

NEUER WOHNUNGSMARKTBERICHT LIEGT VOR

Tiefgreifender Wandel: Braucht das Wittlager Land noch Neubaugebiete?

Von [Rainer Westendorf](#)

Rege Bautätigkeit im Gebiet "Haferkamp" in Ostercappeln (Archivfoto). © Oliver Krato



Altkreis Wittlage. In den nächsten 20 Jahren wird die Bevölkerung in Bad Essen und Bohmte stärker, in Ostercappeln nur leicht zurückgehen. Was bedeutet das für die Wohnraumsituation in den Gemeinden, wie ist sie aktuell, wie entwickeln sich die Baulandpreise? Tiefgreifende Veränderungen sind vor allem im Häusermarkt zu erwarten.

Nach 2011 und 2014 liegt jetzt die dritte Fortschreibung des kommunalen Wohnungsmarktberichtes für das Wittlager Land vor. Erstellt hat ihn das Ile-Regionalmanagement. Ile steht für "Integrierte ländliche Entwicklung". Ile-Regionalmanager Karsten Perkuhn hat Statistiken und Informationen auf rund 40 Seiten zusammengefasst. Der kommunale Wohnungsmarktbericht soll nach den Ferien auch auf wittlagerland.eu online gestellt werden, so Perkuhn.

Viele Faktoren

Viele Faktoren spielen eine Rolle, um den künftigen Wohnungsbedarf zu ermitteln. Dazu gehört die Bevölkerungsentwicklung in den drei Altkreisgemeinden. Gibt es einen Geburten- oder einen Sterbeüberschuss? Eine weitere Faktor ist die Wirtschaftskraft einer Region. Unternehmen, die expandieren oder sich neu ansiedeln, brauchen Personal. Und viele der Beschäftigte suchen natürlich eine Wohnung oder ein Haus in Arbeitsplatznähe.

Wie groß ist überhaupt der Bestand an Wohnungen im Wittlager Land? Und wie alt sind diese Gebäude? Auch darüber gibt der Bericht Auskunft. Bei der Betrachtung des Baualters wird deutlich, dass etwa zwei Drittel der Wohngebäude in den Gemeinden älter als 30 Jahre sind. In Bad Essen wurde jedes fünfte Wohnhaus vor Gründung der Bundesrepublik gebaut. Der Kurort hat im Vergleich zu Bohmte und Ostercappeln mit 13 Prozent auch den höchsten Anteil historischer Gebäude im Bestand.

Eine Rolle spielt auch die Frage, wie viele Personen in einem Haushalt leben. Bundesweit ist diese Zahl seit Jahren rückläufig. Es gibt mehr Singles oder allein Lebende als in der Vergangenheit, was Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnungen und deren Größe hat. Diese Faktoren beeinflussen die Nachfrage nach künftigen Wohnbauland.

Entwicklung der Einwohnerzahlen

"Die Bevölkerung in den Gemeinden ist zuletzt insbesondere in den zentrumsnahen Ortschaften gewachsen, während die Ortsrandlagen eher von einem Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet sind", sagt Perkuhn. Viele Zuzüge gibt es von Menschen im erwerbsfähigen Alter und Kindern und 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 aber um je 1000 Menschen sinken, während es in Ostercappeln nur leichte Bevölkerungsrückgänge geben wird. "Durch den demografischen Wandel wird der Anteil der Menschen im Rentenalter und damit der Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum steigen", heißt es im Bericht.

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 werde es auch langfristig weiterhin einen sehr geringen Neubaubedarf in diesem Marktsegment geben, so der Ile-Regionalmanager. Bei der Ausweisung von Neubaugebieten reagieren die Kommunen nun auf diesen Wandel. Der Bau von Mehrfamilienhäusern wird zunehmend erleichtert, was die Zahl der Mietwohnungen erhöht.

Kleinere Haushalte

Folge des Wandels der Bevölkerungsstruktur ist eine Veränderung bei den Haushaltszahlen. In allen drei Gemeinden setzt sich laut Wohnungsmarktbericht der Trend zur Verkleinerung fort. Ein- und Zweipersonenhaushalte werden im Jahr 2040 etwa 70 Prozent der Haushalte 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 charakterisiere", stellt Perkuhn fest.

Der Wohnungsbau

Wie viele Wohnungen wurden in den vergangenen Jahre gebaut? 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 die Ein- und Zweifamilienhäuser. Betrachtet man diese zusammengefasste Gruppe separat, wird deutlich, dass der Fokus auf Einfamilienhäusern liegt. Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude spielen in Bohmte laut Bericht bislang 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.

Bedarf schon gedeckt?

Die Schlussfolgerung im Wohnungsmarktbericht: 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 Ein- und Zweifamilienhäuser-Bereich den Bedarf bei weitem. Nachholbedarf gibt es bei den Mehrfamilienhäusern. Ostercappeln ist auf einem guten Weg, den Bedarf an Mehrfamilienhäusern zu decken, wenn mit der gleichen Intensität wie 2017/18 weitergebaut wird. Bei den Mehrfamilienhäusern gibt es noch etwas Nachholbedarf.

Preise steigen

Noch werden allerdings weitere Neubaugebiete ausgewiesen oder geplant, denn in allen drei Kommunen sind Grundstücke unverändert stark nachgefragt. Doch steht überhaupt noch Bauland zur Verfügung? Zur Steuerung der Bautätigkeit können Kommunen Wohnbauland neu ausweisen und auf Baulandreserven zurückgreifen. Sie steuern damit den Flächenverbrauch und legen fest, wo Wohnungsbau möglich ist. Mit einer solchen Reserve kann eine Kommune auf kurzfristige Anfragen bauwilliger Investoren zügig reagieren. Solche Flächen gibt es allerdings kaum noch. Es bleibt also der Weg, Flächen neu auszuweisen. Auch das wird zunehmend schwieriger. Bauland wird knapp und die hohe Nachfrage führt zu steigenden Preisen. Im Wittlager Land kosten Baugrundstücke inzwischen mehr als 100 Euro pro Quadratmeter.

Fazit: In Zukunft werden mehr kleinere, individuellen Bedürfnissen angepasste, Wohnungen benötigt. Eine Folge des gesellschaftlichen Wandels. Der Wohnungsmarkt muss sich stärker als in der Vergangenheit an den örtlichen Gegebenheiten orientieren.

Ile-Regionalmanager Karsten Perkuhn (Archivfoto).

