



Bohnte
Landes-Gesundheitsamt



Wohnungsmarktbericht Wittlager Land

Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 2010/2011

Kurzfassung

Herausgeber

ILEK-Region Wittlager Land
(Gemeinden Bad Essen, Bohmte und Ostercappeln)

Wittlager Land



Bearbeitung und Redaktion

Regionalmanagement Wittlager Land
Dipl.-Geogr. Michael Ripperda
Rathaus Ostercappeln
Gildebrede 1
49179 Ostercappeln

Telefon (05473) 9202-48
Telefax (05473) 9202-49
E-Mail ilek@wittlager-land.eu
www.wittlager-land.eu

Projektbüro pro-t-in GmbH
Schwedenschanze 50
49809 Lingen

Telefon (0591) 610 60 880
Telefax (0591) 610 60 888
E-Mail info@pro-t-in.de
www.pro-t-in.de

An der Erstellung dieses Berichtes haben die Gemeinden Bad Essen, Bohmte und Ostercappeln sowie das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Osnabrück, und der Landkreis Osnabrück, Fachdienst Planen und Bauen, mitgewirkt.

Wittlager Land/Lingen, Juli 2011

Die folgenden Ausführungen sind eine Kurzfassung der Ergebnisse des Berichtes zur kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung im Wittlager Land. Es werden zusammenfassend und prägnant die wichtigsten Aussagen der ausführlichen Datenanalyse vorgestellt.

Einleitung

Hintergrund – Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) in Niedersachsen

Seitens des Landes Niedersachsen wird bereits seit Jahren im Auftrag des Ministeriums für Soziales, Familien, Frauen, Gesundheit und Integration eine Wohnungsmarktbeobachtung durch die NBank durchgeführt. Diese dient als Basis zur Festlegung wohnungspolitischer Ziele, um diesbezügliche Entscheidungen nicht „aus dem Bauch heraus“ treffen zu müssen, sondern auf eine solide Basis zu stellen.

Die NBank legt jährlich eine landesweite Wohnungsmarktbeobachtung vor. Dieser Bericht wird von Akteuren aus Land, Kommunen, der Wohnungswirtschaft, der Kreditwirtschaft und weiteren Partnern genutzt.

Für konkrete wohnungspolitische Entscheidungen auf kommunaler Ebene ist allerdings ein kleinteiliges Monitoring notwendig. Die NBank kann nicht regelmäßig die Wohnungsmärkte für über 400 niedersächsische Städte und Gemeinden analysieren. Dementsprechend hat die NBank zur Initiierung und Etablierung der Wohnungsmarktbeobachtung auf kommunaler bzw. regionaler Ebene im letzten Jahr zwei Pilotpartner in Niedersachsen begleitet, die beispielhaft für eine städtische und eine ländliche Region stehen. Die hier gewonnen Erfahrungen sollen helfen, die Methode der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung landesweit zu etablieren. Als Pilotpartner wurden die Stadt Langenhagen und das Wittlager Land ausgewählt.



Startschuss für die KomWoB Wittlager Land mit der NBank – Lenkungsgruppe Wittlager Land am 22. Juli 2010

KomWoB – Eine Entscheidungshilfe für kommunales und regionales Handeln

Der demographische Wandel ist heutzutage ein vielfach zitiertes Phänomen, hat in der Diskussion allerdings seine absolute Berechtigung: Denn es geht bei dieser Entwicklung nicht nur um den Bevölkerungsrückgang und Alterung der Gesellschaft, sondern auch um die sich daraus ergebenden Folgen für unsere Kommunen bzw. Region.

Auf kommunaler Ebene gilt:

- Zukunft wird ungewisser (geringeres Wachstums oder Schrumpfung und/ oder verändertes Nachfrageverhalten).
→ „Alte“ Strategien werden unbrauchbar.
- Heterogenität der Märkte macht individuelles Handeln notwendig. Gleichzeitig schrumpft die Gesamtbevölkerung in Niedersachsen.
→ „Wachstum um jeden Preis“ und „Gegenseitiges Abwerben“ führt zu ruinösem Wettbewerb.
- Trotz zurückgehender Bevölkerungszahlen bleiben die Anforderungen und Erwartungen der Menschen an eine moderne und intakte Infrastruktur bestehen.
- Regional abgestimmte Entwicklungsstrategien und -konzepte sind notwendig. Dafür braucht es ein kleinteiliges Monitoring.

Es ergibt sich zukünftig immer stärker die Notwendigkeit, frühzeitig und im Hinblick auf erkennbare Trends angemessen und gemeinsam, d.h. interkommunal zu handeln. Dazu soll die Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung eine verlässliche Basis bieten und als Entscheidungshilfe nutzbar gemacht werden.

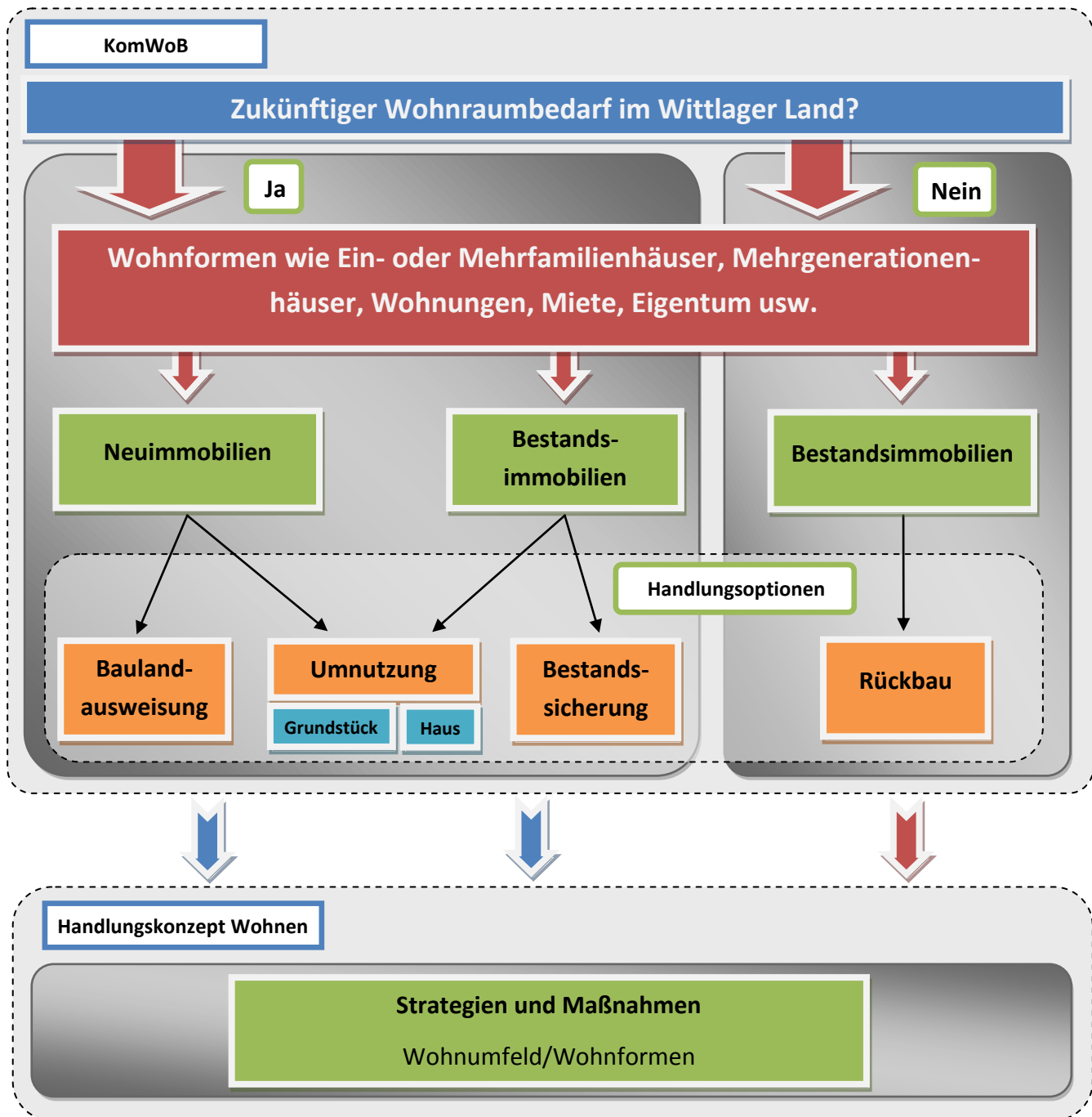
Die KomWoB ist als eine Marktanalyse zu verstehen, die Sachverhalte, Probleme, Krisen und Veränderungen erkennbar werden lässt. Die KomWoB Wittlager Land birgt dementsprechend als verlässliche Entscheidungshilfe die Chance, vorausschauend zu planen und die Entwicklung der Gemeinden positiv zu begleiten und zu gestalten.

Die Wohnungsmarktbeobachtung ist kein einmaliger Vorgang! Die KomWoB soll zukünftig in regelmäßigen Abständen durchgeführt werden, um Strategien, Planungen und Entscheidungen immer an den aktuellen Entwicklungen und Prognosen auszurichten.

Ziele der KomWoB im Wittlager Land

Mit der KomWoB Wittlager Land soll eine belastbare Datengrundlage erarbeitet werden, um Veränderungen und Entwicklungen bzw. aktuelle Trends auf dem Wohnungsmarkt frühzeitig zu erkennen und konkret belegen zu können. Es soll insbesondere die Frage beantwortet werden, welche Anforderungen bei der Wohnungsmarktentwicklung zukünftig an die Gemeinden sowie die wohnungsmarktrelevanten Akteure in ihren verschiedenen Ortslagen gestellt werden bzw. „Wo“ sich die Gemeinden bei den Handlungsoptionen zwischen „Baulandausweisung“ „Sicherung und Bauen im Bestand“ sowie „Rückbau“ befinden.

Zielmodell – KomWoB im Wittlager Land



Auf der Grundlage dieses Zielmodells wurde ein detaillierter Indikatorenkatalog entworfen. Dieser Indikatorenkatalog bildet die Grundlage der Datenanalyse für die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung im Wittlager Land (Kapitel 3. bis 15. des Gesamtberichtes zur kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung Wittlager Land).

Diese ausführliche Datenanalyse ermöglicht es den Kommunen zu klären, welche Handlungsoptionen für sie zutreffen. In einem nächsten Schritt können diese Ergebnisse dann in einem Handlungskonzept Wohnen konkretisiert und entsprechende Strategien entwickelt werden. Im Folgenden werden die wichtigsten Entwicklungen und Trends im Wittlager Land zusammenfassend dargestellt. **Für eine ausführliche und umfassende Betrachtung wird an dieser Stelle noch einmal auf den Gesamtbericht verwiesen.**

Wichtige Entwicklungen und Trends im Wittlager Land

Zusammenfassung der einzelnen Resümees aus den Kapiteln 3–15 des Gesamtberichtes.

Wohnraumbedarf und -nachfrage

Demographischer Wandel in der Region – Bevölkerungsrückgang und -alterung

Die Effekte des demografischen Wandels sind bereits seit einigen Jahren auch im Wittlager Land zu beobachten, auch wenn diese noch bei weitem nicht so stark ausgeprägt sind wie in anderen Regionen, beispielsweise in Süd- und Ost-Niedersachsen. Dabei steht die Region entsprechend der Analyse vor zwei Grundherausforderungen: Zum einen werden die Bevölkerungszahlen in der Region zukünftig weiter zurückgehen – ca. 13 % bis zum Jahr 2030 –, zum anderen wird die Bevölkerung im Durchschnitt immer älter! Dieses betrifft alle drei Gemeinden in der Region ungefähr gleichstark. Dabei wird in den nächsten Jahren insbesondere der Anteil 30-44-jährigen immer schwächer werden, der traditionell dem individuellen Wohnungsbau (u.a. EFH) zuzurechnen ist. Die für die Bildung kleiner Haushalte relevanten Altersgruppen der über 60-jährigen werden stetig zunehmen, was die Nachfrage bezogen auf die Wohnungsart nachhaltig beeinflussen wird.

→ Vgl. Kapitel 3. *Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der Altersstruktur (Seiten 14–19 Gesamtbericht)*

Kleinere Haushalte gewinnen auf dem Wohnungsmarkt an Bedeutung

Trotz des für die nächsten Jahre prognostizierten Bevölkerungsrückgangs in der Region werden die absoluten Haushaltszahlen bis zum Jahr 2020 insbesondere in Bad Essen und Ostercappeln weiter steigen – Die Haushaltszahlen in Bohmte werden im Vergleich zum Jahr 2009 relativ konstant bleiben.

Dieses Wachstum ist mit einer stetigen Verkleinerung der Haushaltsgröße verbunden. Dabei lässt sich in den Gemeinden im Wittlager Land bei der Haushaltsstruktur eine gemeinsame Tendenz ausmachen: Während die Anzahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte im Wittlager Land in den letzten Jahren stetig zugenommen hat und auch für die kommenden Jahre eine Steigerung erwartet wird, verlieren die größeren Haushalte dementsprechend zukünftig auf dem Wohnungsmarkt an Bedeutung. Vor allem die Verschiebung in der Altersstruktur begünstigt die Bildung kleiner Haushalte (vgl. Kapitel 3. Gesamtbericht). Demnach muss in den Gemeinden in den nächsten Jahren mit einer weiteren Zunahme der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte gerechnet werden, die veränderte Wohnraumansprüche zufolge haben kann.

→ Vgl. Kapitel 4. *Entwicklung der Haushaltszahlen und -struktur im Wittlager Land (Seiten 20–24 Gesamtbericht)*

Zuwanderung für eine Bevölkerungsstabilisierung – leicht negative Wanderungsbilanz

Aufgrund der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung in der Region, die in den einzelnen Gemeinden allerdings zeitlich unterschiedlich eingesetzt hat, sind die Gemeinden auch zukünftig auf Zuwanderung angewiesen, um eine Bevölkerungsstabilisierung zu erreichen bzw. den Bevölkerungsschrumpfungsprozess abzufedern. Allerdings ist der Wanderungssaldo in den letzten 2 bis 3 Jahren in allen Gemeinden negativ, d.h. es gibt zurzeit ins-

gesamt betrachtet mehr Fort- als Zuzüge, auch wenn sich in dieser Hinsicht im Jahr 2009 langsam wieder eine leichte Erholung einstellt hat. Insbesondere die Ausbildungswanderungen der 18-25jährigen sind in der Region deutlich spürbar – trotz der Nähe zum Oberzentrum Osnabrück mit seinen Hochschulen.

Wie die Altersstruktur der Zu- und Fortzüge zeigt, hat Bad Essen zum Teil deutliche Wanderungsgewinne im Altersspektrum der 30-50jährigen sowie der über 65jährigen. Dies deutet daraufhin, dass Bad Essen zum einen bei vielen Älteren als Alterswohnsitz attraktiv ist, gerade aufgrund der Nähe zu den vorhandenen Kureinrichtungen. Zum anderen ist Bad Essen auch für viele Familien als Wohnstandort interessant.

Die Gemeinde Ostercappeln war in den letzten zehn Jahren ebenfalls für die Altersgruppe der 30-50jährigen attraktiv, die für den Immobilienerwerb im individuellen Wohnungsbau relevante Altersgruppe. Auch Bohmte konnte insgesamt betrachtet in dieser Altersgruppe Zuzüge verzeichnen, die allerdings nicht so ausgeprägt waren wie die der Nachbarkommunen. Insgesamt ist aber auch in dieser Altersgruppe in allen Kommunen in den letzten Jahren eine abnehmende Tendenz der Zuzüge zu beobachten.

Bei der Betrachtung der Wanderungsdestinationen wird deutlich, dass die meisten Wanderungsinteraktionen zwischen den Gemeinden und dem übrigen Kreisgebiet ablaufen, d.h. sowohl Fort- aber auch Zuzüge. Somit generiert sich aus dem Landkreisgebiet sowohl ein positives als auch negatives Wanderungspotential, wobei über die letzten zehn Jahre betrachtet das positive Wanderungspotenzial aus dem Landkreis bei allen drei Gemeinden überwiegt.

→ Vgl. Kapitel 5. *Bevölkerungsbewegungen im Wittlager Land* (Seiten 25–33 Gesamtbericht)

Entspannte Arbeitsmarktlage

Die Erwerbstätigenzahlen in Bad Essen und Bohmte konnten sich im Jahr 2009 im direkten Vergleich zum Jahr 2000 auf einem relativ konstanten Niveau halten. Ostercappeln konnte sogar in diesem Zeitraum die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort um 11% steigern! In den nächsten Jahren kann mit einer stabilen Marktlage u.a. aufgrund der Verschiebung des Rentenalters und die Verkürzung der Schul- und Studienzeiten gerechnet werden (vgl. NBank 2011). Dennoch muss insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der damit verbundenen Schrumpfung und Überalterung der Gesellschaft mit einer zunehmenden Verknappung des Arbeitskräftepotenzials ausgegangen werden, wenn keine entsprechende Zuwanderung von Arbeitskräften zu generieren ist.

Bad Essen weist nicht nur die meisten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort auf, sondern besitzt in der Region auch das geringste Pendlerdefizit.

Desweiteren herrscht in den drei Gemeinden, trotz der Wirtschafts- und Finanzkrise, die 2008/2009 zu eine Steigerung der Erwerbslosenzahlen beitrug, eine entspannte Arbeitsmarktlage vor. Dieses spiegelt sich auch in der Entwicklung der Langzeiterwerbslosen wider, auch wenn für das Jahr 2009 keine Zahlen zur Verfügung stehen.

Die Entwicklung der Erwerbsmöglichkeiten sowie die Arbeitsmarktsituation spielen für die künftige Bevölkerungsentwicklung und dementsprechend für den Wohnungsmarkt eine bedeutende Rolle.

Demzufolge könnten in diesem Zusammenhang insbesondere Bad Essen, aufgrund seiner wirtschaftlichen Prägung im Wittlager Land, und Osnabrück als Oberzentrum eine wichtige Position einnehmen.

→ Vgl. Kapitel 6. *Entwicklungen am Arbeitsmarkt (Seiten 34–38 Gesamtbericht)*

Überdurchschnittlich hohe Haushaltskaufkraft – geringe Sozialbelastung

Die Haushaltskaufkraft gibt Auskunft über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Einwohner der Region: Die im landesvergleich überdurchschnittlich hohe Haushaltskaufkraft im Wittlager Land lässt den Schluss zu, dass die Region prinzipiell über ein großes Potenzial für eine hohe Wohneigentumsquote verfügt. Allerdings müssen selbstverständlich die weiteren Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Wohnungsmarktes stimmen!

Neben der überdurchschnittlichen Haushaltskaufkraft hat das Wittlager Land im landesweiten Vergleich momentan zudem eine geringe Sozialbelastung. Entsprechend des relativ geringen Sozialindicators in der Region wird angenommen, dass es zurzeit keinen ausgeprägten Handlungsdruck im Rahmen des preiswerten Wohnungsangebotes gibt.

→ Vgl. Kapitel 7. *Ökonomisches Eigenpotential (Seiten 39–40 Gesamtbericht)*

Wohnraumangebot

Dominanz von Ein- und Zweifamilienhäusern – Fast die Hälfte des Wohnungsbestandes ist vor 1969 entstanden

Der Gebäude- und Wohnungsbestand hat sich in den Gemeinden der Region seit dem Jahr 2000 mit Wachstumsraten zwischen 7,5 und 12,5% insgesamt sehr positiv entwickelt – allerdings mit abnehmender Tendenz in den letzten Jahren: Die Bautätigkeit hat in allen Gemeinden in den letzten Jahren stark nachgelassen (siehe auch Kapitel 10. Gesamtbericht).

In den Gemeinden der Region dominiert mit einem Anteil von 68% bis 78% an Ein- und Zweifamilienhäusern eindeutig der individuelle Wohnungsbau. Hier sind innerhalb der Region allerdings leichte strukturelle Unterschiede im Bestand zu erkennen: Mit 68% hat Bad Essen den geringsten Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern im Wittlager Land. Hier befindet sich zudem mehr als jede vierte Wohnung im Geschosswohnungsbau. Diese strukturelle Ausrichtung des Wohnraumangebotes entspricht der Nachfrage der kleinen Haushalte, die der Altersgruppen der über 50jährigen zuzuordnen sind. Die strukturellen Unterschiede zeigen sich entsprechend in den etwas kleineren Wohnungen in Bad Essen im Vergleich zu den Nachbargemeinden. In Bohmte und Ostercappeln ist der Wohnungsmarkt etwas stärker auf größere Haushalte ausgerichtet.

Ca. 45% des gesamten Wohnungsbestandes im Wittlager Land ist vor 1969 entstanden. Auch wenn in vielen Fällen bereits von einer Modernisierung der Bausubstanz ausgegangen werden kann, wird ein großer Teil der vor 1969 errichteten Wohnungen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wohnqualität und energetischen Vorgaben entsprechen.

→ Vgl. Kapitel 8. *Gebäude- und Wohnungsbestand (Seiten 41–46 Gesamtbericht)*

Leerstände lassen Potenzial/Handlungsbedarf erkennen – Erste Strategien entwickelt

Der im Jahr 2010 über die Ortsbürgermeister erhobene "Leerstandscheck" hat insbesondere aufgezeigt, dass von den erhobenen ca. 74 Leerständen mit ca. 60-70 % ein großer Teil des in der Region vorhandenen Leerstands in der Wohnbebauung vorzufinden ist, vorzugsweise in kleineren Ortschaften. Im niedersächsischen Vergleich weisen die durch den Check erhobenen Leerstände in der Region keineswegs auf dramatische Entwicklungen hin, sie lassen aber im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung und mit Blick auf den demografischen Wandel Handlungsbedarf erkennen. Aufgrund der umsichtigen und frühen Behandlung dieser Thematik durch die Gemeinden können die Effekte positiv begleitet und Anpassungen vorgenommen werden.

Der Leerstandscheck ist ein Instrument, um Bewusstsein für die Folgen des demografischen Wandels zu schaffen. Er ist damit weniger ein Indikator, als vielmehr Initiator regionaler Strategien, um bestehenden Leerstand zu beseitigen, zukünftigen Leerstand zu verhindern und die Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Region Wittlager Land nachhaltig zu begleiten (Grundstücks- und Gebäudevermittlungsbörse Wittlager Land sowie die Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB)).

Insbesondere die Grundstücks- und Gebäudevermittlungsbörse Wittlager Land ist eine operative Strategie, um das von der NBank ermittelte Leerstandsrisiko in der Region zu minimieren. Damit verfügen die Gemeinden zukünftig über ein wichtiges Instrument im Rahmen des Regionalmarketings.

→ Vgl. Kapitel 9. Leerstände in der Region (Seiten 47–49 Gesamtbericht)

Rückläufige Bautätigkeit in der Region

Die Bautätigkeit in den Gemeinden der Region in den letzten Jahren stark rückläufig. Dieses betrifft alle Gemeinden in etwa gleich stark.

Wurden im Jahr 2000 noch insgesamt über 300 Wohnungen im Wittlager Land fertiggestellt, waren es 2009 keine 40 Wohnungen mehr! Die erteilten Baugenehmigungen in Bohmte und Bad Essen zogen 2009 wieder etwas stärker an und lassen auf einen leicht positiven Trend in der Bautätigkeit schließen, der sich wahrscheinlich in den nächsten Jahren in der Fertigstellungsstatistik widerspiegeln wird. Insbesondere vor dem Hintergrund der in Bad Essen und Ostercappeln prognostizierten steigenden Haushaltszahlen, ist mit einem Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum insbesondere für kleinere Wohneinheiten zurechnen (vgl. Kapitel 4. Gesamtbericht).

Für eine mögliche Entwicklung im Bestand spricht die Aussage der NBank, dass es zukünftig auch günstige Angebote im Wohnungsbestand geben wird. Dementsprechend wird sich das Wohnungsbaugeschehen mehr und mehr im vorhandenen Siedlungsbereich konzentrieren (vgl. NBank 2011).

→ Vgl. Kapitel 10. Bautätigkeit in der Region Wittlager Land (Seiten 50–55 Gesamtbericht)

Grundstücksmarkt

Gutes Angebot an Wohnbauflächen trotz eingestellter/eingeschränkter Baulandausweisung

Bis Mitte des letzten Jahrzehnts haben die drei Gemeinden fast ausschließlich für Ein- und Zweifamilienhäuser z.T. im größeren Umfang, insbesondere Bad Essen und Bohmte, Wohnbauland bereitgestellt – Bad Essen im kleineren Maßstab auch für den Geschosswohnungsbau. Seit dem haben die Gemeinden – abgesehen von Ostercappeln im Jahr 2008 mit 0,8 ha – keine Baulandausweisungen mehr vorgenommen. Trotzdem verfügten die Gemeinden im Jahr 2009 mit ca. 35 ha über Wohnbaulandreserven für ca. 650 Wohneinheiten, fast ausschließlich im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Nach den aktuellen Prognosen reichen die Reserven in Bad Essen und Bohmte bis zum Jahr 2031. Ostercappeln verfügt über die geringsten Reserveflächen der drei Gemeinden, die nach den Prognosen der NBank bis 2012 ausreichen werden.

Die Gemeinden sollten eine örtliche Strategie zur Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohnungsmarktes erarbeiten. Insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der zukünftigen Sicherung der Infrastruktur sollte das Hauptaugenmerk auf die Innenentwicklung und Stärkung der Ortskerne gelegt werden.

→ Vgl. Kapitel 11. Wohnbauland – Neuausweisung und Verfügbarkeit (Seiten 56–59 Gesamtbericht)

Hohe Bedeutung der Bestandsimmobilien

Die Gesamtzahl der Kauffälle von Grundstücken und Immobilien ist in den letzten Jahren in der Region sehr deutlich zurückgegangen: Von 2000 bis 2009 um 55%!

Hauptgrund dafür ist der stetige Rückgang der Kauffälle von Wohnbauland im Wittlager Land von 150 Kauffällen im Jahr 2000 auf 19 im Jahr 2009! Der Kauf von Bestandsimmobilien hat bereits seit Mitte des letzten Jahrzehnts die Kaufzahlen des Wohnbaulands überflügelt, auch wenn sich die Kaufzahlen in diesem Teilsegment in den letzten Jahren grundsätzlich in einem konstanten Rahmen bewegten!

Insgesamt betrachtet scheinen viele Nachfrager mittlerweile die Bestandsimmobilie als Anlageform zu bevorzugen, trotz der noch vorhandenen Wohnbaulandreserven (vgl. Kapitel 11. Gesamtbericht). Dieses wird auch von den zurückgehenden Zahlen im Rahmen der Bautätigkeit von Wohnungen in Neubauten (vgl. Kapitel 10. Gesamtbericht) untermauert.

Vor dem Hintergrund des sich in den nächsten Jahren vollziehenden Generationswechsels der Eigentümer von Immobilien in vielen 50er- und 60er-Jahre Siedlungen, wird zukünftig ein breites Angebot an Immobilien bzw. Grundstücken im Bestand zur Verfügung stehen, wodurch sich die Kaufzahlen von Wohnbauland weiter auf einem niedrigen Niveau bewegen dürften, die Kaufzahlen von Bestandsimmobilien weiter bestimmend sein werden.

→ Vgl. Kapitel 12. Kauffälle in der Region (Seiten 60–63 Gesamtbericht)

Höchster Bodenrichtwert in Bad Essen

Die höchsten durchschnittlichen Baulandpreise pro m² im Wittlager Land finden sich mit 100 € in Bad Essen. Damit liegen diese über den m²-Preisen der Nachbarkommunen Bohmte (60 € pro m²) und Ostercappeln (70 € pro m²) sowie über dem landesweiten Durchschnitt (77 € pro m²).

Nach den Beobachtungen der NBank zeigt sich, dass teures Bauland weniger von der Größe des Standortes abhängt. Vielmehr sind die Möglichkeiten und Perspektiven ausschlaggebend, die eine Kommune oder Region in Bezug auf Beruf, Freizeit und Familie bietet (NBank 2011).

→ *Vgl. Kapitel 13. Bodenrichtwerte in der Region (Seiten 64–65 Gesamtbericht)*

Preisspiegel

Steigende Baukosten

Hohe Hypothekenzinsen und steigende Baukosten sind Belastungen für Bauherren und können nachgedämpft wirken. Während die Baukosten in Niedersachsen zwischen 2005 und 2009 kontinuierlich um insgesamt fast 13% gestiegen sind, unterlag die Entwicklung der Hypothekenzinssätze starken Schwankungen. Auch aufgrund der Wirtschafts- und Finanzkrise sank der Zinssatz allerdings seit 2008/2009 stark ab. Hier ist eventuell auch eine Teilerklärung in der seit 2009 wieder leicht steigenden Genehmigung von Wohnungen in Neubauten in Bad Essen und Bohmte zu sehen (vgl. Kapitel 10. Gesamtbericht). Die weitere Entwicklung für 2010 muss abgewartet werden.

Auch wenn es leichte Korrelationen zwischen der Zinsentwicklung und der Genehmigung von Wohnungen in Neubauten gibt, kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass Neubaugewünsche auch bei ungünstigen Zinssätzen realisiert werden, allerdings wahrscheinlich dann in einem angemessenen Maßstab (NBank 2011).

→ *Kapitel 14. Zins- und Preisentwicklung (Seiten 66–67 Gesamtbericht)*

Angebote im Mietwohnungsmarkt werden von 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen bestimmt

Die Zeitungs- und Internetanalyse der Anzeigen von Mietwohnungen für die Gemeinden des Wittlager Landes zeigt, dass das Angebotsfeld eindeutig von den 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen bestimmt wird, während das Angebot für 1- und 5-Zimmer-Wohnungen insgesamt gering ist.

Bei den Preisen sind im Vergleich der Jahre zum Teil Steigerungsraten der Kaltmieten in den einzelnen Teilsegmenten zu erkennen – allerdings verlaufen diese Steigerungsraten nicht kontinuierlich: In einigen Jahren gehen die ermittelten Kaltmieten wieder leicht zurück, erreichen allerdings nicht mehr das Ausgangsniveau (dieses ist u.a. auch vor dem Hintergrund der durch die Ausweitung der Recherche erhöhte Fallzahl zu betrachten).

→ *Kapitel 15. Zeitungsanalyse – Immobilieninsetrate am regionalen Mietwohnungsmarkt (Seiten 68–75 Gesamtbericht)*

Ausblick

Die Datenanalyse der Wohnungsmarktbeobachtung Wittlager Land zeigt auf, dass sich die Gemeinden der Region zurzeit insgesamt betrachtet, im Vergleich zu den Gemeinden in den östlichen und südlichen Landesgebieten, noch in einer „guten Position“ befinden – insbesondere vor dem Hintergrund der soziökonomischen Entwicklung (u.a. Bevölkerungs-, Haushalts-, Kaufkraft- und Arbeitsmarktentwicklung) (vgl. Wohnungsmarktbeobachtung 2010/11, NBank 2010).

Dieses darf allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, dass erste Effekte und Auswirkungen des demographischen Wandels auch in allen drei Gemeinden der Region zu spüren sind und sich diese zukünftig noch stärker, insbesondere auf den Wohnungsmarkt, auswirken werden!

Werden die Ergebnisse der Datenanalyse mit dem Zielmodell der KomWoB Wittlager Land (vgl. Seite 5) rückgekoppelt kann zunächst festgestellt werden, dass sich die Gemeinden bei den möglichen Handlungsoptionen zurzeit nicht im Feld des Rückbaus befinden. Es ist allerdings eindeutig herauszustellen, dass sich die Bedarfe und Ansprüche an Wohnungen bzw. Wohnformen verändern werden! Ob eine entsprechende Umnutzungsstrategie im Bestand ausreichend ist oder mit Augenmaß Ausweisungen vorgenommen werden müssen, muss im Detail in den einzelnen Ortslagen genau geprüft werden! Allerdings sind unbedingt, vor dem Hintergrund des Bevölkerungsrückgangs, auch zukünftig Anpassungsstrategien in die Überlegungen einzubeziehen, insbesondere auch im Hinblick auf die Unterhaltung der Infrastruktur. Denn trotz des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs werden die Ansprüche und Erwartungen der Menschen an eine moderne und intakte Infrastruktur bestehen bleiben!

Für die drei Gemeinden besteht die Chance im Rahmen einer interkommunal angelegten Strategie die Region gemeinsam als Wohnungsmarkt weiterzuentwickeln, zukunftssicher zu gestalten und so die Synergien zu nutzen! Allerdings sind bei der Datenanalyse auch ortsspezifische Unterschiede hervorgetreten, die es bei der zukünftigen Entwicklung zu beachten gilt! Aufgrund der Planungshoheit sind und bleiben die einzelnen Gemeinden zuständig für die zukünftige Entwicklung ihrer Kommunen. Durch eine gemeinsame Betrachtung der Region und den einzelnen Ortslagen können allerdings interkommunal abgestimmte Aktivzonen definiert und eine vorausdenkende Entwicklung initiiert werden.

Mit dem vorliegenden Bericht zur kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung im Wittlager Land liegt zunächst eine gesicherte Datenbasis vor. Für eine abgestimmte Entwicklung sind auf dieser Datengrundlage konzeptionelle Entwicklungsstrategien zu definieren, die konkrete Handlungsempfehlungen enthalten. Diese können als Entscheidungshilfe für gemeindliche Planungen dienen und entsprechend in der gemeindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden!

Eine interkommunal abgestimmte Strategie und gemeinsame Entwicklung birgt Chancen für alle Gemeinden – und für unsere Region!

Wittlager Land

