbesondere für Familienheime Wohnbauland neu ausgewiesen und reagieren damit auf die steigende Nachfrage.
- Erstmals seit Erfassung der Daten im KomWoB wurde in den drei Gemeinden Neubauland für Geschosswohnungsbau ausgewiesen.
- Die Bodenrichtwerte sind in allen drei Kommunen gestiegen.

4.2.3 Wohnungsneubau und Wohnungsbedarf

Bei den bauamtlich erteilten Genehmigungen zur Bauausführung handelt es sich um die Zahl der Wohnungen, die zum Bau genehmigt wurde, die aber noch nicht auf dem Markt sind.⁶ Baugenehmigungen führen jedoch nicht immer zu fertigen Wohnungen, z.B. weil sie nicht genutzt werden oder bei Umplanungen durch neue ersetzt werden. Darüber hinaus sind Baugenehmigungen drei Jahre gültig und können bei Bedarf verlängert werden. Hinzu kommt eine natürliche Zeitspanne zwischen Baugenehmigung und Baufertigstellung, sodass es zu sogenannten Bauüberhängen kommen kann.

⁶ Es handelt sich um Genehmigungen für Wohnungen in neu errichteten Gebäuden und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

In **Abbildung 17** ist aufgeschlüsselt, wie viele Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden in den Gemeinden des Wittlager Landes im Zeitraum 2012 bis 2018 genehmigt worden sind.

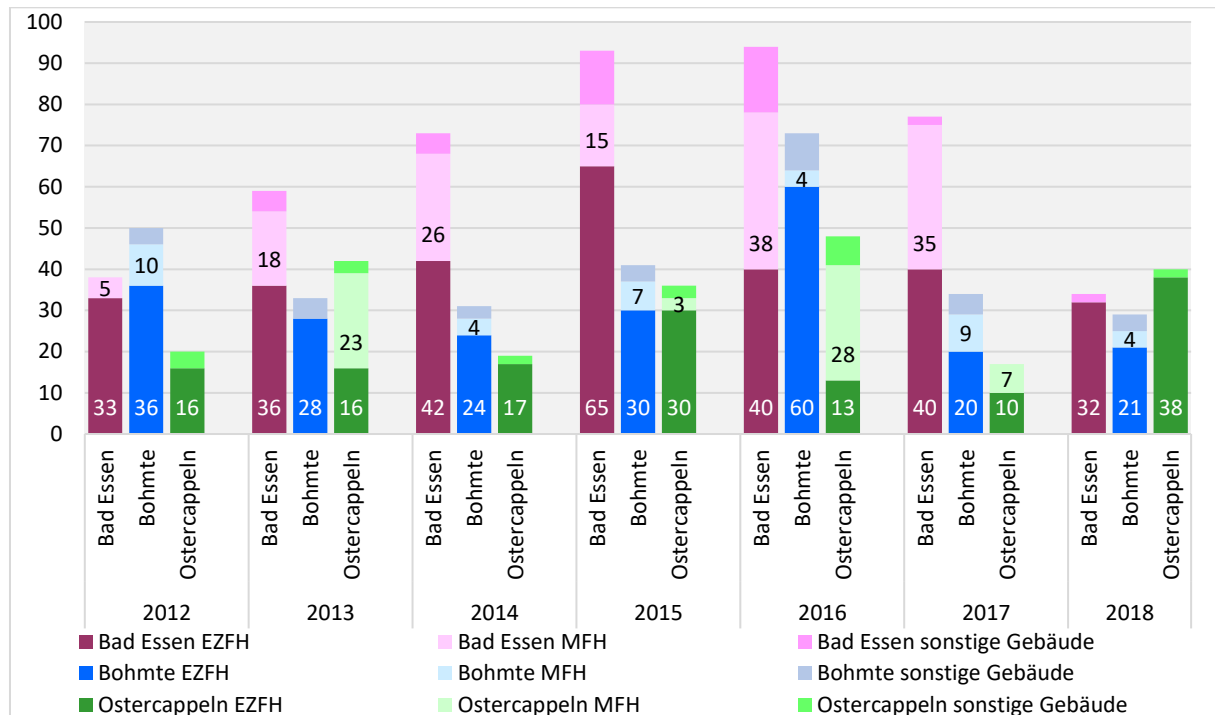
In **Bad Essen** hat die Zahl der genehmigten Wohnungen von 2012 bis 2015 stetig zugenommen. In den Jahren 2015 und 2016 wurden jeweils über 90 Wohnungen genehmigt. Seit 2017 sinkt die Zahl wieder, zuletzt auf gut 30 Baugenehmigungen. In 2016/17 wurden besonders viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt (insgesamt 73), in 2018 gar keine mehr. Insgesamt werden in Bad Essen sowohl absolut als auch verhältnismäßig mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als in Bohmte und Ostercappeln genehmigt.

In **Bohmte** schwankt die jährliche Zahl der genehmigten Wohnungen zwischen 30 und 70 pro Jahr. Zuletzt wurde im Jahr 2018 ein Tiefstand im Betrachtungszeitraum von 38 Genehmigungen erzielt. In Bohmte dominieren wie im letzten KomWoB die Ein- und Zweifamilienhäuser. Betrachtet man diese zusammengefasste Gruppe separat, wird deutlich, dass der Fokus auf Einfamilienhäusern liegt. Ein anfänglicher Trend aus dem letzten KomWoB zu einer Verlagerung weg von den Einfamilienhäusern kann nicht bestätigt werden. Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude spielen in Bohmte eine untergeordnete Rolle.

In **Ostercappeln** schwankt die Zahl der genehmigten Wohnungen zwischen 20 und 50 pro Jahr. In der Regel dominieren wie zuletzt im Jahr 2018 die Ein- und Zweifamilienhäuser. Einmalig gab es im Jahr 2016 eine Mehrheit von 28 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gegenüber 13 Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Baugenehmigungsdichte (WE pro 1.000 EW) lag 2018 in Bad Essen bei 2,2 in Bohmte bei 2,3 und in Ostercappeln bei 4,1. Die Zahlen schwanken von Jahr zu Jahr relativ stark.

Abbildung 17: Genehmigte Wohnungen in neuen EZFH, MFH und sonstigen Gebäuden in den Gemeinden des Wittlager Landes in abs. Zahlen von 2012-2018



Quelle: Nbank, eigene Darstellung

Die Baugenehmigungen sind nützlich als eine Art kurzfristige Prognose für die Bautätigkeit und damit für die Entwicklung des Wohnungsangebots, sollten jedoch immer zusammen mit der Zahl der tatsächlich fertiggestellten Wohnungen in den einzelnen Gemeinden angegeben werden. Diese sind in den folgenden drei Abbildungen zu entnehmen.

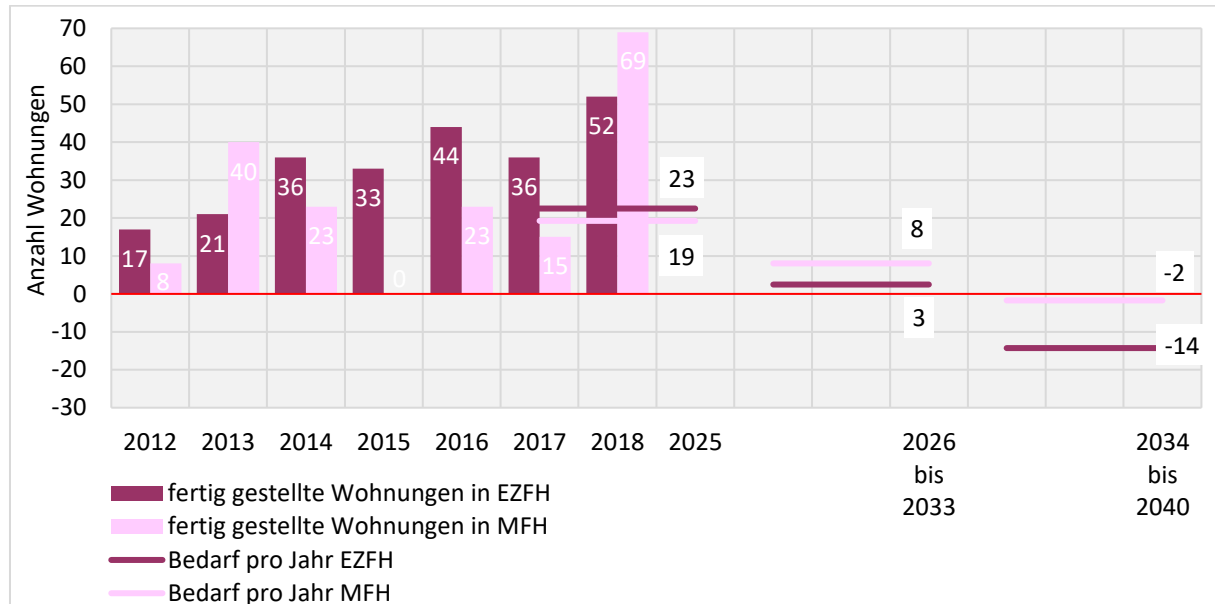
Die Bautätigkeit von Wohnungen beschreibt fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden und ist damit ein Indikator für den Neuzugang zum Wohnungsbestand. Die Bautätigkeit verweist damit indirekt auch auf die Nachfrage und das Investitionsklima.

In **Abbildung 18** sind für Bad Essen die fertig gestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern von 2012 bis 2018 dargestellt. Darüber hinaus wird der jährliche Bedarf neuer EZFH und MFH für die Zeiträume 2018-2025, 2026-2033 sowie 2034 bis 2040 prognostiziert.

In **Bad Essen** gibt es seit 2013 eine tendenziell zunehmende Zahl neugebauter Ein- und Zweifamilienhäuser. Zuletzt waren es im Jahr 2018 knapp über 50. Im selben Jahr wurden zudem fast 70 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertig gestellt, so viel wie seit Beginn der Erhebungen zur KomWoB nicht. Eine Erklärung dafür ist die hohe Zahl der genehmigten Wohnungen in den Jahren 2016/17 (siehe **Abbildung 17**). Um die erwartete Nachfrage an Wohnungen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zu decken, müssen bis zum Jahr 2025 durchschnittlich jährlich 23 Wohnungen neu errichtet werden. In den Jahren 2017 und 2018 wurde diese Grenze mit 36 und 52 Wohnungen deutlich überschritten. Im Segment der Mehrfamilienhäuser müssen jährlich im Durchschnitt 19 neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen. Auch hier ist Bad Essen auf einem sehr guten Weg. Nach der Bauoffensive im Jahr 2018 fehlen bis zum Jahr 2025 noch 70 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Mittelfristig ist

eine Trendwende beim Wohnungsbedarf absehbar. Von 2026 bis 2033 müssen jährlich acht Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und drei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut werden. Langfristig tritt in Bad Essen eine Schrumpfungsphase ein. Von 2033 bis 2040 wird ein Überhang von jährlich 2 Mehrfamilienhäusern und 14 Ein- und Zweifamilienhäusern prognostiziert.

Abbildung 18: Wohnungsneubau und Wohnungsbedarf in Bad Essen



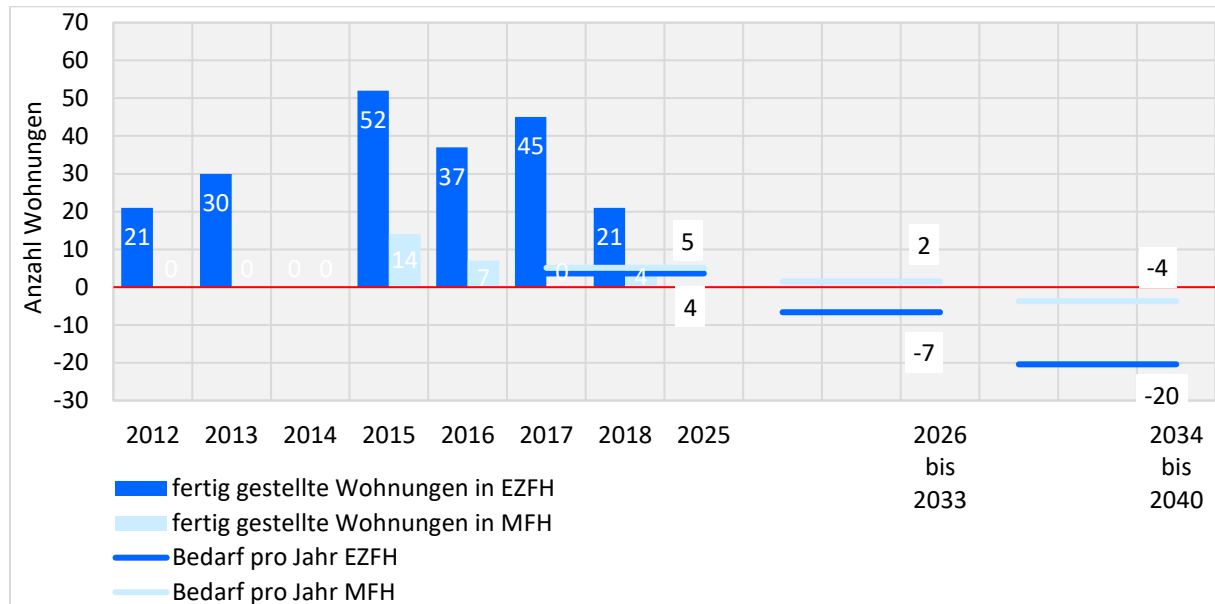
Quelle: NBank

In **Bohmte** dominieren bei den Neubauten im Vergleich zu Bad Essen die Ein- und Zweifamilienhäuser (**Abbildung 19**). Im Vergleich zum letzten KomWoB hat die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in EZFH zugenommen. Eine Ausnahme stellt das Jahr 2014 dar, in dem keine Wohnungen fertiggestellt wurden. Die meisten neuen EZFH gab es im Jahr 2015 mit gut 50 neuen Wohnungen. Zuletzt wurden 21 neue Wohnungen in EZFH errichtet. Die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist in Bohmte sehr niedrig. Zwischen 2012 und 2014 sowie 2017 wurden gar keine Wohnungen in MFH gebaut, 2015 waren es 14 Wohnungen und sonst bewegt sich die Zahl im einstelligen Bereich pro Jahr.

Der Bedarf neuer Wohnungen in Bohmte ist bis zum Jahr 2025 deutlich niedriger als in Bad Essen und Ostercappeln. Die Stagnationsphase tritt in Bohmte somit deutlich eher ein als im Rest des Wittlager Landes. Es werden durchschnittlich pro Jahr vier neue Wohnungen in EZFH und fünf neue Wohnungen in MFH benötigt. Das heißt, dass durch die hohe Zahl der fertiggestellten Wohnungen der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2025 schon im Jahr 2018 gedeckt war. Größere Anstrengungen sind im Bereich der Mehrfamilienhäuser nötig. **Abbildung 17** zeigt, dass 2017 und 2018 insgesamt 13 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt worden sind, die in den Folgejahren noch gebaut werden könnten. Von 2026 bis 2033 besteht noch ein geringer Bedarf von zwei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern pro Jahr in Bohmte, während es einen leichten Überhang von 7 Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr gibt. Von 2034 bis 2040 weitet sich die Schrumpfungsphase am Wohnungsmarkt weiter aus.

Es wird dann mit einem leichten Überhang von vier Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gerechnet und einem deutlichen Überhang von Ein- und Zweifamilienhäusern in Höhe von 20 Wohnungen pro Jahr.

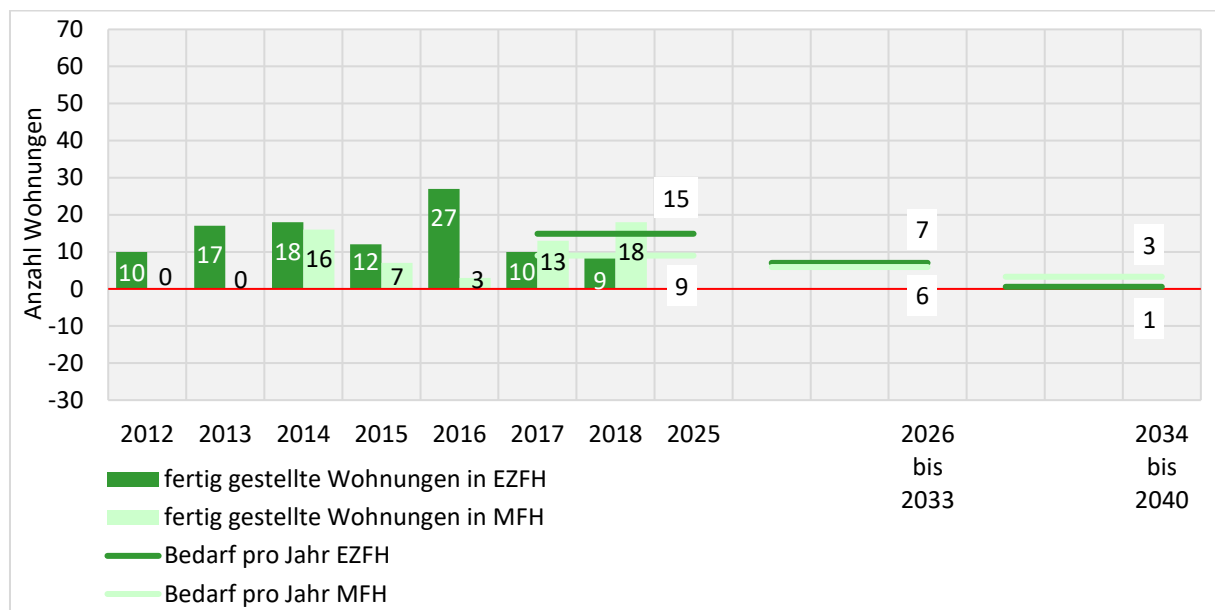
Abbildung 19: Wohnungsneubau und Wohnungsbedarf in Bohmte



Quelle: NBank

In **Ostercappeln** hat die Bautätigkeit alles in allem etwas zugenommen (**Abbildung 20**). Pro Jahr werden zwischen 10 und 20 neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser fertiggestellt. Eine Ausnahme bildet das Jahr 2016, in dem 27 neue EZFH errichtet wurden. Zuletzt ist die Zahl wieder deutlich gesunken auf 9 EZFH im Jahr 2018. In den Jahren 2017/18 überstiegen erstmals zwei Jahre in Folge die fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um drei bzw. 9 Wohnungen. Ähnlich viele Wohnungen in MFH wie zuletzt 2017 (13) und 2018 (18) wurden im Jahr 2014 fertiggestellt (16). Ansonsten wurden in der Vergangenheit wenige oder gar keine Wohnungen in MFH errichtet. Der Wohnungsbedarf liegt in Ostercappeln für den Zeitraum 2017 bis 2025 bei 15 Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr. In den Jahren 2017 und 2018 wurde dieser Wert unterschritten. **Abbildung 17** zeigt jedoch, dass im Jahr 2018 insgesamt 38 Baugenehmigungen für EZFH erteilt wurden und somit mit mehr Wohnungsneubauten in den Folgejahren gerechnet werden kann. Der Bedarf an Mehrfamilienhäusern 2017/18 wurde (über)erfüllt. Wie in den anderen beiden Kommunen ist ab 2026 ebenfalls eine Trendwende mit abflauendem Wachstum hin in eine Stagnationsphase zu rechnen. Anders als in Bad Essen und Bohmte setzt die Schrumpfungsphase bis 2040 voraussichtlich nicht ein.

Abbildung 20: Wohnungsneubau und Wohnungsbedarf in Ostercappeln



Quelle: NBank

Die Baufertigstellungsdichte (fertiggestellte WE je 1.000 EW) lag in Bad Essen im Jahr 2018 bei 2,9 (davon 1,9 MFH), in Bohmte bei 2,8 (davon 0,3 MFH) und in Ostercappeln bei 2,9 (davon 1,6 MFH). Analog zu der Baugenehmigungsdichte schwanken auch hier die Zahlen im jährlichen Vergleich.

Fazit zu den Entwicklungen des Wohnungsneubaus und es Wohnungsbedarfs

- **Bad Essen** ist auf einem guten Weg, in der derzeitigen Wachstumsphase den Wohnungsbedarf zu decken, insbesondere durch die hohe Zahl genehmigter Wohnungen und eine Wohnungsneubauoffensive im Mehrfamilienhaussegment 2018.
- In **Bohmte** deckt der Wohnungsneubau im EZFH-Bereich den Bedarf bei weitem. Nachholbedarf gibt es bei den Mehrfamilienhäusern.
- **Ostercappeln** ist auf einem guten Weg, den Bedarf an MFH zu decken, wenn mit der gleichen Intensität wie 2017/18 weitergebaut wird. Bei den MFH gibt es noch etwas Nachholbedarf
- **Wachstum – Stagnation – Schrumpfung**: Aufgrund des Bevölkerungsrückgangs und der Tendenz zu kleineren Wohnungen, kommt es in **Bad Essen** mittelfristig im Bereich der EZFH zu einer Stagnationsphase. MFH gewinnen gegenüber EZFH an Bedeutung – in absoluten Zahlen geht der Bedarf jedoch hier auch zurück. Langfristig gibt es einen Überhang insbesondere von EZFH.
- **Stagnation – Schrumpfung – Schrumpfung**: Der aktuelle Wohnungsneubaubedarf im EZFH-Segment ist in **Bohmte** bereits niedriger als die tatsächliche Bautätigkeit. Mittelfristig wird es nur noch einen sehr kleinen Bedarf an neuen Mehrfamilienhäusern geben. Langfristig wird mit einem deutlichen Überhang an EZFH gerechnet.
- **Wachstum – Stagnation – Stagnation**: Für Ostercappeln werden kaum Bevölkerungsverluste prognostiziert. Daher gibt es zukünftig zwar einen deutlich sinkenden Bedarf

an neuen Wohnungen, allerdings keinen Überhang. MFH werden in Relation zu EZFH an Bedeutung gewinnen.

5. Bezahlbarer Wohnraum

Für einige Bevölkerungsgruppen ist die Suche nach bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum mit besonderen Herausforderungen verbunden. Betroffen sind Menschen mit geringer Zahlungsfähigkeit, z.B. Transferleistungsempfänger*innen, häufig Alleinerziehende sowie Auszubildende und Studierende. Die letzte Gruppe spielt für das Wittlager Land eher eine untergeordnete Rolle, da Studierende in der Regel an Hochschulstandorten oder im elterlichen Haushalt wohnen.

Eine einheitliche Definition für „bezahlbaren Wohnraum“ gibt es nicht. Bezahlbarkeit ist zunächst vom Einkommen abhängig. Laut EU-Definition besteht eine Überbelastung durch Wohnnebenkosten dann, wenn Haushalte 40% und mehr ihres verfügbaren Einkommens für Miete und Mietnebenkosten aufbringen müssen. Die Armutsgefährdungsschwelle liegt hierzulande bei 60% des mittleren Haushaltseinkommens. Für Niedersachsen bedeutet das im Jahr 2017 für einen 1-Personen-Haushalt ein Einkommen von 980 Euro pro Monat und eine zumutbare Warmmiete von 392 Euro. Für einen Familienhaushalt mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern liegt die Armutsgefährdungsschwelle bei monatlich 2.059 Euro mit einer zumutbaren Warmmiete bei 824 Euro (40%).

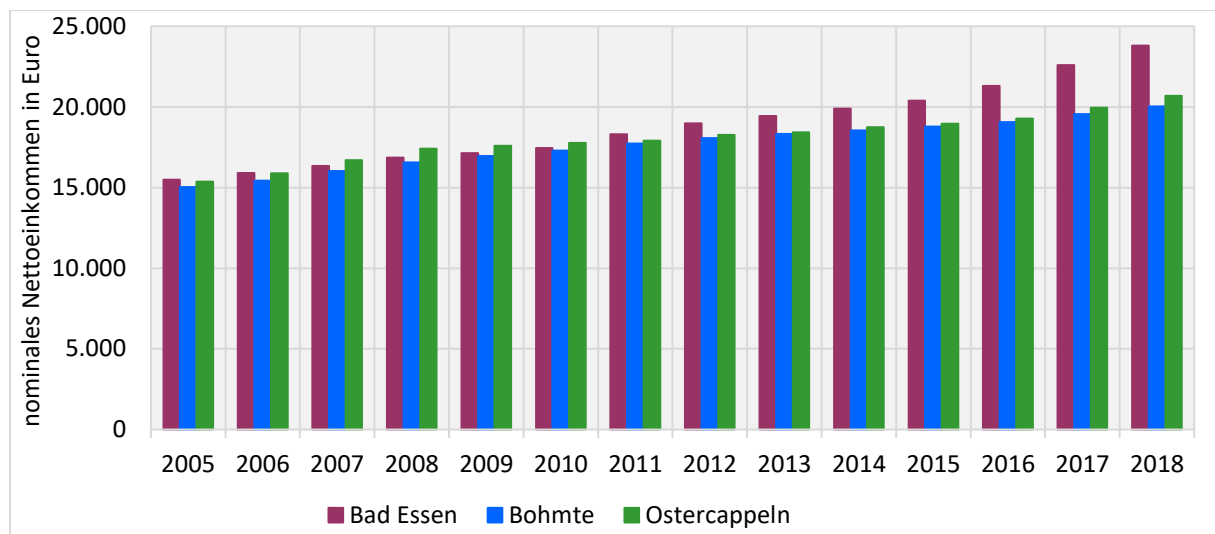
5.1 Ökonomisches Eigenpotenzial

Die Einwohnerkaufkraft ist ein Indikator, der auch die Wohnungsnachfrage bestimmt. Unter Kaufkraft versteht man das nominal verfügbare Nettoeinkommen der Bevölkerung inklusive staatlicher Transferleistungen wie Renten, Arbeitslosen-, und Kindergeld.⁷

Im Wittlager Land ist in allen drei Gemeinden ein steigender Trend zu beobachten (**Abbildung 21**). Die Einwohnerkaufkraft hat sich insbesondere seit 2015 in **Bad Essen** besonders positiv entwickelt. Im Jahr 2018 lag die Einwohnerkaufkraft in dem Kurort bei 23.810 EUR. In **Bohmte** betrug die Kaufkraft im selben Jahr 20.037 EUR und in **Ostercappeln** 20.686 EUR. Der niedersächsische Durchschnitt der Einwohnerkaufkraft liegt bei 22.475 EUR. Somit liegt Bad Essen über und Bohmte und Ostercappeln leicht unter dem Durchschnitt des Landes Niedersachsen.

⁷ www.gfk.com

Abbildung 21: Einwohnerkaufkraft der Gemeinden im Wittlager Land



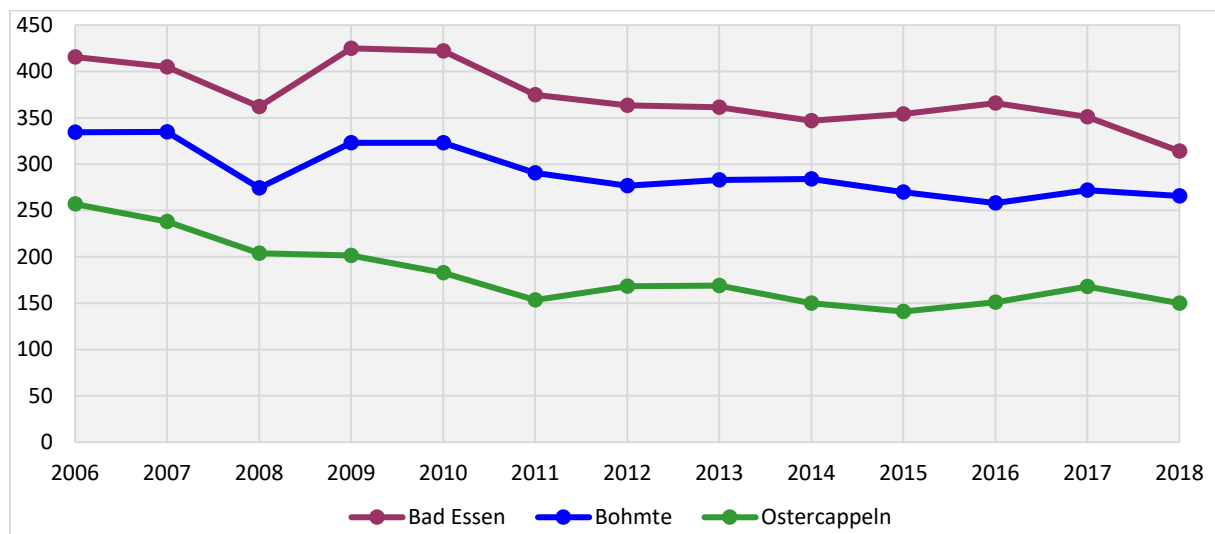
Quelle: GfK/ CIMA, eigene Darstellung

5.2. Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften

Die bereits beschriebene gute konjunkturelle Lage erreicht nicht alle Bevölkerungsgruppen (siehe auch Kapitel 3.2.2 *Arbeitslosigkeit*). Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften⁸, die Unterstützung aus der Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) erhalten, hat sich im Wittlager Land jedoch grundsätzlich positiv entwickelt. Sie sank zuletzt leicht in allen drei Gemeinden. In **Bad Essen** gab es im Jahr 2018 insgesamt 314 Bedarfsgemeinschaften, so wenige wie im gesamten Betrachtungszeitraum nicht. In **Bohmte** gab es im selben Jahr 266 Bedarfsgemeinschaften und in **Ostercappeln** 150. (Abbildung 22)

⁸ 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.

Abbildung 22: Anzahl der Bedarfsgemeinschaften im Wittlager Land



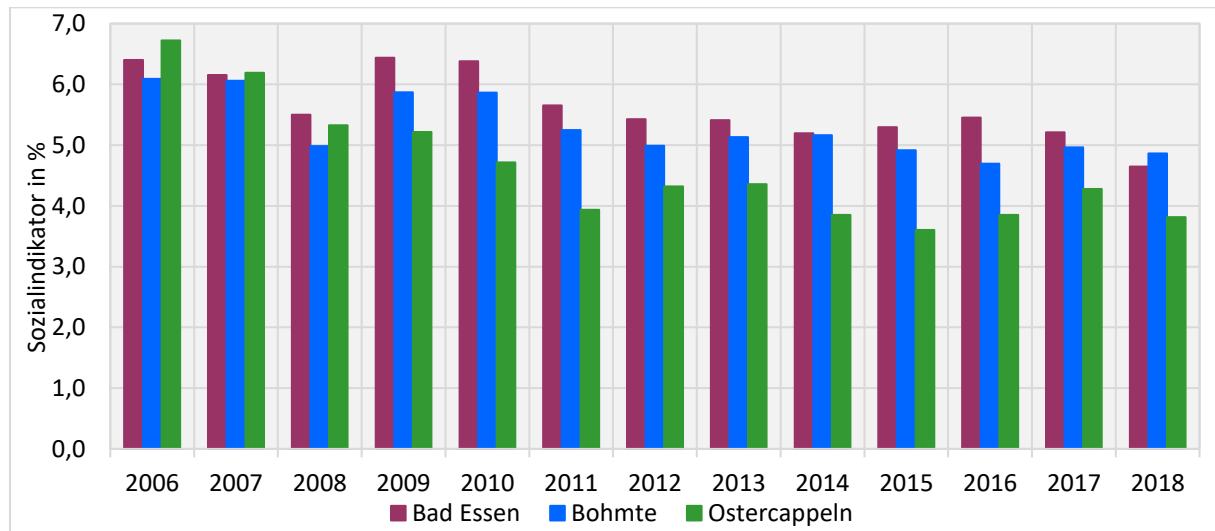
Quelle: NBank, eigene Darstellung

Durch die Betrachtung des Sozialindikators kann der Bedarf an Wohnraum im niedrigpreisigen Segment ermittelt werden. Der Sozialindikator gibt den Anteil der Bedarfsgemeinschaften nach Hartz IV an allen Privathaushalten in Prozent wieder. Je höher der Sozialindikator, desto größer ist die Sozialbelastung in der jeweiligen Gemeinde.

Die Entwicklung des Sozialindikators weist trotz leichter Schwankungen eine tendenziell positive Entwicklung auf (**Abbildung 23**). In **Bad Essen** fiel der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Privathaushalten seit dem Jahr 2016 auf zuletzt 4,6%⁹ und damit auf den tiefsten Stand im Betrachtungszeitraum. Der Wert in **Bohmte** bewegt sich seit 2011 konstant um 5%. In **Ostercappeln** ist der Sozialindikator mit 3,8% am niedrigsten. Zu Beginn des Betrachtungszeitraums im Jahr 2006 lag der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten in den drei Gemeinden noch bei über 6%.

⁹ Von 6.847 Haushalten (Abb. 8) waren 314 Bedarfsgemeinschaften (Abb. 21), also 4,6%.

Abbildung 23: Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten auf Gemeindeebene im Wittlager Land



Quelle: BA/ CIMA, eigene Darstellung

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften erschöpft nicht die Gesamtzahl der einkommensschwachen Bevölkerung, die auf günstigen Wohnraum angewiesen ist. Mit Blick auf den demographischen Wandel sind hierunter zukünftig vermehrt auch alleinstehende Senior*innen zu zählen, die eine geringe Rente beziehen.

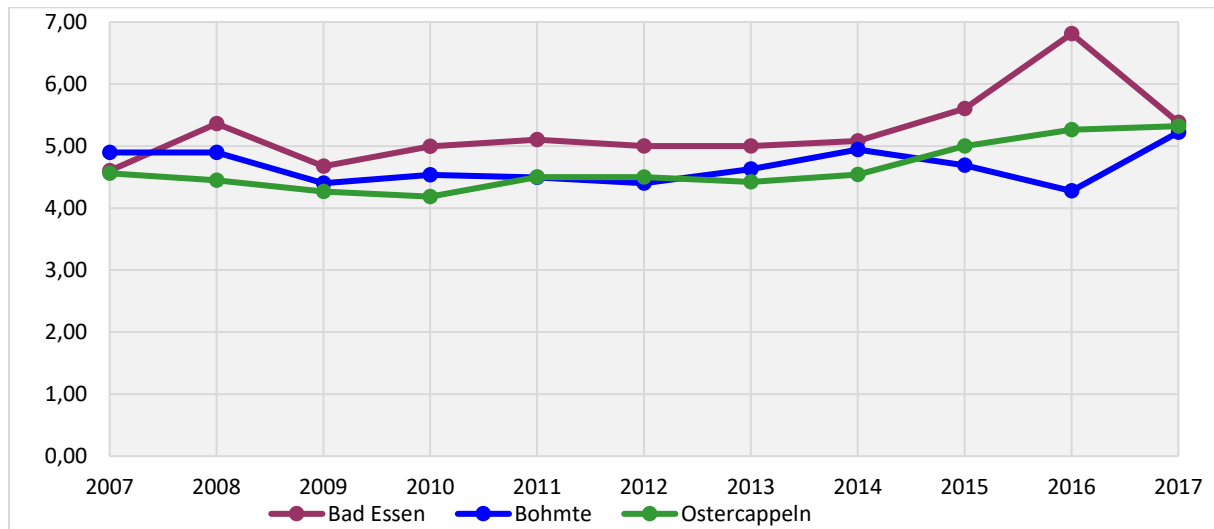
Das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Osnabrück aus dem Jahr 2017 listet einen landkreisweiten Überblick über den voraussichtlichen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum anhand des Indikators „Haushalte mit geringem Einkommen“ auf. Darunter sind alle Haushalte mit einem Einkommen von unter 1.500 Euro gefasst und diese in Relation zur Gesamtzahl aller Haushalte einer Gemeinde gestellt. Diese Daten der GfK differenzieren zwar nicht zwischen EZFH und MFH, lassen jedoch allgemeine Rückschlüsse auf die Nachfrage nach Wohnungen im niedrigen Mietniveau zu. Landkreisweit verfügten im Jahr 2015 21,7% der Haushalte über weniger als 1.500 Euro. In Bad Essen sind es 32,8%¹⁰, in Bohmte 26,4% und in Ostercappeln 19,4%.

5.3 Mietpreisspiegel

Die Mietpreisentwicklung in den drei Gemeinden näherte sich zuletzt im Jahr 2017 an (**Abbildung 24**). Sie betrug zwischen 5,22 Euro und 5,38 Euro pro Quadratmeter. In **Bad Essen** ist Wohnraum im Mittel etwas teurer als in Bohmte und Ostercappeln. Meist lag der Durchschnitt bei etwa 5,00 Euro pro Quadratmeter. In den Jahren 2015 und 2016 gab es kurzzeitig eine stark divergierende Entwicklung. Die Mietpreise stiegen auf fast 7 Euro an. In **Bohmte** gab es im gleichen Zeitraum einen starken Rückgang der Durchschnittsmieten auf 4,28 im Jahr 2016. Ansonsten bewegten sich die Mieten in Bohmte im Betrachtungszeitraum zwischen 4,40 Euro und unter 5,00 Euro. 2017 stiegen die Durchschnittsmieten erstmals über 5,00 Euro. **Ostercappeln** weist insbesondere in den letzten drei Jahren Mietpreissteigerungen auf und erreichte 2017 einen Höchstwert innerhalb der letzten zehn Jahre.

¹⁰ Nur in Fürstenau, Quakenbrück und Bad Rothenfelde liegen die Werte höher

Abbildung 24: Entwicklung der durchschnittlichen Marktmieten in Euro in den Gemeinden des Wittlager Landes



Quelle: RegioKontext GmbH/ ImmobilienScout GmbH, eigene Darstellung

Fazit zum bezahlbaren Wohnraum:

- Haushaltskaufkraft und damit Qualitätsansprüche an Wohnraum steigen (Zahlungsbereitschaft) – es gibt aber nach wie vor eine relativ konstante Zahl an Haushalten, die bezahlbaren Wohnraum benötigen
- Im Wittlager Land sind 4 bis 5% der Haushalte Bedarfsgemeinschaften, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind.
- Vor allem in Bad Essen, aber auch in Bohmte verfügen landkreisweit überdurchschnittlich viele Haushalte über ein geringes Einkommen.
- Der Handlungsdruck im Bereich des preiswerten Wohnungsmarkts ist aktuell mäßig hoch, könnte zukünftig jedoch steigen, da auch die Mietpreise steigen.

6. Zusammenfassung und Ausblick

Der Kommunale Wohnungsmarktbericht 2019 bestätigt in vielen Bereichen den grundsätzlichen Trend aus dem letzten KomWoB, vereinzelt wurden die Prognosen jedoch angepasst.

Die Bevölkerung in den Gemeinden ist zuletzt insbesondere in den zentrumsnahen Ortschaften gewachsen, während die Ortsrandlagen eher von einem Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet sind. Viele Zuzüge gibt es von Menschen im erwerbsfähigen Alter und Kindern/ Jugendlichen insbesondere in Bad Essen und in geringerem Maße in Ostercappeln. In den nächsten 20 Jahren wird die Bevölkerung in den Gemeinden Bad Essen und Bohmte um etwa 1.000 Menschen sinken, während es in Ostercappeln nur leichte Bevölkerungsrückgänge geben wird. Durch den demographischen Wandel wird der Anteil der Menschen im Rentenalter und damit der Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum steigen.

Weitgehend analog zur Bevölkerungsentwicklung entwickeln sich die Haushaltszahlen. Mit steigender Bevölkerung steigt auch die Zahl der Haushalte in Bad Essen bis 2030. Dann setzt ein Rückgang ein, der in Bohmte schon jetzt beginnt. In Ostercappeln verändert sich die Gesamtzahl der Haushaltszahlen kaum. In allen drei Gemeinden setzt sich der Trend der Verkleinerung der Haushaltsstruktur fort. Ein- und Zweipersonenhaushalte werden im Jahr 2040 etwa 70% der Haushaltsstruktur im Wittlager Land ausmachen. Somit verlieren für den Wohnungsmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser mit großen Wohneinheiten und vielen Räumen weiter an Bedeutung, die bislang das Wittlager Land charakterisieren.

Der Neubaubedarf lässt sich zeitlich in drei Phasen unterteilen, die in den drei Gemeinden sehr unterschiedlich verlaufen:

- Bad Essen: Wachstum – Stagnation – Schrumpfung
- Bohmte: Stagnation – Schrumpfung – Schrumpfung
- Ostercappeln: Wachstum – Stagnation – Stagnation

Grundsätzlich gilt, dass Mehrfamilienhäuser gegenüber von Ein- und Zweifamilienhäusern an Bedeutung gewinnen. Für Bad Essen wird langfristig und für Bohmte mittelfristig ein Überangebot von Ein- und Zweifamilienhäusern prognostiziert. Nur in Ostercappeln wird es auch langfristig weiterhin einen sehr geringen Neubaubedarf in diesem Marktsegment geben.

Auch wenn sich die Einwohnerkaufkraft und die Zahl der Bedarfsgemeinschaften positiv entwickeln, bleibt das Thema „bezahlbarer Wohnraum“ relevant. In allen drei Gemeinden gibt es einen signifikanten Anteil von Haushalten, die über ein geringes Einkommen verfügen und bei tendenziell steigenden Marktmieten auf günstigen Wohnraum angewiesen sind.

Die quantitativen Ergebnisse des KomWoB zeigen neben vielen Gemeinsamkeiten zwischen den Gemeinden auch Unterschiede auf, die ein spezifisches, an den örtlichen Gegebenheiten orientiertes Handeln erfordern. Die Resultate können den Kommunen in Abstimmung mit Wohnungsmarktextpert*innen als Grundlage für die Entwicklung qualitativer Handlungsempfehlungen dienen, damit das Wittlager Land auch zukünftig einen attraktiven, auf die Bedarfe angepassten Wohnungsmarkt vorhalten kann. Aufgrund stetiger Entwicklungen und Anpassungen der Rahmenbedingungen wird empfohlen, den KomWoB weiterhin regelmäßig fortzuschreiben.

Anhang

Abkürzungsverzeichnis

AO	Arbeitsort
CIMA	CIMA Beratung + Management GmbH
EFH	Einfamilienhaus
EW	Einwohner*in
EZFH	Ein- und Zweifamilienhaus
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung
LSN	Landesamt für Statistik Niedersachsen
MFH	Mehrfamilienhaus
NBank	Investitions- und Förderbank Niedersachsen
SVPB	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte*r
WE	Wohneinheit
WO	Wohnort

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden des Wittlager Landes	6
Abbildung 2: Natürlicher Saldo (links) und Wanderungssaldo (rechts)	8
Abbildung 3: Wanderungssaldo nach Altersgruppen	10
Abbildung 4: Entwicklung der Bevölkerungszahlen und -anteile nach Altersklassen nach Jahren	12
Abbildung 5: Entwicklung der SVPB nach dem Wohnortprinzip in abs. Zahlen (zum Stichtag 30.06.)	14
Abbildung 6: Pendlersaldo in den Gemeinden des Wittlager Landes von 2005-2018 in abs. Zahlen	15
Abbildung 7: Arbeitslose und Langzeitarbeitslose im Jahresdurchschnitt von 2005-2018 im Wittlager Land in abs. Zahlen	16
Abbildung 8: Anzahl der Haushalte im Wittlager Land auf Gemeindeebene (z.T. Prognosedaten)	18
Abbildung 9: Anzahl der Privathaushalte in absoluten und relativen Zahlen in den Jahren 2018, 2030 und 2040	20
Abbildung 10: Wohnungen nach Gebäudearten im Jahr 2018 auf Gemeindeebene	22
Abbildung 11: Wohnungen nach Raumanzahl im Jahr 2018 auf Gemeindeebene	23
Abbildung 12: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnflächen je Wohnung in m ² auf Gemeindeebene	23
Abbildung 13: Gebäudebestand nach Baualtersklasse auf Gemeindeebene im Jahr 2018	24
Abbildung 14: Entwicklung der Wohnbaulandreserven auf Gemeindeebene	26
Abbildung 15: Neuausweisung von Wohnbauland für Familienheime und Geschosswohnungsbau in ha nach Gemeinde und Jahr	27
Abbildung 16: Bodenrichtwerte	28
Abbildung 17: Genehmigte Wohnungen in neuen EZFH, MFH und sonstigen Gebäuden in den Gemeinden des Wittlager Landes in abs. Zahlen von 2012-2018	30
Abbildung 18: Wohnungsneubau und Wohnungsbedarf in Bad Essen	31
Abbildung 19: Wohnungsneubau und Wohnungsbedarf in Bohmte	32
Abbildung 20: Wohnungsneubau und Wohnungsbedarf in Ostercappeln	33
Abbildung 21: Einwohnerkaufkraft der Gemeinden im Wittlager Land	35
Abbildung 22: Anzahl der Bedarfsgemeinschaften im Wittlager Land	36
Abbildung 23: Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten auf Gemeindeebene im Wittlager Land	37
Abbildung 24: Entwicklung der durchschnittlichen Marktmieten in Euro in den Gemeinden des Wittlager Landes	38

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung auf Ebene der Ortschaften 2014-2019	7
Tabelle 2: Vergleich der Wohnlandbaureserven in ha nach § 30 und §34 BauGB	26
Tabelle 4: Anzahl möglicher neuer Wohneinheiten auf dem neu ausgewiesenen Wohnbauland	27

