

# **Wohnraumversorgungskonzept**

## **Stadt Osnabrück**

**Auftraggeber: Stadt Osnabrück**



### **Ansprechpartner**

Dipl.-Ing. Torsten Bölting (Stadtplaner AKNW)

Malin Leidecker, M.Sc.

InWIS Forschung & Beratung GmbH  
Springorumallee 5  
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: [info@inwis.de](mailto:info@inwis.de)

Internet: [www.inwis.de](http://www.inwis.de)

© InWIS, Bochum. Alle Rechte vorbehalten.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sowohl die männliche als auch die weibliche Schreibweise für die entsprechenden Beiträge gemeint ist.



## Inhalt

<b>1. Einleitung und Fragestellungen .....</b>	<b>9</b>
<b>2. Situationsanalyse .....</b>	<b>11</b>
2.1. Faktoren der Wohnungsnachfrage .....	11
2.1.1 Soziodemografische Rahmenbedingungen .....	11
2.1.2 Wanderungsverflechtungen .....	19
2.1.3 Sozioökonomische Rahmenbedingungen .....	21
2.2. Wohnungsbestand.....	25
2.3. Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten .....	33
2.3.1 Mietwohnungsmarkt.....	33
2.3.2 Eigentumswohnungen.....	40
2.3.3 Eigenheime .....	42
2.4. Bezahlbarer Wohnraum .....	47
2.4.1 Definition und Operationalisierung: Bezahlbarer Wohnraum.....	47
2.4.2 Analyse des Teilmarktes Bezahlbarer Wohnraum.....	48
<b>3. Entwicklungstrends und Vorausschätzungen.....</b>	<b>55</b>
3.1. Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognose .....	55
3.1.1 Bevölkerungsprognose .....	55
3.1.2 Wohnungsbedarfsprognose.....	56
3.2. Handlungsbedarf Bezahlbarer Wohnraum .....	61
3.3. Handlungsbedarf Wohnen im Alter .....	63
3.3.1 Analyse des Marktes für altersgerechtes Wohnen .....	66
3.4. Handlungsbedarf Neue Wohnformen.....	71
3.4.1 Allgemeine Wohntrends .....	71
3.4.2 Angebot und Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen/Baugemeinschaften .....	72
<b>4. Handlungsempfehlungen.....</b>	<b>75</b>
4.1. Ziele, Strategien und Maßnahmen .....	75
4.1.1 Frei finanzierter Mietwohnungsmarkt.....	75
4.1.2 Gebundener Mietwohnungsmarkt .....	78
4.1.3 Markt für Eigenheime .....	81
4.1.4 Markt für Eigentumswohnungen .....	84
4.1.5 Markt für Wohnen im Alter .....	85
4.1.6 Markt für Neue Wohnformen .....	87
4.2. Fortführung des kommunikativen Prozesses und Monitoring .....	89
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>94</b>

## Abbildungen

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Osnabrück 2005-2014.....	11
Abbildung 2: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Osnabrück 2005-2014 .....	12
Abbildung 3: Zu- und Fortzüge in Osnabrück 2005-2013 .....	12
Abbildung 4: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung 2005-2014.....	13
Abbildung 5: Altersklassen in der Bevölkerung 2014.....	13
Abbildung 6: Entwicklung der Altersklassen 2005-2014 (absolute Werte) .....	14
Abbildung 7: Entwicklung der Studierendenzahlen in Osnabrück 2009-2014.....	15
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung 2009-2014 auf Stadtteilebene .....	16
Abbildung 9: Natürliche Bevölkerungsentwicklung Saldo 2009-2014 auf Stadtteilebene .....	16
Abbildung 10: Wanderungen Saldo 2009-2014 auf Stadtteilebene .....	17
Abbildung 11: Umzüge Saldo 2009-2014 auf Stadtteilebene .....	17
Abbildung 12: Wanderungsverflechtungen mit dem Umland 2005-2013 (absolute Zahlen).....	20
Abbildung 13: Altersspezifische Wanderung 2012-2013.....	21
Abbildung 14: Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen 2005-2014.....	22
Abbildung 15: Haushaltsnettoeinkommen 2013 im Vergleich.....	24
Abbildung 16: Entwicklung des Wohnungsbestands 2005-2014 .....	25
Abbildung 17: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im regionalen Vergleich .....	26
Abbildung 18: Wohnungsbestand (in Wohnhäusern) nach Art des Gebäudes.....	27
Abbildung 19: Wohnungsgrößen im regionalen Vergleich .....	27
Abbildung 20: Eigentumsverhältnisse Gebäude mit Wohnraum .....	28
Abbildung 21: Kennzahlen zum Wohnungsleerstand in Osnabrück .....	29
Abbildung 22: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden .....	30
Abbildung 23: Entwicklung der Kauffälle nach Art des Wohngebäudes.....	30
Abbildung 24: Entwicklung der Kaufpreise nach Art des Wohngebäudes/Bauland .....	31
Abbildung 25: Preis- und Nachfrageentwicklung Mietwohnungen 2009 bis 2014.....	33
Abbildung 26: Nachfragekennziffer Hits/Monat im Segment Mietwohnungen .....	37
Abbildung 27: Anteil an Mietwohnungen unter 60 m <sup>2</sup> (alle Baujahre) .....	38
Abbildung 28: Anteil an neugebauten Mietwohnungen in Osnabrück.....	38
Abbildung 29: Durchschnittlicher Mietpreis (alle Baujahre) .....	39
Abbildung 30: Mietpreisentwicklung im Wohnungsbestand (alle Baujahre) .....	40
Abbildung 31: Verkaufsentwicklung der Eigentumswohnungen (Erst- und Weiterverkäufe) .....	40
Abbildung 32: Entwicklung Bedarfsgemeinschaften SGBII.....	48
Abbildung 33: Größenstruktur der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II .....	49
Abbildung 34: Übersicht Haushalte mit Niedrigeinkommen 2013 .....	50
Abbildung 35: Übersicht Wohnungsgrößen geförderte Mietwohnungen .....	51
Abbildung 36: Räumliche Verteilung der geförderten Mietwohnungen.....	52
Abbildung 37: Bestand Mietwohnungen mit Bindung 2013-2022 (Basisjahr 2011) .....	52
Abbildung 38: Übersicht relevanter Mieten für einkommensschwache Nachfrage.....	53
Abbildung 39: Anteil der Wohnungsangebote im unteren Preissegment.....	53
Abbildung 40: Bevölkerungsprognose für die Stadt Osnabrück .....	55
Abbildung 41: Künftige Entwicklung der Altersklassen 2012 bis 2030 .....	56
Abbildung 42: Kumulierte Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2030 .....	60
Abbildung 43: Überblick über altersgerechte Wohn- und Lebensformen .....	64
Abbildung 44: Kriterien für den barrierearmen Wohnraum .....	66

## Tabellen

Tabelle 1: Bevölkerungs- und Altersstruktur in den Osnabrücker Stadtteilen .....	18
Tabelle 2: Ranking Wanderungsbeziehungen (Wanderungsintensität=Zuzüge+Fortzüge) mit dem Verflechtungsraum .....	20
Tabelle 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort) im regionalen Vergleich .....	22
Tabelle 4: Arbeitslose nach Stadtteilen 2014 .....	23
Tabelle 5: Kaufkraft im Vergleich 2014 .....	24
Tabelle 6: Nutzung der Wohnung und Leerstandquote .....	28
Tabelle 7: Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen .....	32
Tabelle 8: Angebot, Nachfrage und Mietpreis im Mietwohnungssegment .....	34
Tabelle 9: Wohnungsgrößenklassen der Mietwohnungen .....	34
Tabelle 10: Zimmeranzahl der Mietwohnungen .....	35
Tabelle 11: Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößen (Zahl kennzeichnet die absolute Anzahl an ausgewerteten Mietwohnungen).....	35
Tabelle 12: Baualtersklassen der Mietwohnungen .....	36
Tabelle 13: Zustand der Mietwohnungen .....	36
Tabelle 14: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis im Segment der Eigentumswohnungen .....	41
Tabelle 15: Wohnungsgrößenklassen der Eigentumswohnungen .....	41
Tabelle 16: Zimmeranzahl der Eigentumswohnungen .....	42
Tabelle 17: Baualtersklassen der Eigentumswohnungen .....	42
Tabelle 18: Struktur des Eigenheimangebots der Stadt Osnabrück.....	42
Tabelle 19: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis im Segment der FEFH .....	43
Tabelle 20: Wohnungsgrößenklassen der FEFH .....	43
Tabelle 21: Grundstücksgrößenklassen der FEFH .....	43
Tabelle 22: Baualtersklassen der FEFH .....	44
Tabelle 23: Wohnungszustand der FEFH .....	44
Tabelle 24: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis im Segment der Doppelhaushälften .....	44
Tabelle 25: Wohngrößenklassen der DHH .....	45
Tabelle 26: Grundstücksgrößenklassen der DHH .....	45
Tabelle 27: Baualtersklassen der DHH .....	45
Tabelle 28: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis im Segment der Reihenhäuser .....	46
Tabelle 29: Wohnflächenklassen der RH .....	46
Tabelle 30: Grundstücksgrößenklassen der RH.....	46
Tabelle 31: Baualtersklassen der RH .....	46
Tabelle 32: Entwicklung der Empfänger von Leistungen nach SGB XII .....	49
Tabelle 33: Ausgestellte und rückläufige Wohnberechtigungsscheine .....	50
Tabelle 34: geförderte Mietwohnungen nach Jahr der Bezugsfertigkeit .....	51
Tabelle 35: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.....	57
Tabelle 36: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030 .....	58
Tabelle 37: Erforderlicher jährlicher Wohnungsneubau in den Teilssegmenten .....	61
Tabelle 38: Versorgungsquote .....	62
Tabelle 39: Empfehlenswerte Kernindikatoren für ein Monitoring-System.....	91



# 1. Einleitung und Fragestellungen

Osnabrück ist eine wachsende Stadt. Die aktuelle kommunale Bevölkerungsprojektion lässt noch bis 2024 weiteres Wachstum erwarten. Aber auch danach werden der demografische und der gesellschaftliche Wandel und namentlich Entwicklungen, wie die Singularisierung und Alterung der Haushalte sowie den Wunsch nach Wohneigentumsbildung eine Nachfrage nach Wohnraum verursachen.

Gleichzeitig sind die Baufertigstellungen nicht so stark wie die Wohnraumnachfrage gestiegen. Nach wie vor ist der Mietwohnungsneubau für Investoren wenig attraktiv, manchmal sind Flächenengpässe beim Bauland mitverursachend. Das zunehmende Ungleichverhältnis zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage ist zumeist eine maßgebliche Ursache für wachsende Engpässe und Preissteigerungen am Wohnungsmarkt.

Der demografische Wandel und der Wertewandel erzeugen zunehmende Bedarfe in Bezug auf Barrierefreiheit, Barrierearmut, altersgerechte Ausstattungen und betreuten Wohnformen. Gerade in wachsenden Regionen sind Impulse von kommunaler Seite und sozialen Trägern erforderlich, da notwendige Wohnungsanpassungen durch die Wohnungseigentümer aufgrund der guten Vermietungssituation oft unterbleiben.

Darüber hinaus sind gemeinschaftliche Wohnformen in vielen Kommunen zu einer festen Größe in der Wohnungsnachfrage geworden. Sie ermöglichen Wohnen in sozialer Gemeinschaft und mit gegenseitiger Unterstützung. Wohnprojekte sind ein Ausdruck eines Wertewandels, der immer kleinere Zielgruppen mit speziellen Anforderungen an das Gut „Wohnen“ schafft. Auch Beschaffenheit und Ambiente des Wohnquartiers und des Stadtteils spielen eine immer größere Rolle.

Nicht zuletzt besteht in Osnabrück der Wille die derzeit positive Wahrnehmung städtischen Lebens auch seitens einer städtischen Angebotspolitik zu unterstützen, um hierdurch die Einwohnerzahl der Stadt zu steigern. Diesbezügliche Ratsbeschlüsse sowie die von Rat beschlossenen Strategischen Ziele der Stadt bis 2020 flankieren diese Entwicklung.

Diese Rahmenbedingungen zeigen, dass die Herausforderungen in der Ausgestaltung einer kommunalen, sozialen Wohnungspolitik nicht abnehmen werden, sondern sogar steigen können. Wie soll sich kommunale Wohnungspolitik angesichts der Diskrepanz zwischen Nachfrage und Angebot an preisgünstigen Wohnungen und sich darüber hinaus verändernden Bedarfen und Anforderungen an das Wohnen aufstellen?

Das Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Osnabrück soll die Herausforderungen einer auf wachsende und veränderte Bedarfslagen ausgerichteten kommunalen Wohnungspolitik herausarbeiten und Handlungsansätze aufzeigen, die geeignet sind, bedarfsorientiertes, qualitativ attraktives und bezahlbares Wohnen zu gewährleisten. Folgende Fragestellungen werden behandelt:

- Wie werden sich Bedarf und Nachfrage an/nach Wohnungen gesamtstädtisch und teilmarktbezogen quantitativ entwickeln?

- Welche Anforderungen an die Qualifizierung und Diversifizierung des Wohnungsangebotes in Osnabrück erwachsen aus dem demografischen Wandel, dem Wertewandel und daraus resultierenden Wohntrends?
- In welchem quantitativen und qualitativen Rahmen werden voraussichtlich zusätzliche Bedarfslagen und Wohnwünsche für die soziale Wohnraumversorgung, für das Angebot an Wohnformen im Alter und für neue bzw. gemeinschaftliche Wohnformen entstehen?
- Wie ist die Situation der sozialen Wohnraumversorgung derzeit und zukünftig zu bewerten? Welche Wohnungsangebote fehlen am Markt? Wie lässt sich ausreichend preiswerter Wohnraum erhalten und/oder schaffen? Welche formellen und informellen Instrumente stehen dafür zur Verfügung?
- Welche wohnungswirtschaftliche und planerische Unterstützung benötigen gemeinschaftliche Wohnformen? Wie können solche Wohnwünsche von kommunaler Seite und von anderen Marktakteuren stärker unterstützt werden?
- Wie sieht der Bedarf an altersgerechten Wohnungen aus? Wie können Neubau und Umbau im Bestand gefördert werden, welche Rolle spielen dabei Markttransparenz, Beratungsangebote und finanzielle Anreize für Anbieter und Nutzer?
- Welche Empfehlungen sind für die Erneuerung des Bestandes und die Erweiterung des Wohnungsangebotes durch Neubau abzuleiten?

Für die Bearbeitung wurde ein bewährtes Untersuchungsdesign gewählt, das den Empfehlungen und den Erkenntnissen des Bundesinstituts für Bauwesen, Städtebau und Raumordnung (BBSR) folgt. Zurückgegriffen wird auf einen Methodenmix. So sind in die Bewertung des Osnabrücker Wohnungsmarktes verschiedene Informationsquellen eingeflossen, die sich gegenseitig ergänzt und validiert haben. Hierzu zählen Datenanalysen, sekundärstatistische Analysen, Auswertung der Preisdatenbank ImmobilienScout24, Literatur- und Quellenanalysen und Experteninterviews.

Im Sinne eines integrierten Konzeptes basiert die Erstellung auf einem kommunikativen Prozess, der eine Rückkopplung aller Teilergebnisse mit einem Arbeitskreis und durch Expertengespräche umfasst. Die Diskussion der Analyseergebnisse, Situationsbewertungen und Handlungsempfehlungen erfolgten in mehreren Sitzungen des verwaltungsinternen Arbeitskreises. Zudem wurden zentrale Ergebnisse und Empfehlungen in einer Expertenrunde mit wesentlichen Marktakteuren diskutiert. Durch die Rückkopplung mit den Marktakteuren konnten die Untersuchungsergebnisse validiert werden.

## 2. Situationsanalyse

Das kreisfreie Osnabrück ist mit rd. 160.000 Einwohnern (12/2014) eine der größten Städte Niedersachsens und ist ein wichtiges Oberzentrum im südwestlichen Niedersachsen und in den angrenzenden Teilen Nordrhein-Westfalens. Die Friedensstadt ist zudem ein wichtiger Universitätsstandort und Arbeitsort.

### 2.1. Faktoren der Wohnungsnachfrage

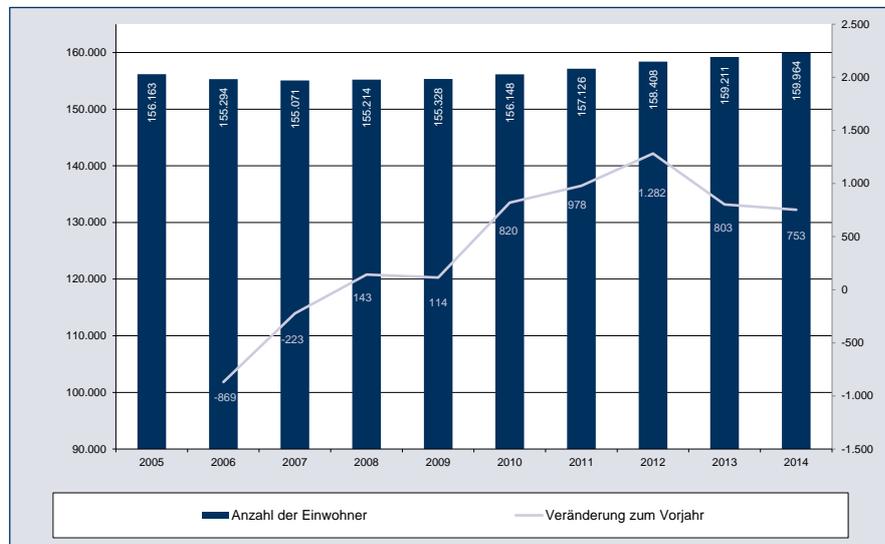
Im Folgenden werden nachfrageseitige Rahmenbedingungen der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt gesamtstädtisch und teilräumlich dargestellt.

#### 2.1.1 Soziodemografische Rahmenbedingungen

Eine wichtige Determinante bei der Analyse des Wohnungsmarktes stellt die Einwohnerzahl und deren Entwicklung in den letzten Jahren dar.

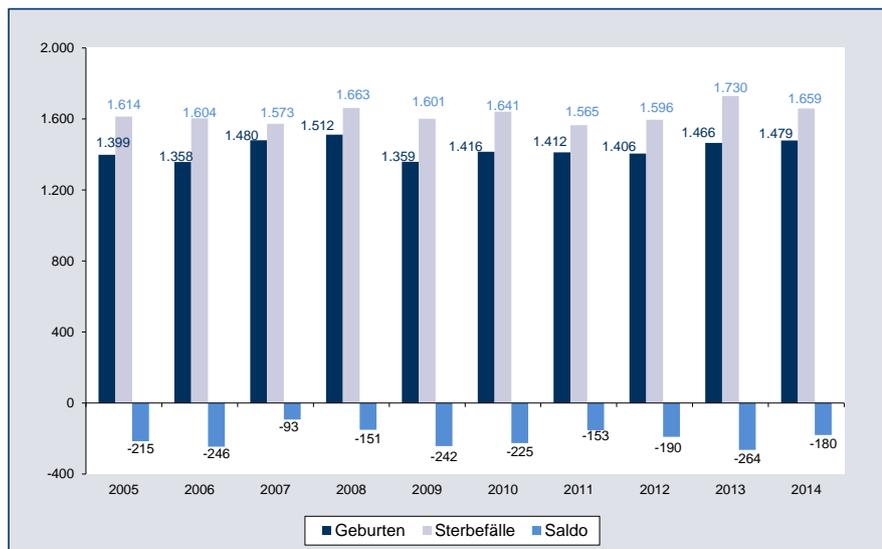
Seit 2005 ist die Bevölkerung Osnabrücks um 2,4 Prozent auf knapp unter 160.000 gestiegen. Nach leichten Rückgängen 2006 und 2007 ist Osnabrück seit 2008 um jährlich durchschnittlich rd. 700 Einwohner gewachsen. Einen besonders hohen Zuwachs gab es 2012. In den vergangenen zwei Jahren ist die Zuwachsrate wieder leicht rückläufig.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Osnabrück 2005-2014



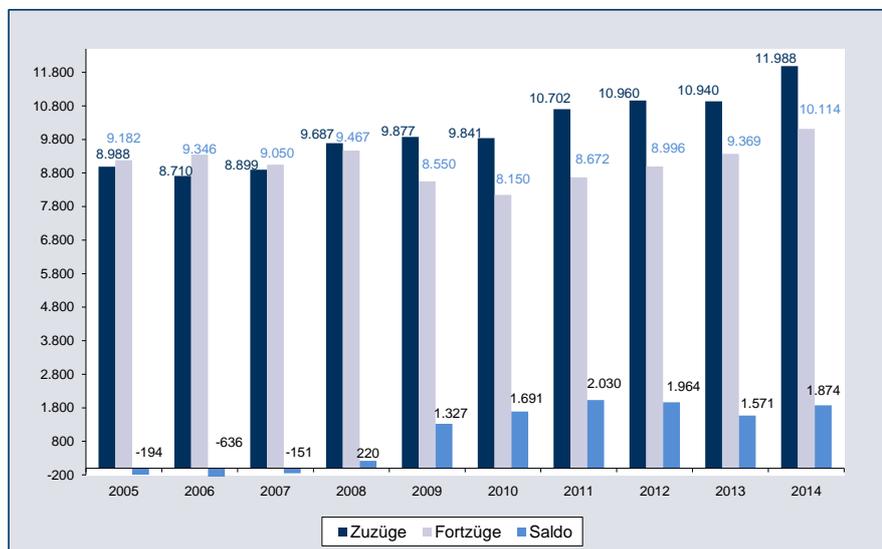
Quelle: Stadt Osnabrück, eigene Darstellung; Stichtag 31.12.

Die Auswertung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Verhältnis von Geburten und Sterbefällen) zeigt einen konstanten Sterbefallüberschuss, wodurch Osnabrück jährlich ca. 200 Einwohner im Saldo verliert. Grund hierfür ist eine bundesweit seit Jahrzehnten sinkende Fertilitätsrate.

**Abbildung 2: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Osnabrück 2005-2014**


Quelle: Stadt Osnabrück, eigene Darstellung; Stichtag 31.12.

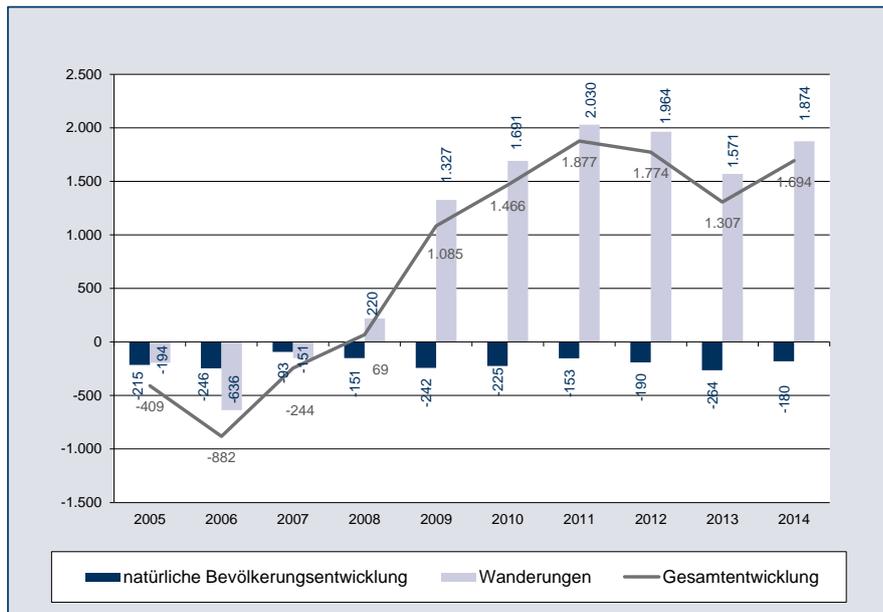
Vor diesem Hintergrund kommt der Analyse der Wanderungsbewegungen eine bedeutende Rolle zu. Deutlichen Zuwanderungsgewinnen vor allem seit 2008 (zuvor gingen per Wanderungssaldo jährlich noch rd. 330 Einwohner „verloren“) ist es zu verdanken, dass die Stadt so deutlich gewachsen ist und bis Ende 2014 knapp 10.700 Einwohner per Saldo hinzugewinnen konnte (rd. 1.500 p.a.).

**Abbildung 3: Zu- und Fortzüge in Osnabrück 2005-2013**


Quelle: Stadt Osnabrück, eigene Darstellung; Stichtag 31.12. \*Seit dem Jahr 2009 werden Registerberichtigungen und Wechsel des Wohnstatus nicht mehr über die Wanderungsdaten abgebildet

Es wird deutlich, dass der positive Wanderungssaldo seit 2008 die Verluste aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung mehr als kompensiert und so ein deutliches Wachstum entsteht. Somit konnte das Ziel, eine hohe Einwohnerzahl zu stabilisieren (durch Förderung der Zuwanderung, vgl. Stadtentwicklungskonzept 2004 und Strategische Ziele der Stadtentwicklung „Stadt ist Zukunft“) erreicht werden.

**Abbildung 4: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung 2005-2014**

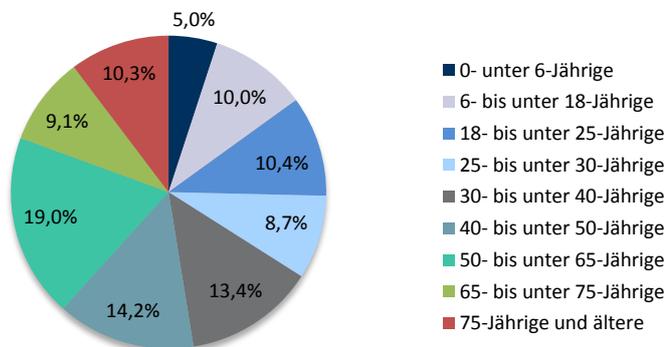


Quelle: Stadt Osnabrück, eigene Darstellung; Stichtag 31.12.

Eine besondere Rolle für das Bevölkerungswachstum in Osnabrück spielten umfangreiche Konversionsprojekte. Durch den Abzug der britischen Streitkräfte gab es in Osnabrück ab 2009 einen deutlichen Zuwachs an (potenziellem) Wohnraum. 1.350 ehemalige britische Wohneinheiten konnten seit 2009 durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben veräußert werden. Zudem stehen seit dem Abzug sechs ehemalige Kasernengelände für Stadtentwicklungsmaßnahmen zur Verfügung.

Osnabrück ist noch eine recht „junge“ Stadt. Bei der Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Osnabrück zeigt sich, dass aktuell ca. 15 Prozent unter 18 Jahre alt sind. Der Anteil der 18- bis unter 30-Jährigen macht ca. 19 Prozent der Gesamtbevölkerung aus. Dies entspricht in etwa dem Anteil der Personen ab 65 Jahren.

**Abbildung 5: Altersklassen in der Bevölkerung 2014**



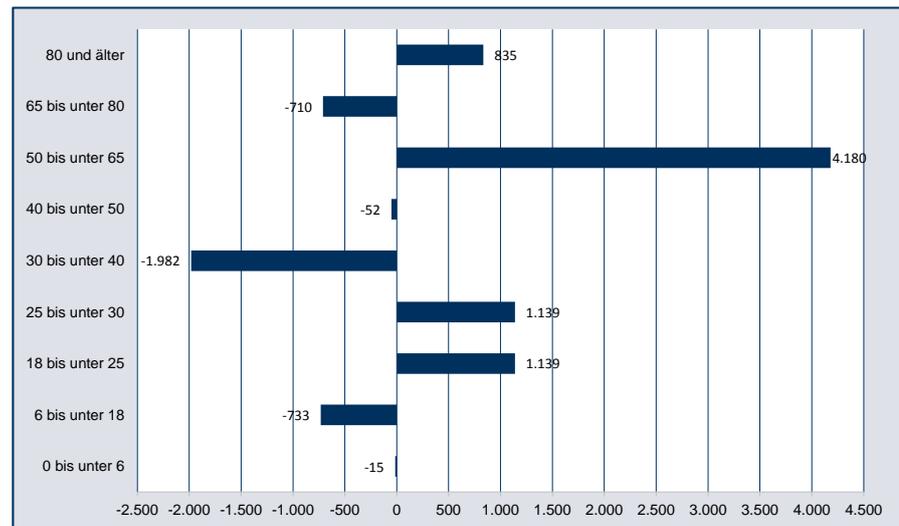
Quelle: Stadt Osnabrück, eigene Darstellung

Der Trend der Alterung der Gesellschaft ist aber auch in Osnabrück unverkennbar. Die Entwicklung der Altersklassen über die zurückliegenden zehn

Jahre zeigt, dass „best-ager“, also die Altersklasse der 50- bis unter 65-Jährigen, am stärksten zulegen (+16 %), da die sog. „geburtstarken Jahrgänge“ (ca. 1955 bis 1965) mittlerweile in dieses Alter kommen. Verluste in der Altersklasse unter 18 Jahren stehen im Zusammenhang mit Verlusten in der Altersklasse 30 bis unter 40 Jahre (-8,9%). Hierbei handelt es sich unter anderem um Familien in der Gründungsphase, die z.B. zur Eigentumsbildung die Stadt verlassen und im Umland wohnhaft werden. Die Altersklasse der 18- bis unter 30-Jährigen hat starke Zuwächse zu verzeichnen. Ein Großteil der Gewinne lässt sich auf die gestiegenen Studierendenzahlen zurückführen.

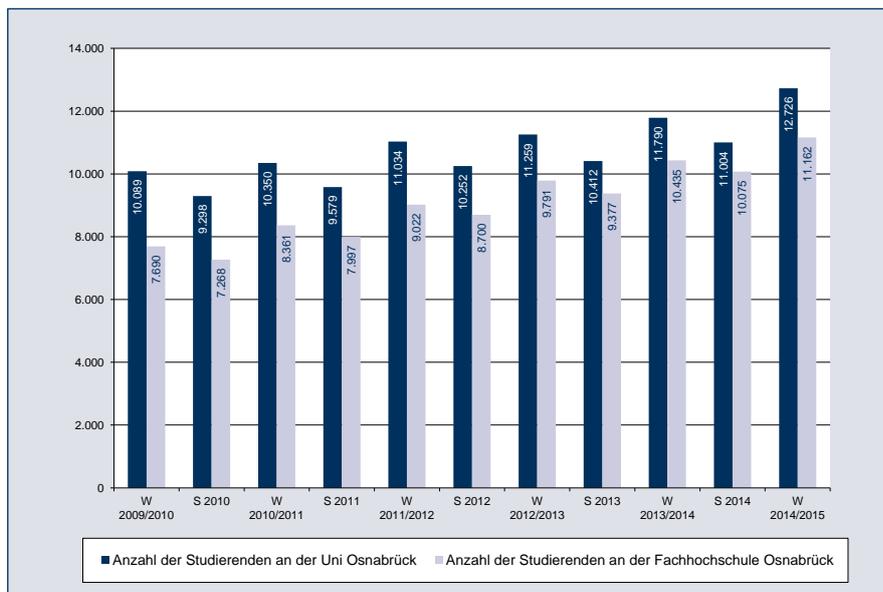
Ein deutlicher Zuwachs lässt sich auch bei Hochaltrigen (über 80 Jahre) erkennen (+10,3%).

**Abbildung 6: Entwicklung der Altersklassen 2005-2014 (absolute Werte)**



Quelle: Stadt Osnabrück, eigene Darstellung

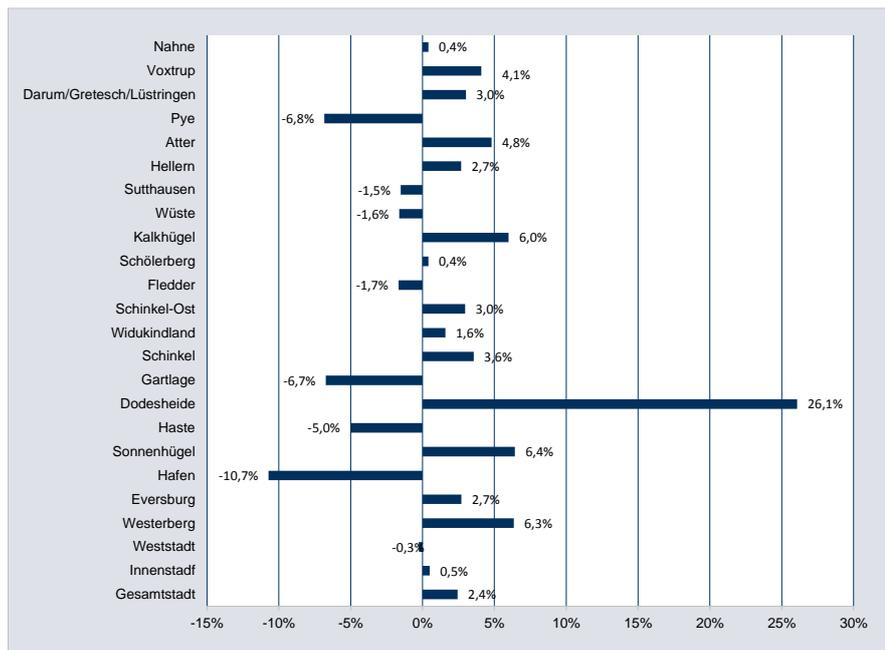
Die gestiegenen Studierendenzahlen lassen sich in der folgenden Abbildung ablesen. Bei der Entwicklung der eingeschriebenen Studierenden an der Universität und Fachhochschule zeigt sich zu jedem Wintersemester ein kontinuierlicher Anstieg. 2014 sind rund 15 Prozent der Einwohner Osnabrücks Studierende. Dies verdeutlicht, dass diese Bevölkerungsgruppe für die Stadt Osnabrück eine wichtige Bedeutung, auch hinsichtlich der Versorgung mit Wohnraum, hat.

**Abbildung 7: Entwicklung der Studierendenzahlen in Osnabrück 2009-2014**

Quelle: Stadt Osnabrück, eigene Darstellung

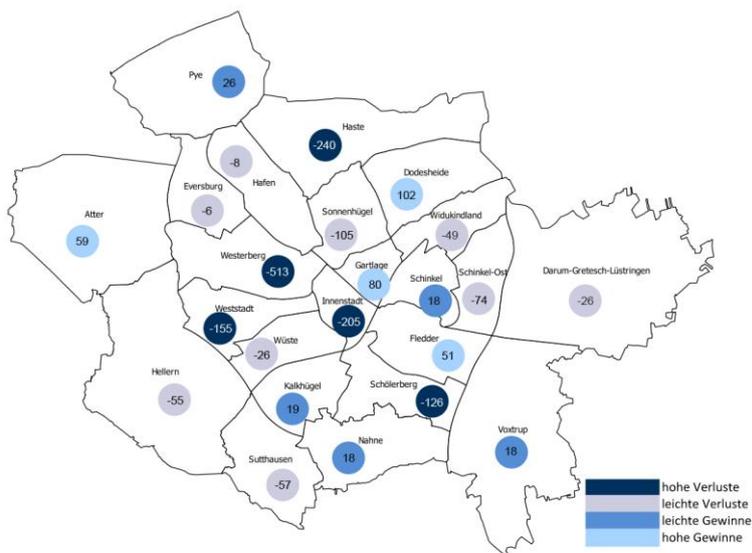
Angesichts der Größe und Struktur Osnabrücks ist es von Interesse, die einzelnen Stadtteile detaillierter zu betrachten, spezifische Entwicklungen und Rahmenbedingungen identifizieren zu können.

Trotz des positiven Entwicklungstrends in der Gesamtstadt zeichnet sich auf Ebene der Stadtteile ein differenzierteres Bild ab: während insgesamt 15 von 23 Stadtteilen analog zur städtischen Entwicklung wachsen, so sind in acht Stadtteilen (Pye, Sutthausen, Wüste, Fledder, Gartlage, Haste, Hafen, Weststadt) mehr oder weniger deutliche Verluste zu erkennen. Der gewerblich geprägte Stadtteil Hafen hat bspw. in der letzten Dekade ca. 10,7 Prozent seiner Einwohner verloren. Die strukturschwächeren Stadtteile Pye und Haste haben rd. 7 Prozent ihrer Einwohner verloren. In der Weststadt waren es lediglich -0,3 Prozent. Die höchsten Einwohnerzuwächse erfahren Dodesheide, Sonnenhügel und Westerberg. Eine besondere Wachstumsdynamik ist im Stadtteil Dodesheide feststellbar, wo in den letzten Jahren durch den Abzug der britischen Truppen neuer Wohnraum auf ehemaligen militärischen Liegenschaften entstand.

**Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung 2009-2014 auf Stadtteilebene**


Quelle: Stadt Osnabrück, eigene Darstellung

Die deutlichsten natürlichen Bevölkerungsverluste zeigen sich in den Stadtteilen Westerberg, Haste, Innenstadt, Weststadt und Schölerberg. Dementsprechend lässt sich eine vgl. ältere Bevölkerung ableiten. In diesen Stadtteilen kommt die Thematik des demografischen Wandels besonders zum Tragen, da vgl. wenig Kinder geboren werden. Der höchste Gewinn, mit einem positiven Saldo von 102, kann für den Stadtteil Dodesheide verzeichnet werden. Hier spiegelt sich der hohe Anteil an Familien wider, die in den letzten Jahren aufgrund der Konversionsprojekte in diesen Stadtteil gezogen sind.

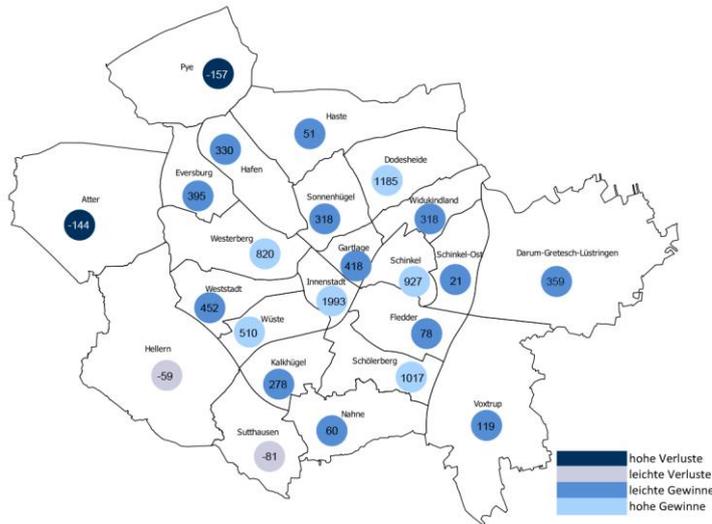
**Abbildung 9: Natürliche Bevölkerungsentwicklung Saldo 2009-2014 auf Stadtteilebene**


Quelle: Stadt Osnabrück, eigene Darstellung

Hinsichtlich der Wanderungen lassen sich auf Stadtteilebene räumliche Zusammenhänge ablesen. Der Großteil der Stadtteile weist ein positives Wande-

zungssaldo auf. Lediglich die äußeren westlichen und nordwestlichen Stadtteile (Pye, Atter, Hellern, Sutthausen) verlieren Bewohner aufgrund von Wanderungen. Interessant in diesem Zusammenhang ist, dass bei Betrachtung der Wanderungsverflechtungen mit dem Umland (vgl. Abb. 12) erkennbar wird, dass Osnabrück die meisten Einwohner an die westlich angrenzenden Gemeinden (Lotte und Hasbergen) sowie Georgsmarienhütte verliert. Hier lässt sich ein Zusammenhang vermuten. Die höchsten Wanderungsgewinne verzeichnen die Stadtteile Innenstadt, Dodesheide und Schölerberg.

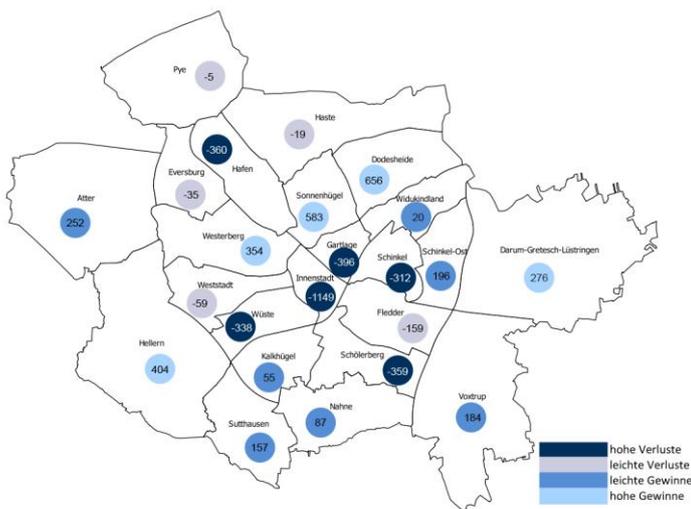
**Abbildung 10: Wanderungen Saldo 2009-2014 auf Stadtteilebene**



Quelle: Stadt Osnabrück, eigene Darstellung

Bei Betrachtung der Umzüge innerhalb Osnabrücks wird ein ebenso differenziertes Bild sichtbar. Die deutlichsten Verluste zeigen sich im zentralen Bereich. Besonders der Stadtteil Innenstadt scheint ein erster Anlaufpunkt für neu Hinzugezogene zu sein, fungiert anschließend jedoch als „Durchlauferhitze“.

**Abbildung 11: Umzüge Saldo 2009-2014 auf Stadtteilebene**



Quelle: Stadt Osnabrück, eigene Darstellung

Hinsichtlich des Anteils der älteren Bewohner (ab 65 Jahre) zeigen sich auf Stadtteilebene leichte Unterschiede. Geringe Anteile haben mit rd. 13 Prozent Gartlage, Hafen (13,9 %) und Innenstadt (14,2 %). Mit 24,6 Prozent hat der Stadtteil Sutthausen nach Westerberg (24,2 %) und Schinkel-Ost (24,1 %) anteilig die meiste Bevölkerung über 65 Jahre. Auffällig ist, dass insbesondere die südlichen Außenbereiche der Stadt Osnabrück einen hohen Anteil Älterer aufweisen. In Sutthausen und Hellern hat sich in den letzten fünf Jahren der Anteil der über 65-Jährigen am stärksten erhöht (+2,1 % bzw. +1 %). In Dodesheide ist der Anteil um 3 Prozent zurückgegangen. Auch die über 80-Jährigen sind nicht gleich im Stadtgebiet verteilt. Hierbei treten zum einen Westerberg, Haste und Schinkel-Ost mit den höchsten Anteilen von 8,4/7,7/7,5 Prozent sowie die niedrigsten Anteile 3,4/3,7 Prozent in Gartlage und Hafen hervor.

**Tabelle 1: Bevölkerungs- und Altersstruktur in den Osnabrücker Stadtteilen**

Stadtteil	Bevölkerungsentwicklung 2009-2014	Zuzugintensität 2014 (Zuzüge/1.000 EW)	Anteil Bevölkerung 65+ 2014 in Prozent	Anteil Bevölkerung 65+ Veränderung 2009-2014 in Prozentpunkten	Anteil Bevölkerung 80+ 2014	Anteil Bevölkerung 80+ Veränderung 2009-2014 in Prozentpunkten	Billettermaß
Innenstadt	303	293,3	14,2%	-2,0%	5,0%	-0,6%	-0,4
Weststadt	104	182,9	19,7%	-0,9%	6,1%	-0,2%	-0,8
Westerberg	391	158,2	24,2%	-1,2%	8,4%	-1,1%	-0,9
Eversburg	288	172,9	19,4%	-0,4%	4,5%	-0,2%	-0,7
Hafen	-131	234,7	13,9%	-2,4%	3,7%	-1,0%	-0,6
Sonnenhügel	691	125,3	19,5%	-2,1%	5,9%	-0,4%	-0,9
Haste	-227	122,2	23,6%	0,3%	7,7%	0,6%	-1,1
Dodesheide	1449	173,6	18,0%	-3,0%	5,3%	-0,4%	-0,6
Gartlage	-229	233,8	12,7%	-0,2%	3,4%	-0,2%	-0,4
Schinkel	624	181,9	18,3%	-1,5%	5,0%	-0,1%	-0,6
Widukindland	178	136,5	20,5%	-2,4%	6,3%	0,5%	-0,9
Schinkel-Ost	-8	105,7	24,1%	-2,4%	7,5%	0,5%	-1,0
Fledder	59	204,2	16,2%	-0,7%	4,4%	0,8%	-0,5
Schölerberg	177	157,9	18,7%	-1,0%	5,4%	-0,6%	-0,7
Kalkhügel	282	129,5	17,1%	-1,1%	4,9%	-0,2%	-0,6
Wüste	85	184,0	17,7%	-0,5%	4,9%	-0,1%	-0,6
Sutthausen	15	102,5	24,6%	2,1%	6,6%	1,7%	-1,3
Hellern	147	89,9	22,9%	1,0%	5,5%	0,8%	-1,2
Atter	68	141,1	18,6%	0,4%	4,0%	-0,1%	-0,8
Pye	-102	82,4	17,5%	0,8%	5,3%	1,0%	-0,9
Darum/Gretesch/L	359	122,1	20,2%	-0,5%	6,1%	0,8%	-1,0
Voxtrup	151	97,3	21,3%	0,8%	5,6%	0,8%	-1,0
Nahne	-38	119,4	23,1%	-1,2%	6,5%	0,2%	-1,0
<b>Gesamtstadt</b>	<b>4636</b>	<b>158,5</b>	<b>19,4%</b>	<b>-0,9%</b>	<b>5,6%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-0,7</b>

Quelle: Stadt Osnabrück, eigene Darstellung

Das sogenannte Billetermaß zeigt die demografischen Entwicklungsmöglichkeiten der verschiedenen Teilräume einer Stadt auf. Es ist ein Indikator für die Alterszusammensetzung einer Bevölkerung und setzt die nicht mehr reproduktionsfähige Generation (im Alter von 45 Jahren und älter) ins Verhältnis zur reproduktiven (die Altersgruppe der 18- bis 45-Jährigen) und vorreproduktiven Bevölkerung (die Altersgruppe bis 18 Jahre). Das Billetermaß macht zwar keine Angaben über die zu erwartenden Bevölkerungszahlen, zeigt aber das so genannte endogene Entwicklungspotenzial eines Stadtteils auf. Die Maßzahl ist dabei wie folgt zu interpretieren: Eine positive Zahl bedeutet, dass der betrachtete Stadtteil aus sich heraus, also allein durch das Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen, noch an Bevölkerung zunehmen würde. Wanderungsbewegungen werden beim Billetermaß nicht berücksichtigt. Ein negativer Wert zeigt dementsprechend ein (zukünftiges) Übergewicht der Sterbefälle gegenüber den Geburten.

Die Ergebnisse für die Stadt Osnabrück zeigen, dass für die Gesamtstadt, als auch für alle Stadtteile negative demografische Entwicklungsmöglichkeiten konstatiert werden müssen. Hierbei treten zum einen Sutthausen und Hellern mit den negativsten Werten von -1,3 bzw. -1,2 sowie im positiven Sinne der Wert -0,4 der Innenstadt und von Gartlage hervor. Neben der isolierten Betrachtung der einzelnen Stadtteile ist ein Vergleich der Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Stadtteile untereinander und vor allem in Relation zur Situation der Gesamtstadt interessant. Demnach weisen leicht überdurchschnittliche Entwicklungsmöglichkeiten im Vergleich zur Gesamtstadt die Stadtteile Innenstadt, Hafen, Dodesheide, Gartlage, Schinkel, Fledder und Kalkhügel auf, während alle weiteren Stadtteile im Vergleich zur Gesamtstadt leicht unterdurchschnittliche Werte erzielen.

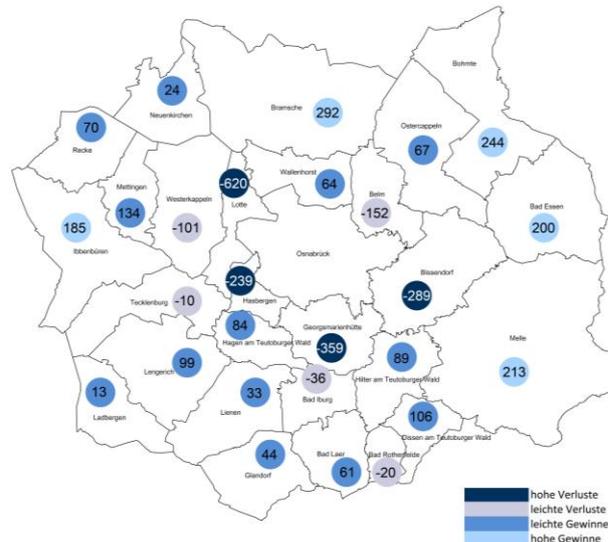
Anzumerken ist, dass die Betrachtung der demografischen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadtteile eine Status-quo Betrachtung darstellt. Es werden also keine Prognosen über die tatsächliche Entwicklung der Stadtteile getroffen, sondern vielmehr ihre natürlichen Potenziale aufgezeigt. Inwieweit es einem Stadtteil beispielsweise gelingen wird, sein Entwicklungspotenzial auszuschöpfen, ist von einer Reihe von Faktoren – beispielhaft seien die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung und das Arbeitsplatzangebot, vor allem aber das Wohnungsangebot und die Infrastruktur des Stadtteils genannt – abhängig. Für Stadtteile mit im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlichen Entwicklungsmöglichkeiten wird es dabei vor allen darauf ankommen, die Bevölkerung zu halten. Stadtteile mit unterdurchschnittlichen Potenzialen haben ggf. die Möglichkeit, durch Zuwanderung die eigene Altersstruktur zu verjüngen und so die demografischen Entwicklungsmöglichkeiten zu verbessern.

## 2.1.2 Wanderungsverflechtungen

Für Osnabrück sind insbesondere die Wanderungsverflechtungen mit dem Landkreis und weiterem Umland bedeutend. Vor allem mit den unmittelbar angrenzenden Gemeinden zeigen sich intensive Wanderungsverflechtungen. Deutlich wird, dass Osnabrück an die direkten Umlandgemeinden hauptsächlich Einwohner verliert. Lediglich durch das nördlich angrenzende Wallenhorst gewinnt Osnabrück an Einwohnern (+64). Bei den Wanderungsbeziehungen mit der Gemeinde Lotte sind die deutlichsten Abwanderungstendenzen (-620) zu erkennen. Die stärksten Wanderungsgewinne kann Osnabrück aus Gemein-

den des weiteren Verflechtungsraums Bramsche (+292), Bohmte (+244), Bad Essen (+200), Melle (+213) und Ibbenbüren (+185) verzeichnen.

**Abbildung 12: Wanderungsverflechtungen mit dem Umland 2005-2013 (absolute Zahlen)**



Quelle: Stadt Osnabrück, eigene Darstellung

Die intensivsten Wanderungsbeziehungen bestehen zwischen Osnabrück und Georgsmarienhütte. Hierbei fällt der Saldo für die Stadt Osnabrück negativ aus. Auch mit Wallenhorst, Belm und Lotte und Bissendorf bestehen intensive Wanderungsbeziehungen.

**Tabelle 2: Ranking Wanderungsbeziehungen (Wanderungsintensität=Zuzüge+Fortzüge) mit dem Verflechtungsraum**

Gemeinde Ranking	Zuzüge (2005-2013)	Fortzüge (2005-2013)	Saldo
Georgsmarienhütte	3.133	3.492	-359
Wallenhorst	3.245	3.181	64
Belm	2.664	2.816	-152
Lotte	2.172	2.792	-620
Bissendorf	1.946	2.235	-289
Bramsche	2.154	1.862	292
Hasbergen	1.811	2.050	-239
Melle	1.532	1.319	213
Ibbenbüren	1.083	898	185
Hagen	965	881	84

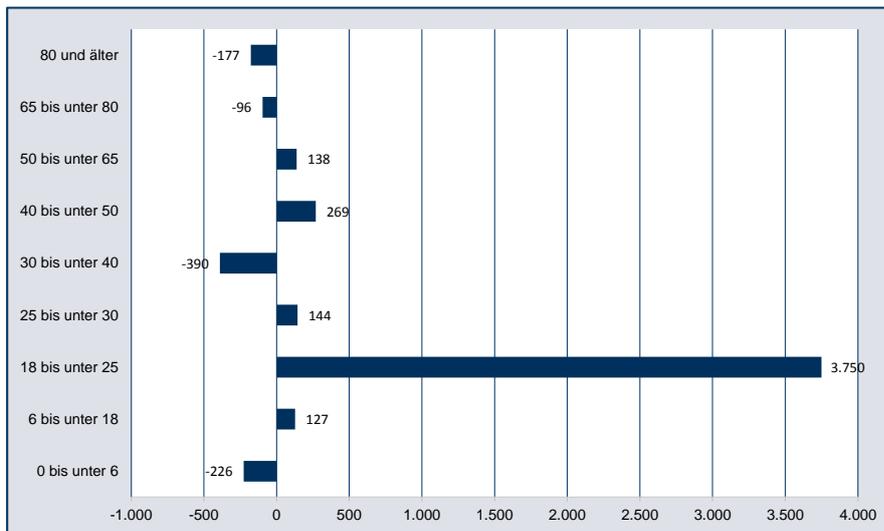
Quelle: Stadt Osnabrück, eigene Darstellung

Bei einer differenzierten Betrachtung der Wanderungsbewegungen 2012 und 2013 zeigt sich, dass insbesondere in der Altersklasse der 18- bis unter 25-Jährigen ein deutlicher Wanderungsgewinn generiert werden konnte. Dies lässt sich in erster Linie durch die Bedeutung Osnabrücks als Universitätsstadt erklären. Von 2001 bis 2010 hat die Stadt im Saldo sogar ausschließlich in dieser Gruppe Einwohner gewonnen. Ebenfalls auf den Universitätsstandort

zurückzuführen ist der deutliche Verlust der 30- bis unter 40-Jährigen. Hierunter fallen vor allem die Haushalte, die nach Beenden des Studiums die Stadt wieder verlassen. Zudem fallen hierunter die jungen Familien, die sich im Umland den „Traum vom Haus“ verwirklichen. Dies spiegelt sich auch in den Verlusten in der jüngsten Altersklasse wider (Kinder der Familien).

Auffällig sind zudem die Wanderungsverluste bei Senioren (ab 65 Jahre) und Hochaltrigen (ab 80 Jahre). Die Abwanderung in dieser Altersgruppe kann als ein erstes Indiz für ein zu geringes zielgruppenspezifisches Wohnangebot angesehen werden. Ein gewisser Anteil der Fortzüge in dieser Altersgruppe lässt sich auch mit dem Nachzug zu den Kindern im Umland (die dort als junge Familie im Eigenheim leben) erklären.

**Abbildung 13: Altersspezifische Wanderung 2012-2013**



Quelle: Stadt Osnabrück, eigene Darstellung

### 2.1.3 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Osnabrück ist im Wechselspiel mit anderen umliegenden Großstädten (Hannover, Bielefeld, Münster) ein wichtiger Arbeitsort auch für das Umland. Die Forschungs- und Bildungslandschaft mit Universität und Fachhochschule bildet einen wesentlichen Standortfaktor für Unternehmen. Die Wirtschaftsstruktur ist mittelständisch geprägt und breit aufgestellt. Auch als Logistikstandort gewinnt Osnabrück aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an Bedeutung.

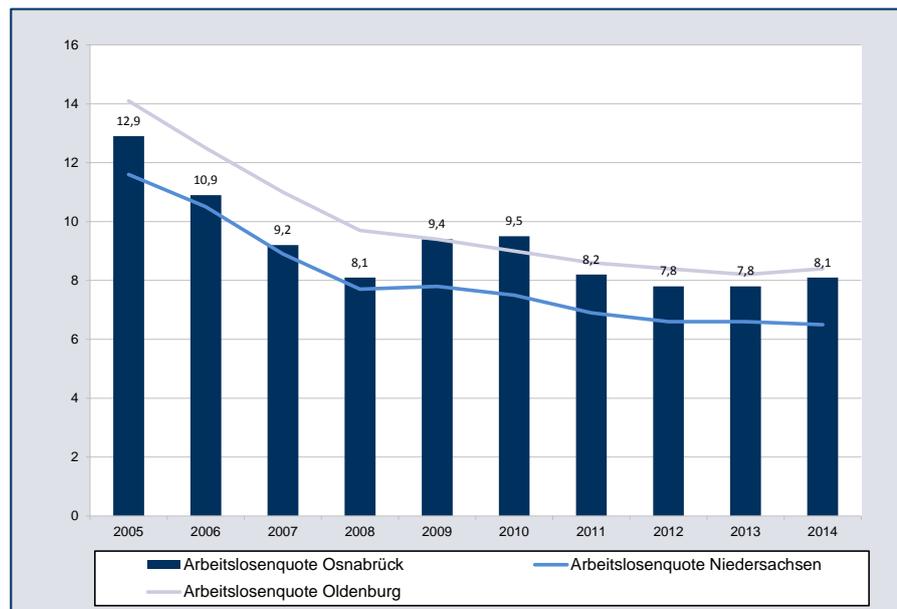
Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort hat sich in Osnabrück seit 2005 positiv entwickelt. Im Vergleich zu Niedersachsen und Oldenburg zeigt sich allerdings, dass der Anstieg eher mäßig ausgefallen ist. Mit 17,3 Prozent fällt der Anstieg der Beschäftigten in Oldenburg knapp drei Prozentpunkte besser aus als im Landesschnitt und etwas über sieben Prozent besser als in Osnabrück.

**Tabelle 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort) im regionalen Vergleich**

Stadt oder Kreis	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06.2005	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06.2013	Veränderung zum Jahr 2005 in Prozent
Niedersachsen	2.305.451	2.633.743	14,2%
Oldenburg	64.049	75.118	17,3%
Osnabrück	78.388	86.653	10,5%

Quelle: LNS, eigene Darstellung

Die Entwicklung der Arbeitslosenquote zeigt leichte Schwankungen. Insgesamt ist sie in den letzten zehn Jahren rückläufig. Die erhöhte Quote in 2009 und 2010 lässt sich auf die Auswirkungen der Weltwirtschaftskrise und auf die Insolvenz des Osnabrücker Automobilherstellers Karmann zurückführen. Während von 2010 bis 2013 ein leichter Rückgang der Arbeitslosenquote festgestellt werden kann, so stieg die Arbeitslosenquote 2014 erneut um 0,3 Prozentpunkte an. Eine ähnliche Entwicklung zeigt sich auch in Oldenburg, jedoch liegt das Niveau konstant über dem der Stadt Osnabrück. Im Vergleich zum Land ist Osnabrücks Arbeitslosenquote anhaltend leicht überdurchschnittlich.

**Abbildung 14: Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen 2005-2014**


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Da auf Stadtteilebene nicht auf Arbeitslosenquote der Bundesagentur für Arbeit zurückgegriffen werden kann, wird sich hier einer eigenen Berechnung bedient, um die absolute Arbeitslosenzahl ins Verhältnis mit der erwerbstätigen Bevölkerung zu setzen. Hierzu wurden alle 20- bis unter 65- Jährigen den Arbeitslosen gegenübergestellt. Gemessen an allen Einwohnern zwischen 20 und 65 Jahren sind in der Gesamtstadt ca. 7 Prozent von Arbeitslosigkeit betroffen. Besonders in den Stadtteilen Schinkel (13,8 %) und Fledder (10,2 %) ist die Arbeitslosigkeit hoch. Demgegenüber ist der Anteil der arbeitslosen Bevölkerung in den Stadtteilen Westerberg (3,0 %), Sutthausen (3,6 %), Pye (3,8 %) und Hellern (3,9 %) sehr gering.

**Tabelle 4: Arbeitslose nach Stadtteilen 2014**

	Absolute Anzahl	Anteilig an Einwohnern von 20 bis unter 65 J.
Innenstadt	450	6,8%
Weststadt	242	4,2%
Westerberg	161	3,0%
Eversburg	443	8,9%
Hafen	155	9,8%
Sonnenhügel	367	6,6%
Haste	266	7,0%
Dodesheide	394	7,0%
Gartlage	205	8,2%
Schinkel	1.188	13,8%
Widukindland	208	7,2%
Schinkel-Ost	112	5,8%
Fledder	168	10,2%
Schölerberg	696	7,5%
Kalkhügel	274	7,0%
Wüste	431	4,4%
Sutthausen	93	3,6%
Hellern	162	3,9%
Atter	198	7,6%
Pye	73	3,8%
Darum/Gretesch/Lüstringen	286	6,1%
Voxtrup	202	4,7%
Nahne	68	5,2%
-nicht zugeordnet-	6	
<b>Gesamtstadt</b>	<b>6.848</b>	<b>6,6%</b>

Quelle: Bundesagentur für Arbeit und Stadt Osnabrück, eigene Darstellung

Als Oberzentrum und mit starker Arbeitsplatzkonzentration verzeichnet Osnabrück starke Pendlerverflechtungen. Im Jahr 2013 standen 20.541 Auspendlern 51.713 Einpendlern gegenüber. Insgesamt ergibt sich somit ein Einpendlerüberschuss von 31.172 Personen. Der Landkreis Osnabrück spielt hinsichtlich der Pendlerströme eine wesentliche Rolle, da über die Hälfte der Einpendler (30.642 von 51.713) dort herkommen. Die Wohnorte mit den meisten Einpendlern waren 2013 die unmittelbar angrenzenden Gemeinden Georgsmarienhütte (4.536 Personen) und Wallenhorst (4.482 Personen). Ca. die Hälfte der Auspendler (9.996 von 20.541) hat den Landkreis Osnabrück als Ziel. Die höchsten Auspendlerströme gehen ebenso nach Georgsmarienhütte (2.181 Personen) und Wallenhorst (1.107).

Das verfügbare durchschnittliche Haushaltseinkommen der Bevölkerung wird als Kaufkraft abgebildet und ist ein entscheidender Indikator für die Bemes-

sung der Sozialstruktur einer Stadt. Wird die Kaufkraft in Relation zum Bundesdurchschnitt, der gleich 100 gesetzt wird, betrachtet, so ergibt sich für Osnabrück bezogen auf die Haushalte eine Kaufkraftkennziffer von 96. Diese ist, verglichen mit dem landesweiten Wert und insbesondere mit dem Wert der Vergleichsstadt Oldenburg, als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

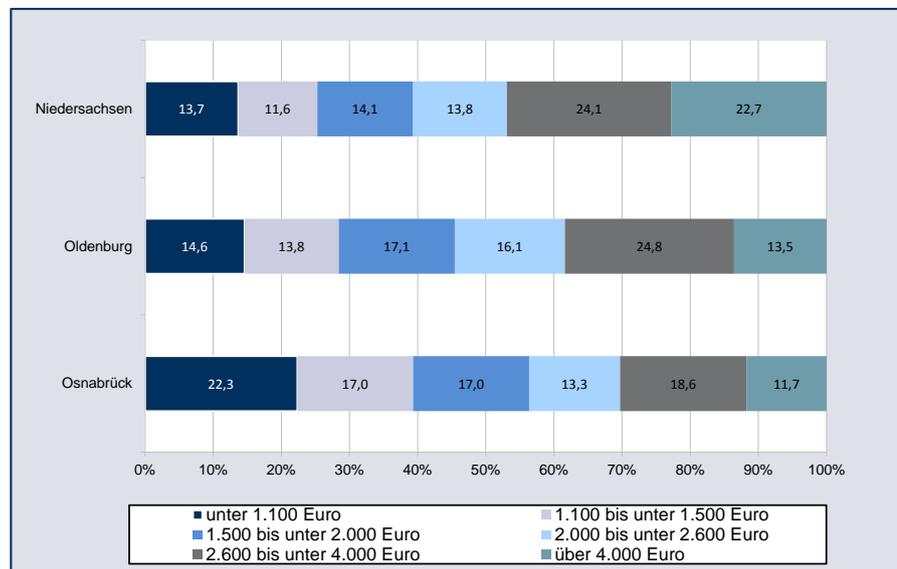
**Tabelle 5: Kaufkraft im Vergleich 2014**

	Einwohner (GfK)	Haushalte (GfK)	Kaufkraft in Euro	Kaufkraft pro Einwohner (Index)	Kaufkraft pro Haushalt (Index)
Niedersachsen	7.778.995	3.780.233	161.904	98,3	99,0
Oldenburg	158.658	90.975	3.483	103,7	88,5
Osnabrück	155.625	86.095	3.164	96	84,9

Quelle: GfK Konsumforschung, eigene Darstellung

Die Auswertung des durchschnittlichen Haushaltseinkommens im Vergleich mit Niedersachsen und Oldenburg zeigt, dass der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen bis unter 2.000 Euro/Monat in Osnabrück überdurchschnittlich hoch ist. Etwa jeder zweite Haushalt ist dieser Haushaltsklasse zuzuordnen. Die unterste Einkommensklasse (bis unter 1.100 Euro/Monat) liegt in Osnabrück sogar ca. 8,5 Prozent über dem Landesdurchschnitt. Dies ist unter anderem auf die große Anzahl an Studierenden in Osnabrück zurückzuführen. Die Einkommensverteilung demonstriert einen Bedarf nach preiswertem Wohnraum.

**Abbildung 15: Haushaltsnettoeinkommen 2013 im Vergleich**



Quelle: GfK Konsumforschung, eigene Darstellung

### Zwischenfazit

- ✓ Osnabrücks Bevölkerungsentwicklung ist positiv und profitiert dabei vom Zuwachs an Wohnraum durch Konversionsprojekte, der Zuwanderung von Studierenden und der guten wirtschaftlichen Entwicklung
- ✓ Es gilt, junge Familien zu halten, die in den letzten Jahren verstärkt ins Umland abgewandert sind
- ✓ Wanderungen geben Indizien für ein Fehlen zielgruppenspezifischer Wohnangebote für Ältere; Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum nimmt künftig noch zu
- ✓ Insb. die Stadtteile Westerberg, Haste, Schinkel-Ost und Sutthausen sind in Bezug auf eine Überalterung der Einwohner besonders zu beobachten
- ✓ Deutlich stärker als in Oldenburg ist ein überdurchschnittlicher Anteil Einkommensschwacher auf preiswerten Wohnraum angewiesen

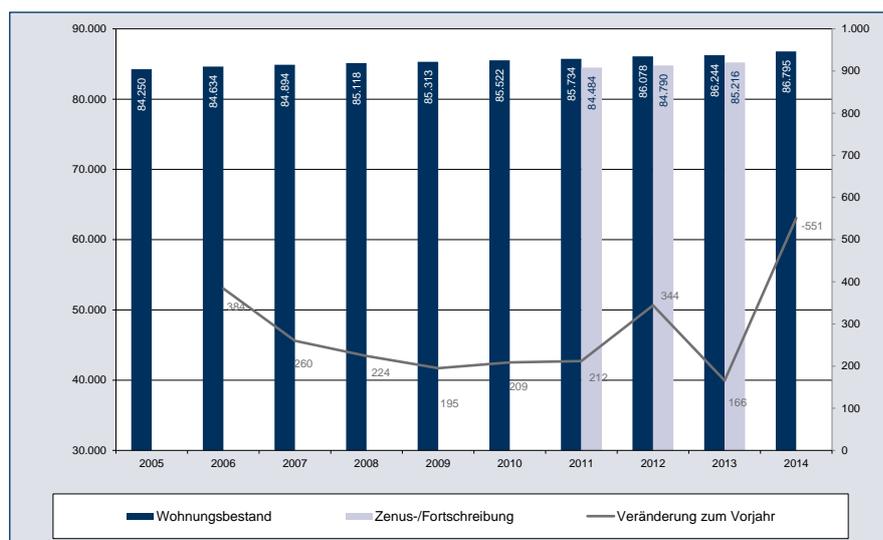
## 2.2. Wohnungsbestand

Den erläuterten nachfrageseitigen Rahmenbedingungen auf dem Osnabrücker Wohnungsmarkt soll nun die Angebotsseite gegenüber gestellt werden.

Der Wohnungsbestand Osnabrücks ist von 2005 bis 2014 im Zuge der Neubautätigkeit (bei gleichzeitig geringer Rücknahme von Wohnungsbeständen) um rd. drei Prozent angestiegen. Im Jahr 2014 gibt es in Osnabrück 86.795 Wohnungen. Generell ist im Zeitverlauf der bundesweite Trend einer rückläufigen Zuwachsrate erkennbar, jedoch hat in jüngster Vergangenheit die Bautätigkeit in Osnabrück erneut stark angezogen.

Die Ergebnisse zum Wohnungsbestand aus den Zensuserhebungen 2011 liegen leicht unterhalb der städtischen Zahlen (vgl. Abbildung 16). Abweichungen lassen sich zum einen durch unterschiedliche Definitionen von Wohnraum und zum anderen durch Registerbereinigungen erklären.

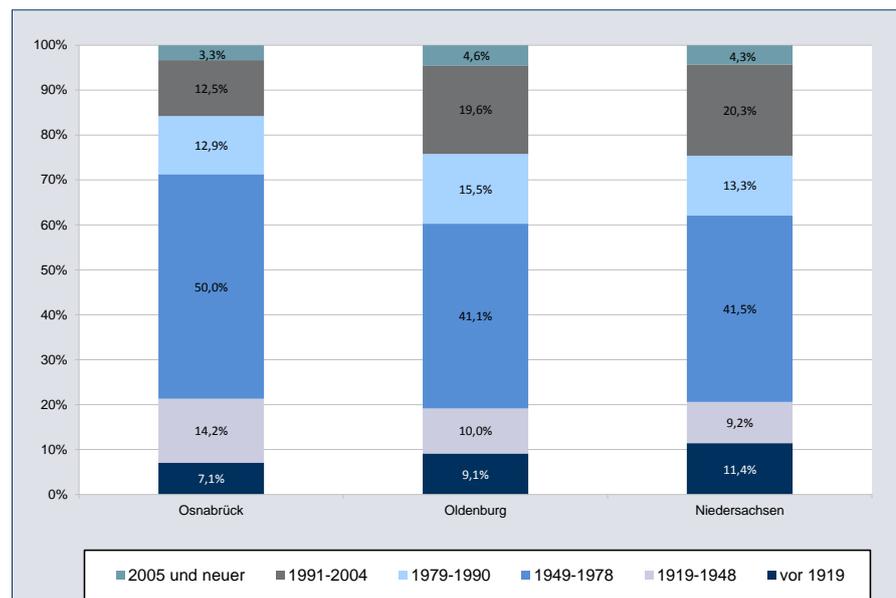
**Abbildung 16: Entwicklung des Wohnungsbestands 2005-2014**



Quelle: Stadt Osnabrück, Zensus 2011, eigene Darstellung

Die Hälfte der Wohnungen in Osnabrück ist zu Nachkriegszeiten (Baujahr 1949 bis 1978) entstanden. Dieser Anteil ist im Vergleich zum Land (41,5 %) und zur Stadt Oldenburg (41,1 %) deutlich erhöht. Hieraus ergibt sich ein erster Hinweis auf Handlungsbedarfe hinsichtlich energetischer Modernisierungen. Auch lokale Marktexperten bestätigen den hohen Modernisierungsbedarf. So würden sich etwa 70 Prozent der Objekte im Ursprungszustand befinden. Neuere Wohnungen bilden in Osnabrück im Vergleich zum Land und zu Oldenburg einen geringen Anteil. Während in Osnabrück lediglich ca. 15 Prozent der Wohnungen 1991 oder später errichtet wurde, umfasst dieser Anteil in Niedersachsen 25 Prozent und in Oldenburg 24 Prozent aller Wohngebäude. Lediglich 3,3 Prozent der Wohngebäude in Osnabrück sind 2005 oder später entstanden.

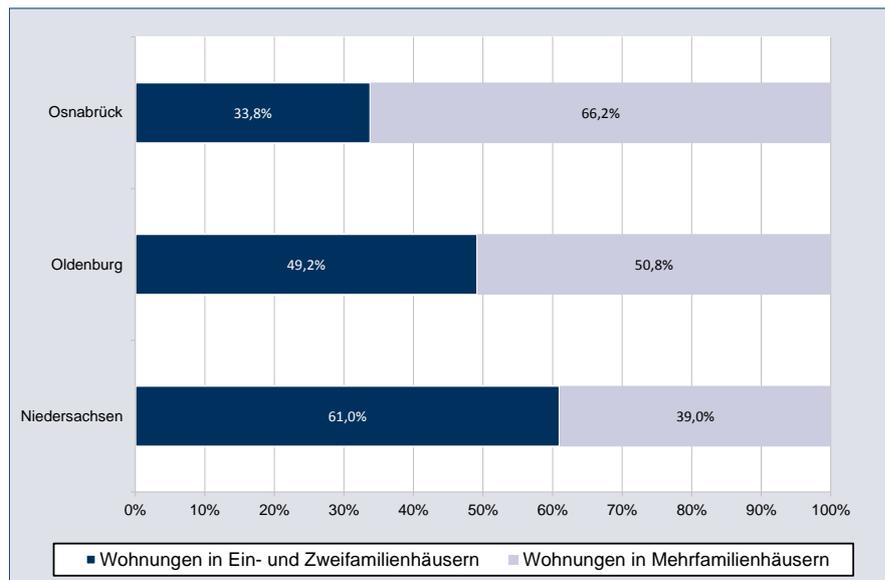
**Abbildung 17: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im regionalen Vergleich**



Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

Osnabrück ist eine vergleichsweise dichte Großstadt. Der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist mit 66,2 Prozent deutlich höher als in Oldenburg. Während das Verhältnis in Oldenburg sehr ausgeglichen ist, ist im Landesdurchschnitt der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich überwiegend.

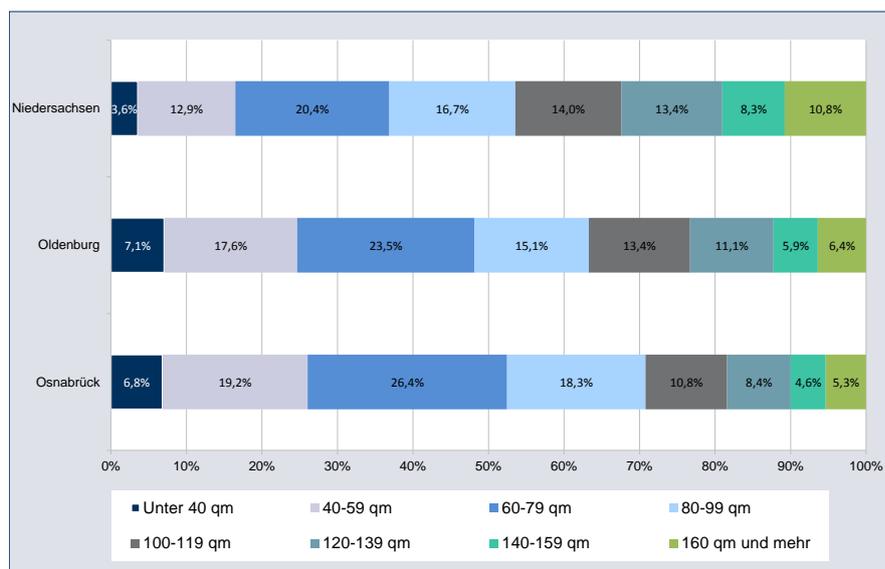
**Abbildung 18: Wohnungsbestand (in Wohnhäusern) nach Art des Gebäudes**



Quelle: LSN, eigene Darstellung

Bei der Analyse der Wohnungsgrößen im Vergleich zeigt sich, dass Osnabrück und Oldenburg über eine ähnliche Verteilung der Wohnungsgrößenklassen verfügen. Der Anteil an kleineren Wohnungen (bis 59 m<sup>2</sup>) zeigt sich im Landesvergleich als überdurchschnittlich. Während in Osnabrück über 50 Prozent aller Wohnungen kleiner als 80 m<sup>2</sup> sind, so sind es in Niedersachsen lediglich rd. 35 Prozent. Dies ist u.a. mit der stärkeren Prägung Osnabrücks durch Geschosswohnungsbau zu erklären. Gleichzeitig weist Osnabrück einen vglw. geringen Anteil an Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> auf.

**Abbildung 19: Wohnungsgrößen im regionalen Vergleich**

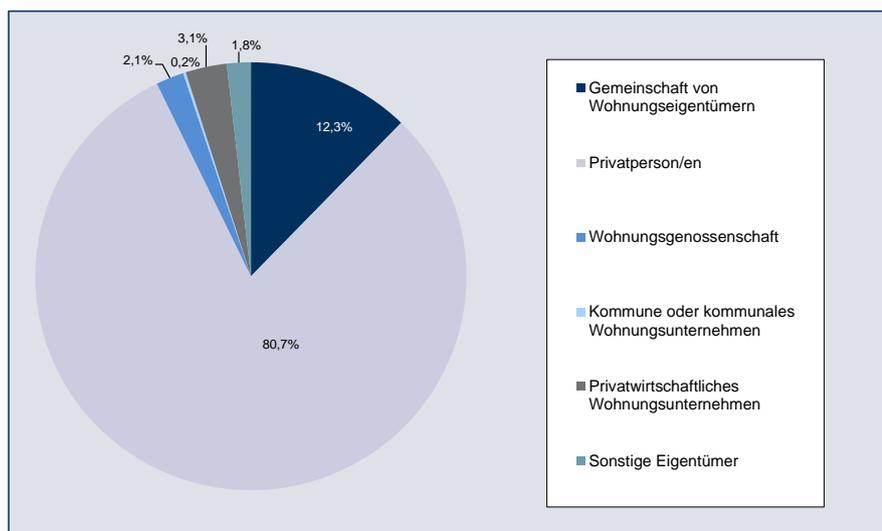


Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

Der Wohnungsbestand in Osnabrück ist mit über 80 Prozent im Eigentum von Privatpersonen (zzgl. 12 Prozent Eigentümergemeinschaften). Lediglich 2,1 Prozent der Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt gehören Wohnungsgenossenschaften; weitere 3,3 Prozent der Wohnungen sind im Eigentum von Woh-

nungsunternehmen. Ein kommunales Wohnungsunternehmen gibt es in Osnabrück nicht mehr, nachdem die Bestände an die NILEG, später GAGFAH, verkauft wurden. An den Eigentümerstrukturen der Wohnungen in Osnabrück wird deutlich, dass die Stadt keine direkten Einflussmöglichkeiten auf Bestandsimmobilien hat. Wohnungsunternehmen und Genossenschaften müssen zwar als strategische Partner gewonnen bzw. gehalten werden, jedoch spielt die Mobilisierung privater Eigentümer bei der Bestandsentwicklung die zentrale Rolle.

**Abbildung 20: Eigentumsverhältnisse Gebäude mit Wohnraum**



Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

Aus der Zensuserhebung des Jahres 2011 geht hervor, dass 2,9 Prozent der Osnabrücker Wohnungen leer stehen. Der Wert liegt unter dem Landesdurchschnitt, jedoch über dem Vergleichswert der Stadt Oldenburg. Der Leerstand, der bereits die für Wohnungswechsel notwendige Fluktuationsreserve enthält, liegt auf einem sehr niedrigen Niveau.

**Tabelle 6: Nutzung der Wohnung und Leerstandquote**

Stadt oder Kreis	Anteil des selbst genutzten Wohneigentums in %	Leerstandquote (Wohnungen)	Anteil des zu Wohnzwecken vermieteten Wohneigentums (auch mietfrei)
Niedersachsen	52,4%	3,6%	44,0%
Oldenburg	40,4%	1,5%	58,1%
Osnabrück	33,5%	2,9%	63,5%

Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

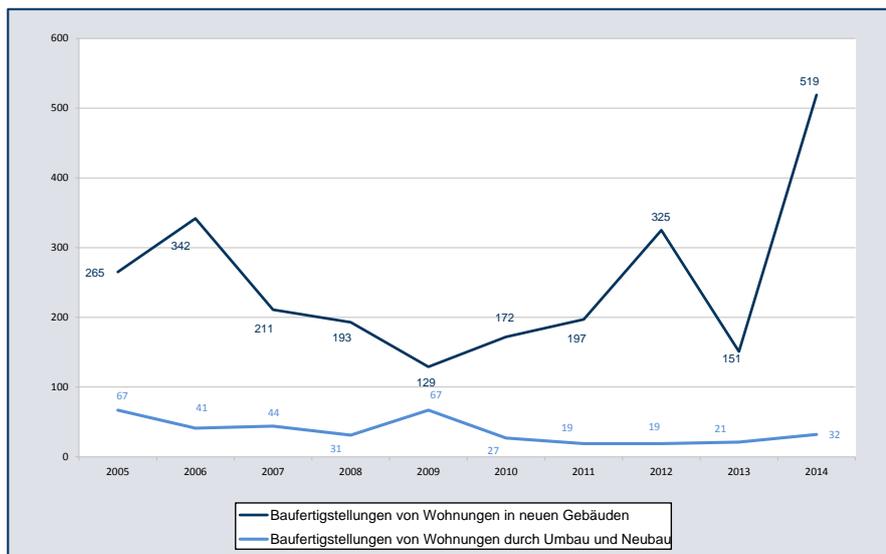
Bei einer detaillierteren Analyse von entsprechenden Kennzahlen zum Wohnungsleerstand in Osnabrück wird deutlich, dass der Leerstand mit dem Alter der Immobilie ansteigt. Der umfangreichste Leerstand in absoluten Zahlen liegt in den Bestandsgebäuden aus den Baujahren 1949 bis 1978 vor. Gleichzeitig fokussieren sich die nicht genutzten Wohnungen rein zahlenmäßig vor allem im Bestand der Einzeleigentümer, was nicht verwunderlich ist, da die Einzeleigentümer auch über einen Großteil der Bestände verfügen (vgl. Abb. 20). Gilt es Leerstände zu mobilisieren, sind private Eigentümer die Hauptakteure bzw. -ansprechpartner.

**Abbildung 21: Kennzahlen zum Wohnungsleerstand in Osnabrück**

		WE Gesamt	Leerstand in WE	Leerstandquote
Leerstand insgesamt		79.462	2.324	2,9 %
nach Zahl der WE im Gebäude	1 - 2 WE	26.389	713	2,7 %
	3 und mehr WE	53.073	1.611	3 %
nach Baualter	< 1919	6.496	245	3,8 %
	1919 - 1948	11.189	388	3,5 %
	1949 - 1978	42.892	1.378	3,2 %
	1979 - 1990	8.113	137	1,7 %
	> 1991	10.772	176	1,6 %
nach Eigentümergruppen	Einzeleigentümer	67.790	1.875	2,8 %
	eG	4.486	31	0,7 %
	Kommunal	44	3	6,8 %
	Sonstige	7.142	415	5,8 %

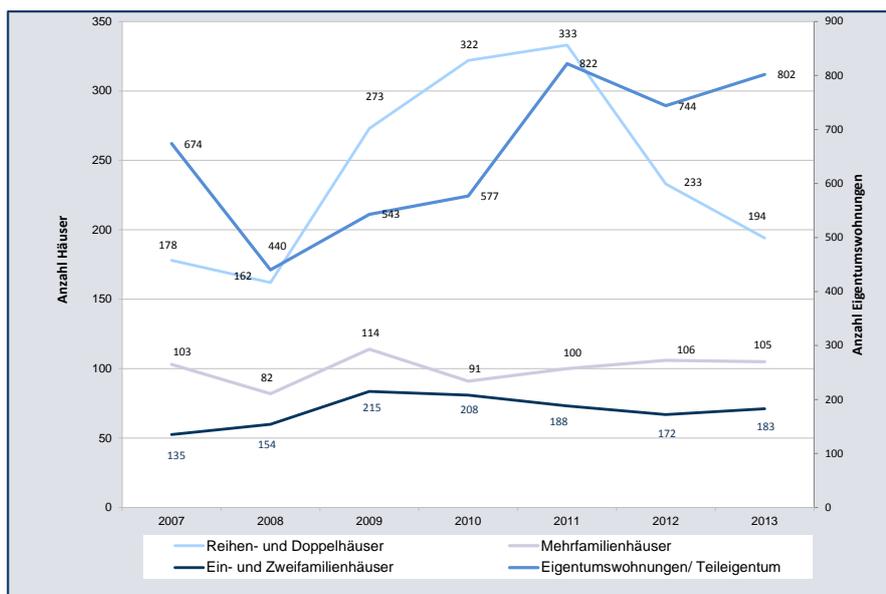
Quelle: Zensus 2011, eigene Auswertung und Darstellung, Wohngebäude (ohne Wohnheime); Leerstand ab dem 1. Tag

Der größte Anteil neuer Wohnungen wird durch den Neubau von Gebäuden generiert, während nur ein geringer Anteil auf den Aus- und Umbau von Bestandsgebäuden zurückzuführen ist. Mit ca. 200 bis 350 Objekten gab es in der letzten Dekade größtenteils Baufertigstellungen durch Neubau. Nach einem Tiefpunkt 2011, ist ein zunehmender Trend in der Neubautätigkeit zu erkennen. Die Baufertigstellungen durch Umbau sind über den betrachteten Zeitraum konstant niedrig. 2014 wurde eine außergewöhnlich hohe Bautätigkeit von insgesamt 551 Fertigstellungen durch Neu- und Umbau erreicht.

**Abbildung 22: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden**


Quelle: Stadt Osnabrück, eigene Darstellung

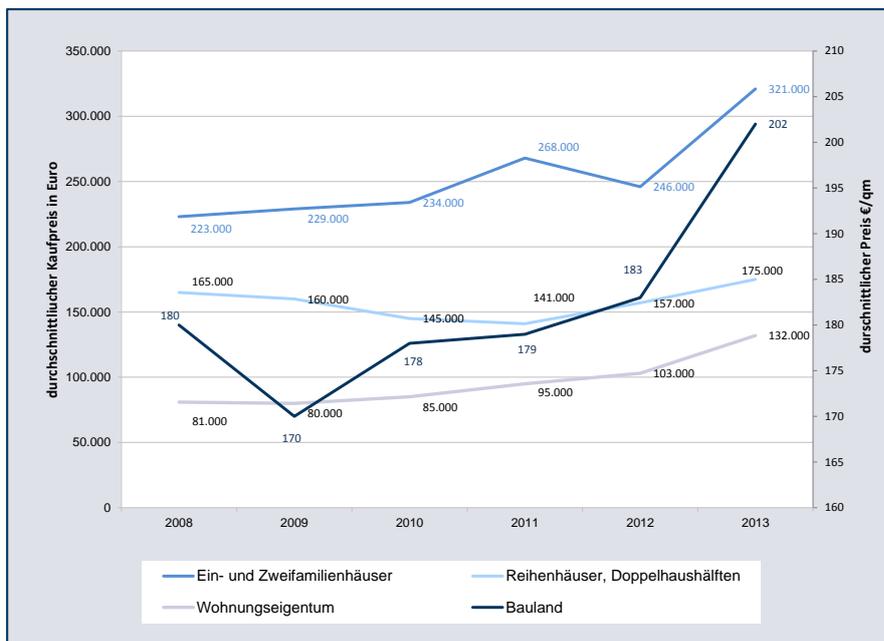
Anhand der Kauffälle in den letzten Jahren zeigt sich die Entwicklung in den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes. Bei Eigentumswohnungen liegt die Anzahl 2013 bei leicht über 800 Verkäufen. Im Vergleich zu 2010 zeigt sich für die letzten drei Betrachtungsjahre ein deutlich gestiegenes Niveau. Im Segment der Mehrfamilienhäuser zeigt sich ein verhältnismäßig stabiles Bild. Ebenso zeigen die Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser eine konstante Entwicklung seit 2009 (in den Betrachtungsjahren 2007 und 2008 lagen die Werte leicht hinter den aktuellen Verkaufszahlen zurück). Die deutlichsten Schwankungen zeigen sich bei den Kauffällen von Reihen- und Doppelhäusern. Zwar ist das Niveau im Jahr 2013 im Abgleich zum Basisjahr 2007 leicht gestiegen, im Vergleich zu den Jahren 2009 bis 2011 aber deutlich gesunken.

**Abbildung 23: Entwicklung der Kauffälle nach Art des Wohngebäudes**


Quelle: Grundstückmarktberichte, eigene Darstellung

Bei der Entwicklung der Kaufpreise über den Betrachtungszeitraum seit 2007 zeigen sich Preissteigerungen in allen Segmenten. Der Quadratmeterpreis für Bauland ist um 22 Euro/m<sup>2</sup> angestiegen. Eine sehr deutliche Preissteigerung gab es 2013 mit 10 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der durchschnittliche Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser ist seit 2007 um ca. 43 Prozent angestiegen und liegt im Jahr 2013 bei 321.000 Euro. Insbesondere 2013 gab es mit 30 Prozent einen deutlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahr. Die Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen zeigt einen konstanten Anstieg über die Jahre und eine Preissteigerung von insgesamt ca. 63 Prozent. Der Preis für Doppelhaushälften und Reihenhäuser ist mit einem Anstieg von lediglich sechs Prozent relativ stabil geblieben.

**Abbildung 24: Entwicklung der Kaufpreise nach Art des Wohngebäudes/Bauland**



Quelle: Grundstückmarktbericht, eigene Darstellung

Bei den Bodenrichtwerten im regionalen Vergleich zeigt sich, dass die Bodenrichtwerte in der Stadt Osnabrück deutlich über den Werten der umliegenden Gemeinden liegen. So liegen beispielsweise die Preise für den individuellen Wohnungsbau bei guter Lage in Osnabrück im Vergleich zu fast allen angrenzenden Gemeinden um mindestens 100 Prozent darüber. Ein ähnliches Bild ergibt sich auch für Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau.

**Tabelle 7: Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen**

Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des						
	individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm
<b>Stadt</b>						
Osnabrück	340	220	120	350	220	115
<b>Angrenzende Gemeinden</b>						
Belm	145	135	90	-	80	-
Bissendorf	150	100	90	-	-	-
Georgsmarienhütte	150	125	90	125	105	-
Hasbergen	160	115	90	-	-	-
<b>Verflechtungsraum</b>						
Bad Essen	155	115	60	-	-	-
Bad Iburg	190	135	85	-	-	-
Bad Laer	140	90	70	-	-	-
Bad Rothenfelde	180	100	70	145	-	-
Dissen	120	100	80	-	100	85
Glandorf	90	58	45	-	-	-
Hagen	125	100	80	-	-	-
Hilter	110	90	65	-	-	-
Melle	130	105	80	100	80	70
Neuenkirchen	45	33	30	-	-	-
Ostercappeln	130	70	60	-	-	-

Quelle: Grundstückmarktbericht 2014, eigene Darstellung

#### Zwischenfazit

- ✓ Anstieg der Bautätigkeit und geringe Leerstandquote sprechen für Aufnahmefähigkeit des Wohnungsmarktes
- ✓ Großer Bestand aus den Nachkriegsjahrzehnten demonstriert hohen Sanierungsbedarf
- ✓ Mobilisierung privater Eigentümer als Hauptaufgabe in der Bestandsentwicklung
- ✓ Deutliche Preissteigerungen über alle Segmente auf dem Wohnungsmarkt

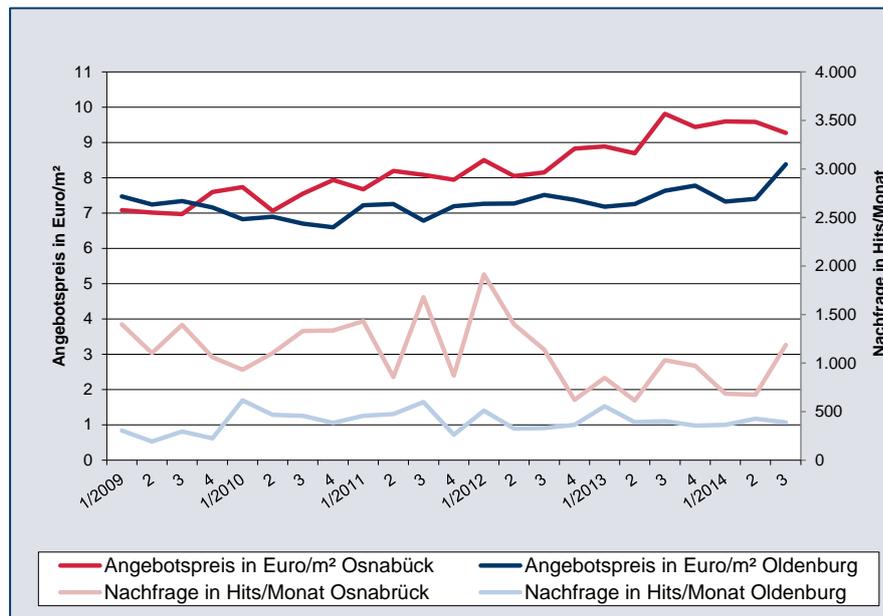
## 2.3. Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten

Die folgenden Auswertungen der Wohnungsangebote, die von 2009 bis 2014 in der Immobilienplattform ImmobilienScout24 eingestellt wurden, dienen der differenzierten Betrachtung der Angebots- und Nachfragesituation und ermöglichen es, Unterschiede im Nachfrageverhalten (z.B. hinsichtlich Wohnungsgrößen, Preisklassen und weiterer Merkmale) aufzuzeigen. Die Nachfrage wird über die so genannten „Hits“, das heißt die Aufrufe einzelner Angebote im Internet, gemessen. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für das einzelne Objekt. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Orten und Produkten.

### 2.3.1 Mietwohnungsmarkt

Der durchschnittliche Angebotspreis<sup>1</sup> von Neubau-Mietwohnungen erhöhte sich in Osnabrück in den letzten fünf Jahren von 7,10 Euro auf 9,27 Euro. Dies entspricht einer Preissteigerung von rund fünf Prozent pro Jahr. Damit verteuerten sich Neubau-Mietwohnungen stärker als in der Vergleichsstadt Oldenburg, in der im gleichen Zeitraum die jährliche Preiserhöhung zwei Prozent beträgt. Zudem zeigt die Auswertung, dass das Nachfrageniveau in Osnabrück deutlich höher ist als in Oldenburg. Dies spricht für eine angespannte Marktsituation in Osnabrück. Zudem gab es in Oldenburg in den letzten Jahren ein relativ konstantes Interesse nach neuen Mietwohnungen. In Osnabrück hingegen schwankte die Anzahl der Hits pro Monat deutlich und bildete Ende 2011 und 2012 deutliche Spitzen aus.

Abbildung 25: Preis- und Nachfrageentwicklung Mietwohnungen 2009 bis 2014



Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Darstellung, Angebotszahl Osnabrück: 859; Oldenburg: 446

<sup>1</sup> Im Gegensatz zum Mietpreisspiegel der Stadt Osnabrück werden hier ausschließlich Mietpreise für Neuvermietungen (sog. Angebotspreise) dargestellt. Kosten bestehender Mietverhältnisse finden keine Berücksichtigung.

Die Angebotsmieten (nettokalt) für Mietwohnungen aller Baujahre in Osnabrück schwanken laut ImmobilienScout24 zwischen 3,06 und 14,00 Euro/m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis der Angebote von 2009 bis 2014 beläuft sich dabei auf 6,28 Euro. Zehn Prozent der Wohnungen in Osnabrück werden für unter 4,90 Euro/m<sup>2</sup> vermietet. Rund die Hälfte der Angebote liegt in der Preisspanne zwischen 5,30 und 6,90 Euro/m<sup>2</sup>. Die teuersten zehn Prozent der Angebote sind Immobilien mit einem Quadratmeterpreis von 8,10 Euro und mehr.

Die Auswertungen zeigen, dass alle Preisklassen gute Nachfragerwerte (Hits/Monat) aufweisen. Die Werte liegen insgesamt recht nah beieinander, was für eine relativ geringe Preissensibilität spricht. Die mittleren Preisklassen 5,30 bis unter 6,90 Euro/m<sup>2</sup> haben hohe Nachfragerwerte.

**Tabelle 8: Angebot, Nachfrage und Mietpreis im Mietwohnungssegment**

Mietpreis in €/m <sup>2</sup>	Angebot	Anteil	Preisklasse	Hits/Monat	Nachfrage
bis <4,90	698	10%	unterste	1.937	Durchschnittlich
4,90 bis <5,30	911	14%	untere	2.059	Durchschnittlich
5,30 bis <5,90	1.601	24%	mittlere	2.227	Hoch
5,90 bis <6,90	1.709	26%	mittlere	2.285	Hoch
6,90 bis <8,10	1.052	16%	obere	1.985	Durchschnittlich
8,10 +	694	10%	oberste	1.604	Durchschnittlich

Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Berechnungen

Bei Betrachtung der angebotenen Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen zeigt sich, dass kleine Wohnungen bis unter 60 m<sup>2</sup> am stärksten gefragt sind. Das Interesse nach sehr kleinen Wohnungen, also Single-Appartements bis unter 50 m<sup>2</sup> ist laut der ImmobilienScout24-Daten sogar sehr hoch. Hier zeigt sich das Aufeinandertreffen verschiedener, konkurrierender Nachfragegruppe am Markt: Studierende, Senioren und sonstige Singlehaushalte. Das große Interesse an kleinen Wohnungen bestätigen auch Marktexperten. Auch bei der Auswertung nach der Wohnungsgröße wird deutlich, dass nach allen Größenklassen eine gute Nachfrage besteht.

**Tabelle 9: Wohnungsgrößenklassen der Mietwohnungen**

Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	Angebot	Anteil	Mietpreis in €/m <sup>2</sup>	Gesamtmieter kalt in €	Hits/Monat	Nachfrage
<50	1.301	19%	7,10	270	2.703	Sehr hoch
50 bis <60	1.038	16%	6,24	340	2.389	Hoch
60 bis <75	1.926	29%	5,85	391	1.881	Durchschnittlich
75 bis <85	955	14%	5,90	469	1.849	Durchschnittlich
85 bis <95	589	9%	6,10	541	1.741	Durchschnittlich
95 +	856	13%	6,62	752	1.741	Durchschnittlich

Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Berechnungen

Die Auswertung der Inserate nach der Anzahl der Zimmer bestätigt den Nachfragefokus auf kleine Wohnungen, da die Wohnungen mit einem bis zweieinhalb Zimmer die höchsten Nachfragerwerte aufweisen.

**Tabelle 10: Zimmeranzahl der Mietwohnungen**

Zimmeranzahl	Angebot	Anteil	Preis/m <sup>2</sup>	Gesamtmiete kalt in €	Hits/Monat	Nachfrage
1 bis 1,5	644	10%	7,60	262	2.293	Hoch
2 bis 2,5	2.297	34%	6,46	371	2.425	Hoch
3 bis 3,5	2.752	41%	6,00	465	1.872	Durchschnittlich
4 bis 4,5	877	13%	5,77	563	1.727	Durchschnittlich
5 und mehr	95	1%	6,04	770	1.948	Durchschnittlich

Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Berechnungen

Bei Gegenüberstellung von Wohnungsgröße und Angebotspreis zeigt sich die folgende Angebots- und Nachfragesituation: kleine Wohnungen (insb. bis unter 50 m<sup>2</sup>) werden preisunsensibel nachgefragt. Dies ist ein eindeutiger Hinweis auf Marktdruck in diesem Segment. Ebenso sind günstige Wohnungen bis unter 60 m<sup>2</sup> (insb. bis unter 6,90 Euro/m<sup>2</sup>) sehr gefragt. Auch sehr günstige Wohnungen (bis unter 5,30 Euro/m<sup>2</sup>) in den Größen 85 m<sup>2</sup> und größer erfahren eine große Nachfrage. Dies konstatiert einen Bedarf nach günstigem Wohnraum für Familien. Eine Angebotskonzentration und eine kleinere Nachfrage liegt bei den mittelgroßen Wohnungen in den mittleren Preislagen vor. In der oberen Preisklasse von 8,10 Euro/m<sup>2</sup> und mehr lässt die Nachfrage insbesondere bei den größeren Wohnungen nach. Auch lokale Marktexperten konstatieren für das Hochpreissegment bei Mietwohnungen eine leichte Tendenz zum Angebotsüberhang.

**Tabelle 11: Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößen (Zahl kennzeichnet die absolute Anzahl an ausgewerteten Mietwohnungen)**

€/m <sup>2</sup>	Bis <50 m <sup>2</sup>	Bis <60 m <sup>2</sup>	Bis <75 m <sup>2</sup>	Bis <85 m <sup>2</sup>	Bis <95 m <sup>2</sup>	95+ m <sup>2</sup>
Bis <4,90	29*	25	273	215	59	97
4,90 bis <5,30	74	132	329	147	116	113
5,30 bis <5,90	229	318	552	193	163	146
5,90 bis <6,90	378	322	458	218	133	200
6,90 bis <8,10	291	175	245	114	72	155
8,10 und mehr	300	66	69	68	46	145

**Legende für die Nachfrage**

Extrem hohe Nachfrage  
(über 3.000)

Sehr hohe Nachfrage  
(über 2.500)

Höhere Nachfrage  
(2.100 – bis unter 2.500)

Mittlere Nachfrage  
(1.500 – unter 2.100)

Geringere Nachfrage  
(1.000 – unter 1.500)

Sehr geringe Nachfrage  
(unter 1.000)

Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Berechnungen

Bei der Auswertung des Mietwohnungsangebots differenziert nach Baualter zeigt sich einerseits die Beliebtheit attraktiver Altbaubestände, andererseits können sehr gute Nachfragewerte bei den Beständen aus den 1950er Jahren konstatiert werden. Letzteres erklärt sich vor allem aus dem verhältnismäßig großen Angebot nach günstigen Wohnungen und einem großen Anteil an kleinen Wohnungen. Etwa 70 Prozent der angebotenen Inserate mit dem Baujahr 1950 bis 1959 sind kleiner als 60 m<sup>2</sup> und haben somit nachgefragte Wohnflächen. Die neueren Wohnungen (ab Baujahr 2000) haben vergleichsweise niedrige Hits pro Monat. Lokale Marktexperten konstatieren jedoch, dass auch neuwertige und neue Immobilien eine sehr gute Nachfrage erfahren. Die vglw. niedrige Anzahl der Hits/Monat erklärt sich dadurch, dass aufgrund der vorliegenden Wohnkaufkraft für diese Preisklasse eine insgesamt kleinere Nachfragergruppe in Frage kommt.

**Tabelle 12: Baualtersklassen der Mietwohnungen**

Baujahr	Angebot	Anteil	Mietpreis in €/m <sup>2</sup>	Gesamtmieter kalt in €	Hits/Monat	Nachfrage
Bis 1949	425	10%	6,41	487	2.213	Hoch
1950 bis 1959	1089	26%	5,90	334	2.602	Sehr hoch
1960 bis 1969	869	20%	5,50	373	1.830	Durchschnittlich
1970 bis 1979	543	12%	5,87	407	1.728	Durchschnittlich
1980 bis 1989	252	6%	6,47	428	2.000	Durchschnittlich
1990 bis 1999	638	15%	6,46	439	1.772	Durchschnittlich
Ab 2000	372	9%	8,16	672	1.433	Gering

Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Berechnungen

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Auswertung nach dem Wohnungszustand. Insgesamt weisen auch hier alle Kategorien gute Nachfragewerte auf. Am stärksten gefragt sind modernisierte, sanierte, renovierte oder gepflegte Bestände. Für Erstbezüge gilt auch hier, dass der Preis die Nachfragergruppe verkleinert. Fast die Hälfte der Angebote ist renovierungsbedürftig oder es wurde keine Aussage zum Wohnungszustand getroffen. Die Marktakteure konstatieren einen Modernisierungstau bei den Nachkriegsbauten insbesondere hinsichtlich der Barrierefreiheit.

**Tabelle 13: Zustand der Mietwohnungen**

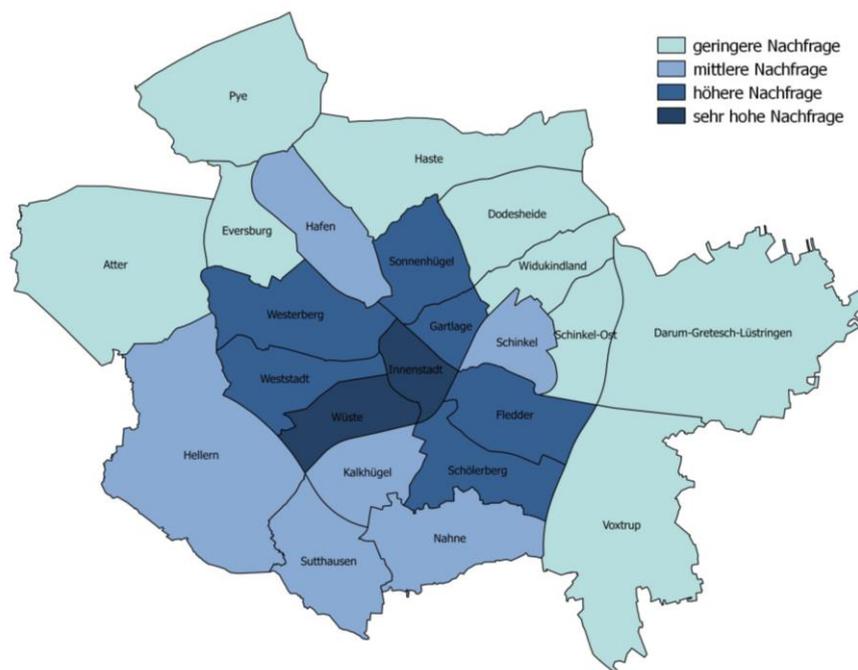
Wohnungstyp	Angebot	Anteil	Mietpreis in €/m <sup>2</sup>	Gesamtmieter kalt in €	Hits/Monat	Nachfrage
Erstbezug/neuwertig	437	7%	7,95	631	1.673	Durchschnittlich
Erstbezug nach Sanierung/modernisiert/saniert	700	11%	6,82	479	2.299	Hoch
Gepflegt/vollständig renoviert	2.413	36%	6,36	421	2.303	Hoch
Keine Angabe/nachzubauen/Renovierungsbedürftig	3.115	47%	5,87	398	1.927	Durchschnittlich

Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Berechnungen

Da der Mietwohnungsmarkt für das in diesem Bericht in den Fokus gesetzte Thema „Bezahlbarer Wohnraum“ eine entscheidende Rolle spielt, wurde dieser Markt auch auf Stadtteilebene analysiert.

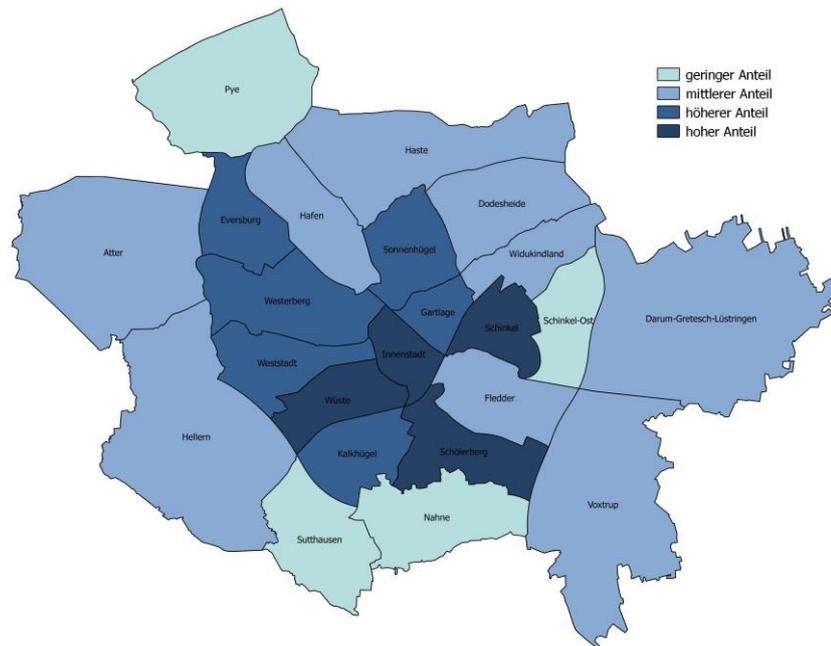
Die Auswertung zeigt, dass erwartungsgemäß ein großes Interesse nach Mietwohnungen in zentralen Lagen besteht. Die Stadtteile Innenstadt und Wüste erfahren die besten Nachfragewerte. Auch die anderen zentralen Lagen werden gut nachgefragt. Der nördliche Stadtrandkranz weist geringere, aber trotzdem noch solide Nachfragewerte auf.

**Abbildung 26: Nachfragekennziffer Hits/Monat im Segment Mietwohnungen**



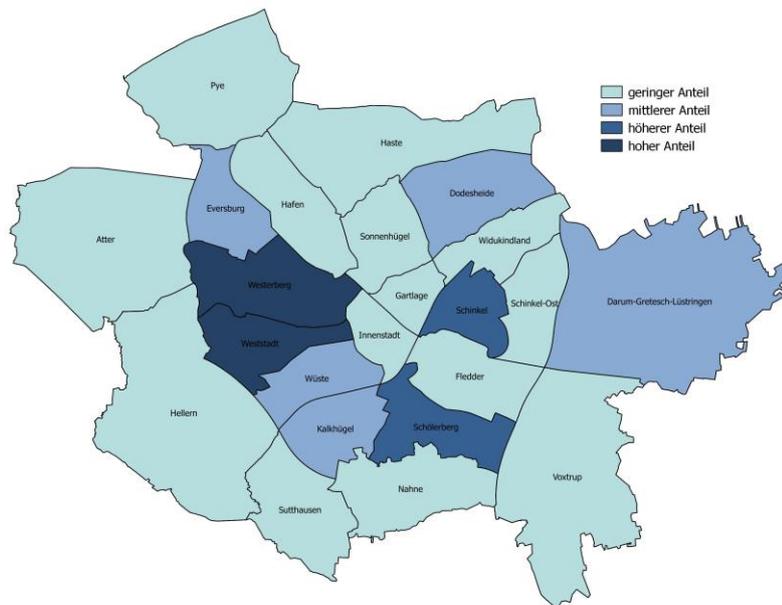
Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Berechnungen

Die vorangegangene Analyse des Gesamtmarktes verdeutlicht, dass es Angebotsengpässe insbesondere bei kleinen Wohnungen gibt. Die folgende Abbildung zeigt, dass sich das höchste Angebot kleiner Wohnungen in zentralen Lagen konzentriert. Insbesondere in den sehr beliebten Stadtteilen Innenstadt und Wüste, aber auch in Schinkel und Schülerberg befinden sich hohe Anteil der Angebote an Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup>.

**Abbildung 27: Anteil an Mietwohnungen unter 60 m<sup>2</sup> (alle Baujahre)**


Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Berechnungen

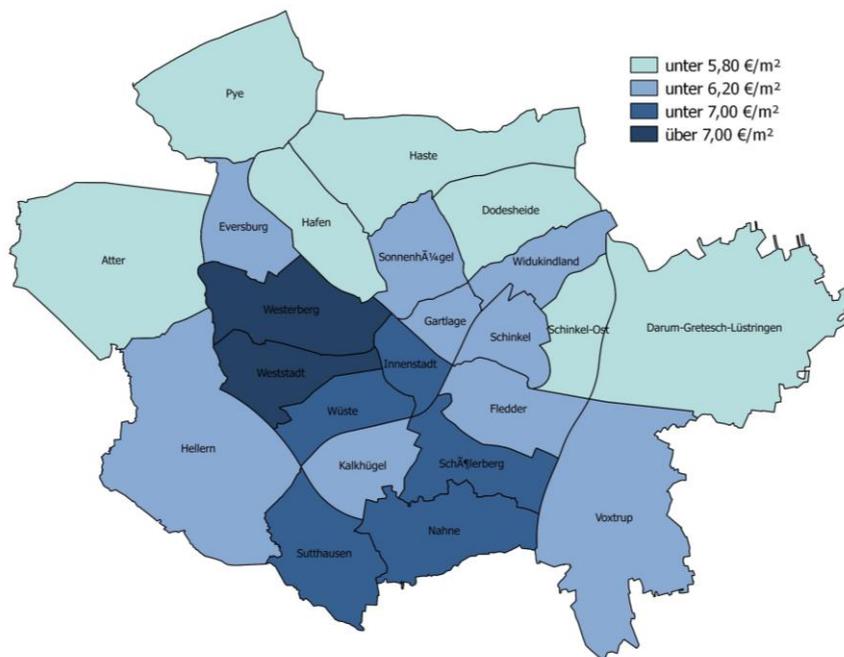
Auch die teilträumlich differenzierten Neubauaktivitäten geben Aufschluss über die Marktlage. Die Auswertungen verdeutlichen, dass sich in den letzten fünf Jahren die Neubauaktivitäten auf die Top-Wohnlagen Weststadt und Westberg konzentrieren. Auch in Schinkel und Schülerberg gab es anteilig an den Gesamtangeboten einen höheren Anteil an Neubauangeboten. Gleichzeitig fand in vielen Stadtteilen in den letzten Jahren quasi kein Neubau von Mehrfamilienhäusern statt (der in der Zeichenerklärung benannte geringe Anteil umfasst null bis fünf Wohnungen).

**Abbildung 28: Anteil an neugebauten Mietwohnungen in Osnabrück**


Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Berechnungen

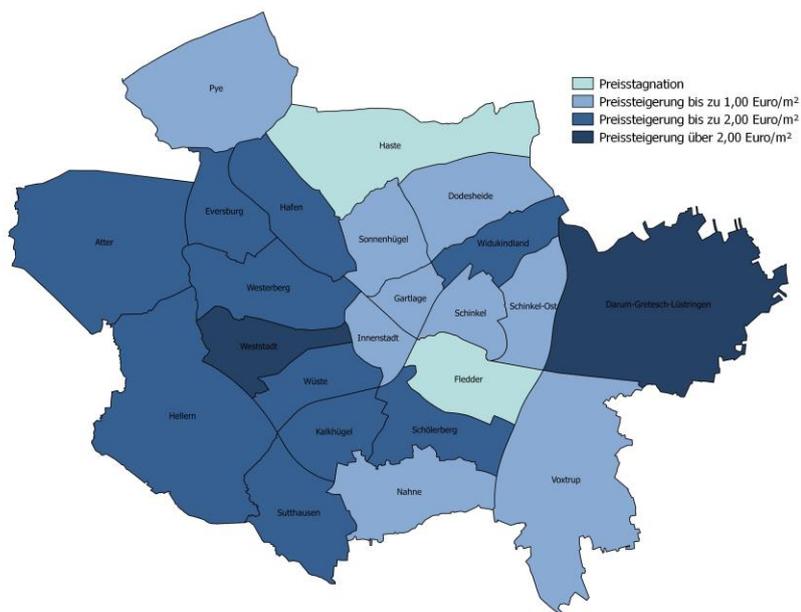
Westerberg und Weststadt, die Stadtteile mit höchster Neubauaktivität, weisen auch das höchste Mietpreisniveau auf. Der durchschnittliche Mietpreis in den Jahren 2009 bis 2014 beträgt in Westerberg rund 8,10 Euro/m<sup>2</sup> und in der Weststadt 7,40 Euro/m<sup>2</sup>. Zudem lassen sich deutliche Nord-Süd-Unterschiede erkennen: während am südlichen Stadtrand die Mieten durchschnittlich bis unter 7,00 Euro/m<sup>2</sup> kosten, liegt das Mietpreisniveau in den nördlichen Stadtteilen bei unter 5,80 Euro/m<sup>2</sup>.

**Abbildung 29: Durchschnittlicher Mietpreis (alle Baujahre)**



Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Berechnungen

Um die generelle Preissteigerung am Mietwohnungsmarkt in Osnabrück detaillierter einordnen zu können, ist es sinnvoll sich die Mietpreisentwicklung auf Stadtteilebene anzusehen. In fast allen Stadtteilen haben sich deutliche Mietpreissteigerungen, größtenteils zwischen ein und zwei Euro über den Zeitraum der letzten fünf Jahre vollzogen. Preissteigerungen von über zwei Euro gab es in Darum-Gretsch-Lüstringen (+2,17 Euro/m<sup>2</sup>) und der Weststadt (+2,17 Euro/m<sup>2</sup>).

**Abbildung 30: Mietpreisentwicklung im Wohnungsbestand (alle Baujahre)**


Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Berechnungen

### 2.3.2 Eigentumswohnungen

Die Auswertungen im Grundstücksmarktbericht 2014 zeigen, dass die Verkaufsentwicklung der Eigentumswohnungen schwankend verlief. Es zeigt sich ein deutlicher Einbruch der Verkäufe von 2008 bis 2010 in Folge der Weltwirtschaftskrise.

Seit 2011 übertreffen die Verkaufszahlen das Niveau von vor 2008. Von den 676 verkauften Eigentumswohnungen im Jahr 2013 nehmen immerhin 30 Prozent Neubaubjekte ein. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis einer neueren Eigentumswohnung (ab Baujahr 2011) lag 2013 bei 2.557 Euro. Im Segment der Altbauwohnungen (bis Baujahr 1945) wurde ein maximaler Quadratmeterpreis von 1.367 Euro erzielt.

**Abbildung 31: Verkaufsentwicklung der Eigentumswohnungen (Erst- und Weiterverkäufe)**


Quelle: Grundstücksmarktbericht 2014, eigene Darstellung

Die Auswertungen zeigen, dass Eigentumswohnungen in Osnabrück auch bis in das oberste Preissegment (über 2.400 Euro/m<sup>2</sup>) ein solides Interesse erfahren. Die besten Nachfragewerte erzielen Angebotspreise zwischen 1.200 und 1.800 Euro/m<sup>2</sup>. Ein aktuell hohes Kaufpreisniveau beginnt laut lokaler Marktexperten bei etwa 3.000 Euro/m<sup>2</sup>.

**Tabelle 14: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis im Segment der Eigentumswohnungen**

Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Angebot	Anteil	Preisklasse	Hits/Monat	Nachfrage
<760	174	10%	unterste	564	Durchschnittlich
760 bis <920	268	15%	untere	378	Gering
920 bis <1.200	422	24%	mittlere	593	Durchschnittlich
1.200 bis <1.800	439	25%	mittlere	782	Hoch
1.800 bis <2.400	272	16%	obere	564	Durchschnittlich
2.400+	165	9%	oberste	519	Durchschnittlich

Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Berechnungen

Bei Betrachtung der Auswertungen nach Wohnungsgrößenklassen zeigt sich, dass im Segment der Eigentumswohnungen erwartungsgemäß größere Zuschnitte, also ab 75 m<sup>2</sup>, von hohem Interesse sind. Noch beliebter sind die Wohnungen ab einer Größe von 90 m<sup>2</sup>. Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup> weisen niedrige Nachfrageindikatorenwerte auf und sind damit wenig marktgängig. Hauptnachfragegruppen sind laut lokaler Marktexperten jüngere Paare ohne Kinder (einfachere Ausstattung und kleinere Wohnfläche aufgrund von begrenzter Investitionskraft), Best-Ager (größere Wohnfläche für Schlafzimmer, Wohnzimmer, Gästezimmer), vermögende Seniorenpaare (altersgerechtes Wohnen mit hohem Komfort) sowie Kapitalanleger.

**Tabelle 15: Wohnungsgrößenklassen der Eigentumswohnungen**

Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	Angebot	Anteil	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Hits/Monat	Nachfrage
Bis 45	206	12%	1.167	355	Gering
46 bis <60	275	16%	1.186	390	Gering
60 bis <75	402	23%	1.213	521	Durchschnittlich
75 bis <90	367	21%	1.391	631	Hoch
90 bis <105	209	12%	1.751	818	Sehr hoch
105 +	281	16%	2.019	855	Sehr hoch

Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Berechnungen

Die soeben beschriebene Präferenz nach großflächigen Eigentumswohnungen spiegelt sich auch in der Auswertung der Daten nach Zimmeranzahl wider. Es besteht eine hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen mit mindestens drei Zimmern. Wohnungen mit vier und mehr Zimmern erfahren sogar eine sehr hohe Nachfrage.

**Tabelle 16: Zimmeranzahl der Eigentumswohnungen**

Zimmeranzahl	Angebot	Anteil	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Hits/Monat	Nachfrage
1 bis 1,5	164	9%	1.185	345	Sehr gering
2 bis 2,5	498	29%	1.374	461	Durchschnittlich
3 bis 3,5	740	43%	1.540	608	Hoch
4 bis 4,5	260	15%	1.403	854	Sehr hoch
5 +	78	4%	1.472	952	Sehr hoch

Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Berechnungen

In Hinblick auf die Auswertung nach Baualtersklassen lässt sich festhalten, dass Altbaubestände (bis Baujahr 1949) großes Interesse erfahren. Da diese Immobilien nur rd. neun Prozent aller angebotenen Immobilien ausmachen, verstärkt sich hier die generelle Beliebtheit attraktiver Gründerzeitbauten oder Fachwerkhäuser. Auffällig ist zudem, dass Neubauten (ab Baujahr 2000) eine vglw. geringe Anzahl an Hits/Monat erfahren. Marktexperten konstatieren allerdings auch eine gute Nachfrage nach neuen Eigentumswohnungen. Der durchschnittliche Kaufpreis verdeutlicht, dass die neuen Eigentumswohnungen auf einem deutlich höheren Preisniveau verkauft werden. Dementsprechend richten sich hochpreisige Neubauten an eine insgesamt kleinere Nachfragegruppe mit der entsprechenden Kaufkraft.

**Tabelle 17: Baualtersklassen der Eigentumswohnungen**

Baujahr	Angebot	Anteil	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Hits/Monat	Nachfrage
Bis 1949	126	9%	1.403	1.030	Sehr hoch
1950 bis 1959	143	10%	941	485	Durchschnittlich
1960 bis 1969	288	21%	967	544	Durchschnittlich
1970 bis 1979	212	15%	1.194	633	Hoch
1980 bis 1989	124	9%	1.253	728	Hoch
1990 bis 1999	234	17%	1.476	657	Hoch
Ab 2000	273	20%	2.433	397	Gering

Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Berechnungen

### 2.3.3 Eigenheime

Über die Hälfte der Angebote, die im genannten Zeitraum in die Datenbank eingestellt wurden, ist dem Segment des freistehenden Einfamilienhauses zuzuordnen. Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind in etwa gleich stark am Markt vertreten.

**Tabelle 18: Struktur des Eigenheimangebots der Stadt Osnabrück**

Segment	Angebote	Kaufpreis	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Grundfläche in m <sup>2</sup>
FEFH	563	291.141	170	884
DHH	213	190.734	124	459
RH	273	170.680	120	300

Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Berechnungen

**Freistehende Einfamilienhäuser** werden in allen Preissegmenten gut nachgefragt. Erwartungsgemäß sind günstige Immobilien von sehr hohem Interesse. Ebenso weisen aber auch die hochpreisigen Segmente sehr gute Nachfragewerte auf. Dementsprechend gibt es keine Vermarktungsschwierigkeiten in diesem Segment, welches auch die lokalen Marktakteure bestätigen. Hier gäbe es einen deutlichen Nachfrageüberhang. Ein neu gebautes freistehendes Einfamilienhaus sei in zentralen Lagen nicht mehr unter 450.000 Euro zu erwerben. Trotzdem sei die Nachfrage rege.

**Tabelle 19: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis im Segment der FEFH**

Kaufpreis in €	Angebot	Anteil	Preisklasse	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Hits/Monat	Nachfrage
<170.000	61	10%	unterstes	128	1.266	Sehr hoch
170.000 bis <200.000	92	16%	unteres	142	626	Durchschnittlich
200.000 bis <260.000	141	25%	mittleres	150	769	Durchschnittlich
260.000 bis <350.000	135	24%	mittleres	176	638	Durchschnittlich
350.000 bis <490.000	85	15%	oberes	207	1.273	Sehr hoch
490.000 +	49	9%	hochpreisiges	249	819	Hoch

Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Berechnungen

Bei der anteiligen Angebotsverteilung nach Größenklassen ist auffällig, dass die Hälfte der FEFH eine sehr große Wohnfläche (160 m<sup>2</sup> und größer) aufweist. Die relativ ähnlichen Nachfrageindikatorenwerte lassen keine Rückschlüsse auf besonders gefragte Wohnungsgrößen zu. Hinsichtlich der Grundstücksgrößen ist die Nachfrage nach Grundstücken zwischen 400 und 1.000 m<sup>2</sup> am höchsten. Jedes fünfte Grundstück ist über 1.000 m<sup>2</sup> groß. Vor dem Hintergrund einer umweltgerechten Stadtentwicklung bieten sich hier Potenziale der Nachverdichtung an (Stichwort „Bauen in zweiter Reihe“).

**Tabelle 20: Wohnungsgrößenklassen der FEFH**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Angebot	Anteil	Kaufpreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
<119	75	13%	186.804	875	Hoch
120 bis <140	98	17%	220.978	740	Durchschnittlich
140 bis <160	108	19%	246.256	795	Hoch
160 +	282	50%	360.464	900	Hoch

Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Berechnungen

**Tabelle 21: Grundstücksgrößenklassen der FEFH**

Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Angebot	Anteil	Kaufpreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
<400	38	7%	242.534	698	Durchschnittlich
400 bis <600	151	27%	257.052	1.016	Hoch
600 bis <800	169	31%	269.021	834	Hoch
800 bis <1.000	79	15%	360.511	856	Hoch
1.000 +	115	21%	345.067	762	Durchschnittlich

Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Berechnungen

Die folgenden zwei Tabellen verdeutlichen, dass im Segment der FEFH eine hohe Nachfrage nach gepflegten Bestandsimmobilien besteht. Bestandsimmobilien befinden sich oft in gewachsenen Quartiersstrukturen, die bei Nachfragern sehr begehrt sind. Auffällig ist zudem, dass Neubauangebote vglw. geringes Interesse erfahren. Lokale Marktexperten können dies allerdings nicht bestätigen. In Bezug auf den vglw. geringen durchschnittlichen Kaufpreis der Neubauten ist zu vermuten, dass für die verhaltenere Nachfrage ggfs. Qualitätsaspekte entscheidend sind.

**Tabelle 22: Baualtersklassen der FEFH**

Baujahr	Angebot	Anteil	Kaufpreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
Bis 1949	53	11%	248.006	1.222	Sehr hoch
1950 bis 1959	56	12%	227.446	1.160	Hoch
1960 bis 1969	61	13%	287.654	1.249	Sehr hoch
1970 bis 1979	52	11%	319.846	710	Durchschnittlich
1980 bis 1989	51	11%	335.549	932	Hoch
1990 bis 1999	37	8%	388.270	748	Durchschnittlich
2000 bis 2009	38	8%	308.118	544	Gering
Ab 2010	119	25%	262.577	358	Sehr gering

Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Berechnungen

**Tabelle 23: Wohnungszustand der FEFH**

Wohnungstyp	Angebot	Anteil	Kaufpreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
Erstbezug/Neuwertig	129	23%	288.837	400	Gering
Gepflegt/Vollständig renoviert	107	19%	325.822	1.397	Sehr hoch
Modernisiert/ Saniert	28	53%	329.746	1.217	Sehr hoch
Keine Angabe/ Nach Vereinbarung/ Renovierungsbedürftig	299	5%	276.109	812	Hoch

Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Berechnungen

Der Nachfragefokus bei **Doppelhaushälften** liegt auf den unteren bis mittleren Preisklassen bis unter 170.000 Euro/m<sup>2</sup>. Das sehr hohe Interesse an Objekte unter 115.000 Euro bezieht sich wohl auf sehr sanierungsbedürftige Objekte, bei denen das Interesse am Grundstück bzw. der Lage im Vordergrund steht. Ebenso sind diese Immobilien für Personen mit handwerklichen Kompetenzen von Interesse und für jene Haushalte, die mit einer einfacheren Ausstattung zufrieden sind. Neubauten in guten Lagen werden laut lokaler Marktakteure aktuell für etwa 320.000 bis 340.000 Euro vermarktet.

**Tabelle 24: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis im Segment der Doppelhaushälften**

Kaufpreis in €	Angebot	Anteil	Preisklasse	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Hits/Monat	Nachfrage
Bis <115.000	21	10%	unterstes	100	1.443	Sehr hoch
115.000 bis <135.000	34	16%	unteres	115	826	Hoch
135.000 bis <170.000	50	24%	mittleres	122	1.020	Hoch
170.000 bis <225.000	52	24%	mittleres	123	649	Durchschnittlich
225.000 bis <290.000	35	16%	oberes	134	676	Durchschnittlich
290.000 +	21	10%	hochpreisiges	155	671	Durchschnittlich

Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Berechnungen

Fast die Hälfte der Doppelhaushälften hat eine Wohnfläche unter 119 m<sup>2</sup>. Wohnungen ab einer Wohnfläche von 119 m<sup>2</sup> erfahren eine höhere Nachfrage. Objekte ab 160 m<sup>2</sup> machen nur etwa 10 Prozent des Angebotes aus und sind sehr stark gefragt.

**Tabelle 25: Wohngrößenklassen der DHH**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Angebot	Anteil	Kaufpreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
<119	96	45%	150.553	770	Durchschnittlich
119 bis <140	67	32%	202.448	810	Hoch
140 bis >160	30	14%	223.895	884	Hoch
160 +	20	9%	294.625	1.312	Sehr Hoch

Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Berechnungen

Auch in Bezug auf die Grundstücksgrößen zeigt sich, dass insbesondere große Grundstücke, die insgesamt einen geringeren Anteil am Markt ausmachen, hohe Nachfragewerte aufweisen. Aber auch kleinere Grundstücke unter 300 m<sup>2</sup> erfahren noch eine solide Nachfrage. In Bezug auf die Baualterklassen zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei den FEFH: Bestandsimmobilien werden bevorzugt.

**Tabelle 26: Grundstücksgrößenklassen der DHH**

Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Angebot	Anteil	Kaufpreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
<300	39	19%	175.275	744	Durchschnittlich
300 bis <500	99	47%	202.813	630	Gering
500 bis <700	46	22%	161.661	1.321	Sehr hoch
700 +	26	13%	222.942	1.061	Hoch

Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Berechnungen

**Tabelle 27: Baualterklassen der DHH**

Baujahr	Angebot	Anteil	Kaufpreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
Bis 1949	23	12%	157.952	1.352	Sehr hoch
1950 bis 1969	52	28%	149.614	1.183	Hoch
1970 bis 1999	32	17%	185.937	1.075	Hoch
Ab 2000	78	42%	223.407	452	Gering

Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Berechnungen

Auch bei den **Reihenhäusern** verweisen die Kennwerte auf eine hohe Nachfrage im günstigen bis mittleren Preissegment. Eine deutlich abgeschwächte Nachfrage zeigt sich bei den teureren Objekten ab 245.000 Euro. Neubauten werden in zentralen Lagen laut lokaler Marktexperten mittlerweile für durchschnittlich rund 300.000 Euro vermarktet.

**Tabelle 28: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis im Segment der Reihenhäuser**

Kaufpreis in €	Angebot	Anteil	Preisklasse	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Hits/Monat	Nachfrage
<108.000	25	9%	unterstes	93	1.302	Sehr hoch
108.000 bis <125.000	36	15%	unteres	91	616	Gering
125.000 bis <150.000	67	25%	mittleres	107	1.026	Hoch
150.000 bis <200.000	74	27%	mittleres	130	905	Durchschnittlich
200.000 bis <245.000	41	15%	oberes	135	910	Durchschnittlich
245.000 +	30	11%	hochpreisiges	158	674	Gering

Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Berechnungen

In Bezug auf Wohn- und Grundstücksflächen lassen sich kaum Nachfragetendenzen ablesen. Auch die Experten bestätigen, dass keine speziellen Wohn-/Grundstücksgrößen besonders gefragt sind. Marktexperten verspüren in jüngster Vergangenheit eine verstärkte Nachfrage nach kleineren Grundstücksgrößen. Etwa die Hälfte der inserierten Reihenhäuser sind unter 119 m<sup>2</sup> groß und befinden sich auf einem Grundstück, welches eine Fläche von unter 300 m<sup>2</sup> hat.

**Tabelle 29: Wohnflächenklassen der RH**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Angebot	Anteil	Kaufpreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
<119	143	52%	137.908	915	Durchschnittlich
119 bis <139	74	27%	187.357	892	Durchschnittlich
139 und größer	56	21%	232.326	912	Durchschnittlich

Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Berechnungen

**Tabelle 30: Grundstücksgrößenklassen der RH**

Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Angebot	Anteil	Kaufpreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
<300	164	60%	159.326	897	Durchschnittlich
300 bis <400	60	22%	181.620	818	Durchschnittlich
400 und größer	49	18%	195.285	1.057	Hoch

Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Berechnungen

**Tabelle 31: Baualtersklassen der RH**

Baujahr	Angebot	Anteil	Kaufpreis in €	Hits/Monat	Nachfrage
Bis 1949	4	2%	273.225	676	Gering
1950 bis 1969	127	50%	133.337	985	Durchschnittlich
1970 bis 1999	74	29%	187.312	909	Durchschnittlich
Ab 2000	48	19%	233.349	684	Gering

Quelle: ImmobilienScout 24 2009-2014, eigene Berechnungen

### Zwischenfazit

- ✓ Mietwohnungen: Nachfrageüberhang im Niedrigpreissegment und Tendenz zum Angebotsüberhang im Hochpreissegment; Zielgruppenkonflikte bei kleinen Wohnungen; Neubauaktivitäten fanden vor allem in den Top-Wohnlagen statt, welches sich auf das Preisniveau auswirkt
- ✓ Eigenheime: Nachfrageüberhang bei FEFH; auch sanierungsbedürftige Objekte erfahren gute Nachfrage; Bestandsimmobilien in zentralen Lagen sehr begehrt

## 2.4. Bezahlbarer Wohnraum

### 2.4.1 Definition und Operationalisierung: Bezahlbarer Wohnraum

Eine Definition für die Begrifflichkeit „bezahlbarer Wohnraum“ ist nicht allgemeingültig möglich, da eine Vielzahl unterschiedlicher Faktoren den Begriff der Bezahlbarkeit bestimmt. Die Bezahlbarkeit von Gütern und so auch von Mieten und Mietnebenkosten muss primär in Relation zum Einkommen des Haushaltes gesehen werden. Besonders einkommensschwachen Haushalten wird die Wohnungssuche durch die Mietzahlungsfähigkeit bestimmt. Anders als bei der Mietzahlungsbereitschaft spielen individuelle Wohnvorstellungen und Wohnwünsche nur eine untergeordnete Rolle. Besonders in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt der maximal zu bezahlende Preis die Wohnungssuche deutlich (vgl. Studie Regio Kontext 2013). Für eine Annäherung an die Begrifflichkeit bedarf es sowohl einer Auseinandersetzung mit der Nachfrageseite in Form der Haushalte, die bezahlbaren Wohnraum nachfragen, als auch die Definition über die Grenzen zwischen Mietzahlungsbereitschaft und Mietzahlungsfähigkeit.

Als einkommensschwach gilt ein Haushalt, wenn er unterhalb einer definierten Armutsgefährdungsquote liegt. Diese wiederum wird durch eine politische Konvention des Europäischen Rates festgelegt (vgl. Europäische Kommission 2005). In der Bundesrepublik fallen unter diese Kategorie alle Haushalte, die Wohngeld oder staatliche Mindestsicherungsleistungen erhalten. Darunter fallen alle Haushalte, die Transferhilfe in Form von Grundsicherung nach SGB II und SGB XII, Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII, Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz oder BAFöG bzw. Berufsausbildungshilfen erhalten. Darüber hinaus zählen auch Niedrigeinkommensbezieher, die keine Unterstützung bekommen zu den einkommensschwachen Haushalten (vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2009).

Basierend auf dieser Unterteilung gilt für Niedersachsen, dass über zehn Prozent aller Haushalte dem Segment „einkommensschwach“ zugeordnet werden müssen (vgl. N-Bank 2010). Besonders in urbanen Ballungsräumen, in denen der Wohnungsmarkt deutlich angespannter ist, als in ländlichen Regionen, geraten in den letzten Jahren auch zunehmend Haushalte mit einem mittleren Einkommensniveau an Ihre Grenzen bei der Wohnraumsuche. Dies wird dazu führen, dass die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weiter steigen wird, sodass die Definition über die einkommensschwachen Haushalte jedoch nicht mehr ausreichend ist, um die Gruppe der Nachfragenden abzubilden.

Laut EU-Definition besteht eine Überbelastung durch Wohnnebenkosten dann, wenn Haushalte 40% und mehr ihres verfügbaren Einkommens für Miete und Mietnebenkosten aufbringen müssen. Die EU-Initiative zur Bekämpfung von Armut und sozialer Ausgrenzung betrachtet diesen Indikator zur Identifizierung von unzureichenden Wohnsituationen. Zusätzlich zur Bezahlbarkeit von Wohnraum legt die zuständige Gebietskörperschaft für die SGB-II-Bezieher individuell festgelegte Angemessenheitskriterien für Wohnraum fest.

## 2.4.2 Analyse des Teilmarktes Bezahlbarer Wohnraum

### Nachfrageseite: Bestimmung der einkommensschwachen Haushalte

Alle Haushalte, die staatliche Mindestsicherungsleistungen empfangen, gelten als einkommensschwach, auch solche, deren Einkommen unterhalb der Armutrisikogrenze liegt, die aber aus diversen Gründen keine Transferleistungen beziehen. Auch diese Gruppe sucht tendenziell Wohnraum im gleichen Marktsegment und befindet sich besonders in angespannten Märkten in Konkurrenz um Wohnraum. Im Folgenden wird der Frage nachgegangen, wie sich die Gruppe der einkommensschwachen Haushalte in Osnabrück zusammensetzt und wie umfangreich sie ist. Dazu werden im Folgenden die Indikatoren der einkommensschwachen Nachfrage untersucht.

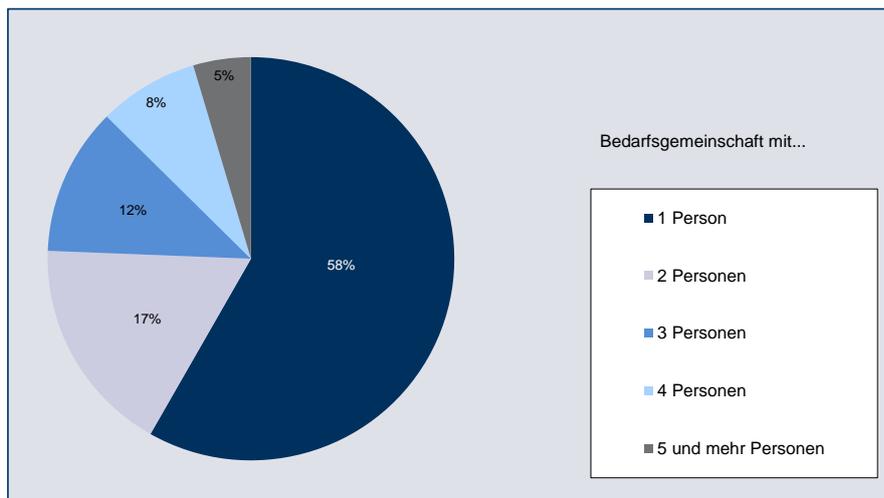
Bei der Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften zeigt sich ein deutlicher Anstieg der bedürftigen Haushalte in den Jahren 2009 und 2010. Nachdem in den Jahren 2011 und 2012 positive Entwicklungstendenzen abzulesen sind, ist die Zahl der Haushalte mit Grundsicherung erneut gestiegen.

**Abbildung 32: Entwicklung Bedarfsgemeinschaften SGBII**



Quelle: Stadt Osnabrück, eigene Darstellung

Ein-Personen-Haushalte sind mit 58 Prozent die dominierende Gruppe der SGB II-Empfänger. Bedarfsgemeinschaften mit fünf oder mehr Personen machen mit fünf Prozent nur einen geringen Anteil aus. Für den Wohnungsmarkt bedeutet dies, dass für die Zielgruppe vor allem kleine Wohnungen gebraucht werden.

**Abbildung 33: Größenstruktur der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II**

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

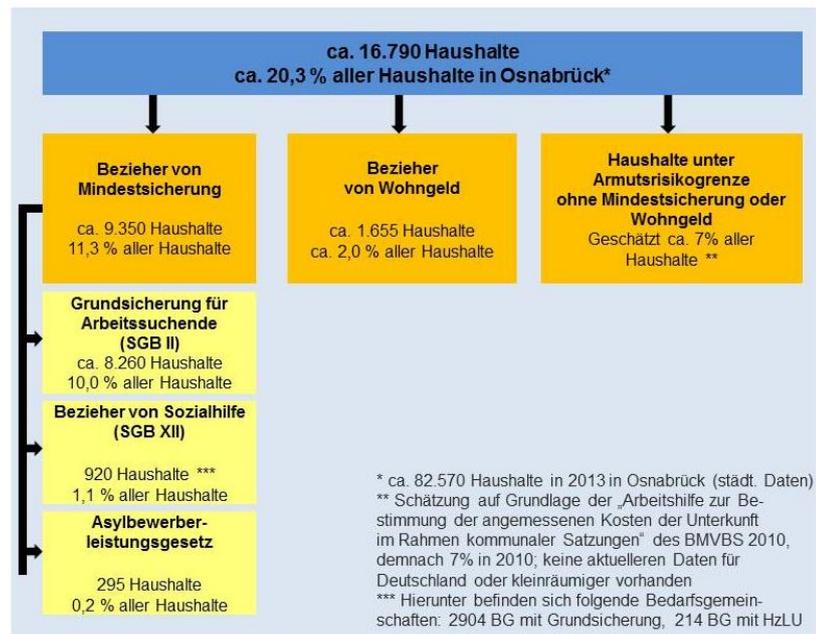
Neben den Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sind auch Bezieher von Sozialleistungen nach SGB XII Haushalte mit Niedrigeinkommen und somit auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Bei den Empfängern über 65 Jahre sind in den letzten acht Jahren 609 zusätzliche Personen, was einem durchschnittlichen jährlichen Anstieg von 76 Personen entspricht, zu dem Empfängerkreis hinzugekommen. Bei der Gruppe der 18- bis 65-Jährigen ist der Anteil der Empfänger um insgesamt 319 Personen angestiegen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist mit einer weiteren Zunahme der Empfänger von Altersarmut zu rechnen.

**Tabelle 32: Entwicklung der Empfänger von Leistungen nach SGB XII**

	18-65 Jahre (voll erwerbsgemindert)	65 Jahre und älter	Insgesamt
2005	1.015	1.275	2.290
2006	1.099	1.440	2.539
2007	1.134	1.483	2.617
2008	1.170	1.584	2.754
2009	1.159	1.558	2.717
2010	1.165	1.601	2.766
2011	1.227	1.713	2.940
2012	1.253	1.782	3.035
2013	1.334	1.884	3.218

Quelle: Stadt Osnabrück, eigene Darstellung

Für die Bestimmung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum gibt es neben der Gruppe der Geringverdiener am Wohnungsmarkt in erster Linie eine Nachfrage durch die Haushalte, die Transferleistungen erhalten. Zusammengefasst sind dies in der Stadt Osnabrück ca. 16.700 Haushalte, was wiederum einer Quote von ungefähr 20 Prozent aller Haushalte entspricht.

**Abbildung 34: Übersicht Haushalte mit Niedrigeinkommen 2013**


Quelle: Stadt Osnabrück, BMVBS, eigene Darstellung

### Angebotsseite: Bezahlbares Wohnungsangebot in Osnabrück

Die Tab. 33 zeigt, dass die Anzahl der ausgegebenen Wohnberechtigungsscheine in etwa konstant zwischen 409 und 475 (mit einer der Ausnahme dem einmaligen Anstieg im Jahr 2013) lag. Eine deutliche Diskrepanz zeigt sich zwischen der Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine und den gefundenen Wohnungen. Die deutliche Differenz könnte ein Zeichen dafür sein, dass ein Teil der Berechtigten keine gebundene Wohnung in Osnabrück gefunden hat. Fraglich ist, inwieweit sich die Nachfrager am freifinanzierten Markt versorgen konnten oder ob der Umzug aufgrund des geringen Wohnungsangebots nicht stattfinden konnte.

**Tabelle 33: Ausgestellte und rückläufige Wohnberechtigungsscheine**

Jahr	Anzahl der ausgegebenen WBS	Anzahl der gefundenen Wohnungen
2009	475	125
2010	413	144
2011	457	135
2012	409	111
2013	636	218
2014	449	122

Quelle: Stadt Osnabrück, eigene Darstellung

2014 gibt es in Osnabrück rund 2.000 Wohnungen mit Bindung. Der mit fast 70 Prozent größte Teil der Wohnungen wurde in den 1990er Jahren bezugsfertig. Weitere 20 Prozent des gebundenen Wohnraums stammen aus den 1970er Jahren. Vor dem Hintergrund der Altersstruktur ist bei einem Auslauf der Bindungen größtenteils mit einer marktgerechten Preisanpassung zu rechnen, sollten die Eigentümer die Bestände erneuern. Aufgrund der Unkenntnis über

die genaue Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen kann jedoch hierzu keine detaillierte Aussage getroffen werden.

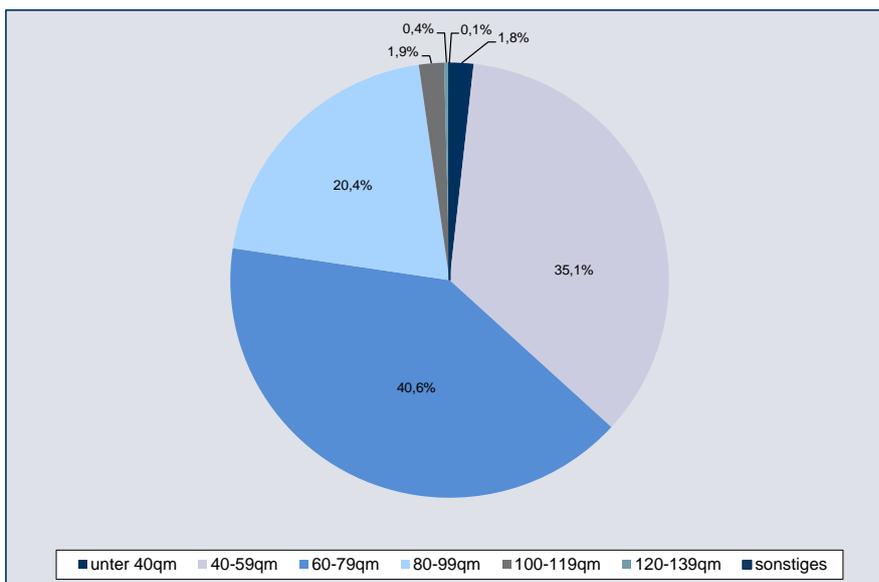
**Tabelle 34: geförderte Mietwohnungen nach Jahr der Bezugsfertigkeit**

Jahr der Bezugsfertigkeit	Anzahl der Wohnungen	prozentualer Anteil
1960-1969	28	1,4%
1970-1979	426	21,3%
1980-1989	142	7,1%
1990-1999	1.356	67,8%
2000-2009	34	1,7%
ohne Angabe	14	0,7%

Quelle: Stadt Osnabrück, eigene Darstellung

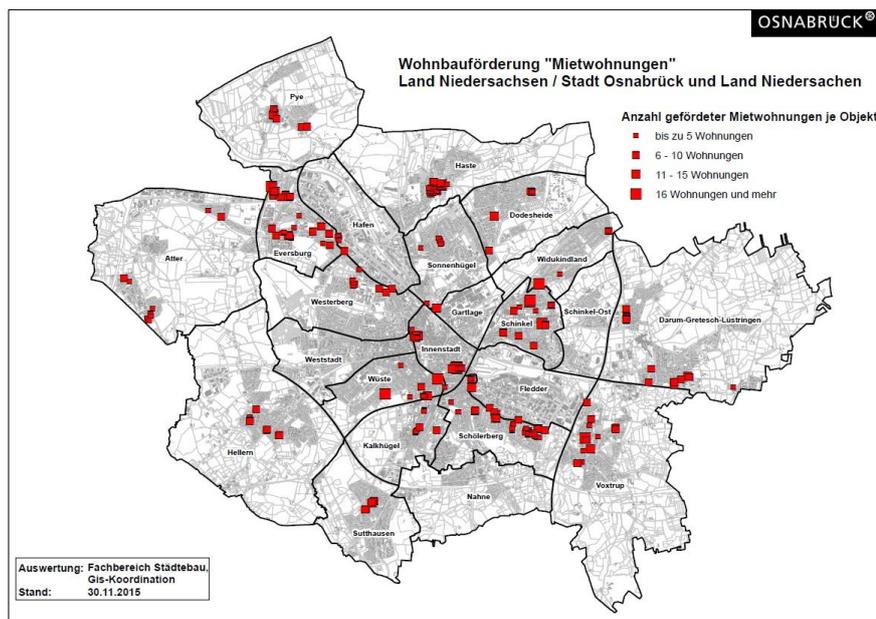
Etwa jede dritte Wohnung der gebundenen Wohnungen hat eine Größe zwischen 40 und 59 Quadratmetern. Der Anteil von Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 60 bis 79 Quadratmetern stellt mit 40,6 Prozent den größten Anteil dar.

**Abbildung 35: Übersicht Wohnungsgrößen geförderte Mietwohnungen**



Quelle: Stadt Osnabrück, eigene Darstellung

Die räumliche Verteilung zeigt, dass sich die gebundenen Wohnungen über das gesamte Stadtgebiet Osnabrücks verteilen. Die höchsten Konzentrationen an Wohnungen befinden sich in den Stadtteilen Eversburg, Fledder und Schinkel. Vor dem Hintergrund auslaufender Bindungen sind insbesondere diese Stadtteile verstärkt zu beobachten.

**Abbildung 36: Räumliche Verteilung der geförderten Mietwohnungen**


Quelle: Stadt Osnabrück

In Osnabrück zeigt sich, so wie in vielen Kommunen, ein starker Rückgang von Wohnungen mit Bindungen. Während 2015 mit 2.034 Wohnungen ca. 2,7 Prozent aller Wohnungen gebunden sind, wird der Bestand bis 2022 auf 570 Wohnungen abschmelzen.

**Abbildung 37: Bestand Mietwohnungen mit Bindung 2013-2022 (Basisjahr 2011)**

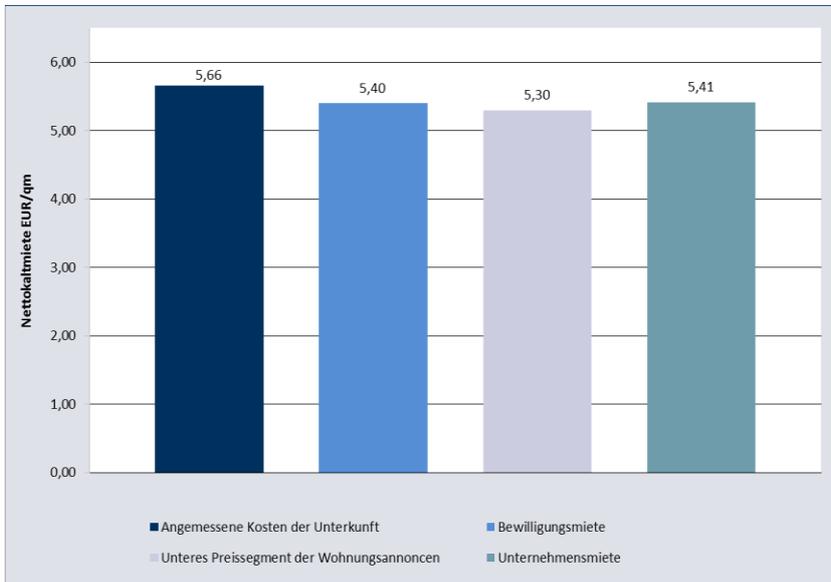
Ende der Bindung	geb. Wohnungen Restbestand	Veränderung zum Vorjahr
2013	2.080	
2014	2.077	-0,10%
2015	2.034	-2,10%
2016	2.034	0,00%
2017	2.032	-0,10%
2018	1.807	-10,80%
2019	1.566	-11,60%
2020	1.241	-15,60%
2021	711	-25,50%
2022	570	-6,80%

Quelle: Stadt Osnabrück, eigene Darstellung

Bei Betrachtung der relevanten Mieten für einkommensschwache Nachfragegruppen zeigt sich, dass die Kosten der Unterkunft oberhalb der Bewilligungsmiete, des untersten Preissegment der Wohnungsannoncen sowie der durchschnittlichen Unternehmensmiete von WGO, HVO und Stephanswerk liegen. Insbesondere die Tatsache, dass die KdU oberhalb der Bewilligungsmiete liegt ist als positiv zu bewerten, da die Zielgruppe mit dem Neubau geförderter Wohnungen so direkt erreicht wird. Zudem steht der Wohnungsbestand der Wohnungsunternehmen WGO, HVO und Stephanswerk den Niedrigeinkommensbeziehern zur Verfügung. Dabei muss jedoch beachtet werden, dass nur rund 5 Prozent aller Osnabrücker Wohnungen im Eigentum der Wohnungsunternehmen sind. Das unterste Preissegment der Wohnungsannoncen kommt generell auch für die Einkommensschwachen in Frage, allerdings

herrscht am Markt ein großer Nachfragedruck nach Wohnungen in der unteren Preiskategorie (vgl. Tab. 11).

**Abbildung 38: Übersicht relevanter Mieten für einkommensschwache Nachfrage**



Quelle: Wohnraumförderprogramm Niedersachsen, Wohnungsannoncenauswertung ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Die Analyse der verfügbaren preiswerteren Wohnungen (anhand der Datenauswertung von ImmobilienScout24) zeigt, dass die Versorgungsalternativen auf dem freien Markt für einkommensschwache Haushalte kontinuierlich abnehmen. Waren 2010 noch über ein Drittel der Wohnangebote in dieser Preisklasse zu finden, sind 2014 nur rd. neun Prozent aller Angebote für 5,30 Euro/m<sup>2</sup> zu bekommen.

**Abbildung 39: Anteil der Wohnungsangebote im unteren Preissegment**



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

**Zwischenfazit**

- ✓ Rd. jeder fünfte Haushalt in Osnabrück kann der einkommensschwachen Zielgruppe zugeordnet werden; Tendenz steigend; inbs. Altersarmut als Herausforderung
- ✓ Bezahlbarer Wohnraum wird aufgrund auslaufender Bindungen und der Verringerung preisgünstiger freifinanzierter Wohnungen knapper

### 3. Entwicklungstrends und Vorausschätzungen

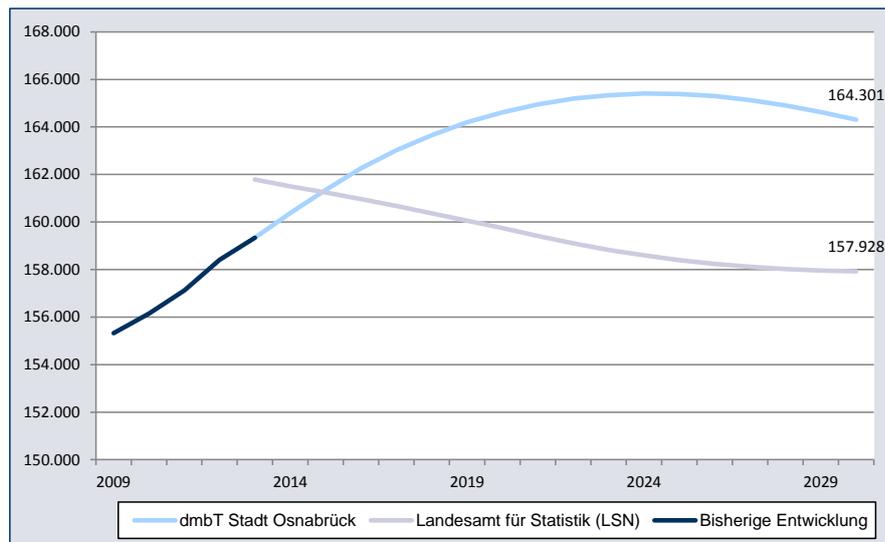
#### 3.1. Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognose

##### 3.1.1 Bevölkerungsprognose

Die Stadt Osnabrück hat 2013 eine Bevölkerungsprognose erstellen lassen. Die Basis bilden die Daten der städtischen Einwohnermeldedatei von 2009 bis 2012. Diese wird als Grundlage für alle weiteren Prognosen und Projektionen angesetzt.

Laut der städtischen Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2013 wird ein weiterer Anstieg der Einwohnerzahl bis 2024 auf 165.404 (+3,1 % gegenüber 2014) Einwohner vorausgesagt. Danach ist ein leichter Rückgang auf 164.301 Einwohner im Jahr 2030 prognostiziert. Wie in der folgenden Abbildung erkennbar, weicht die Prognose vom statistischen Landesamt deutlich von den statistischen Daten und der tatsächlichen Entwicklung ab. Die Aktualität der Prognose aus dem Jahr 2009 ist nicht mehr gegeben, da sie bereits ab 2013 ein Rückgang der Bevölkerung prognostizierte.

Abbildung 40: Bevölkerungsprognose für die Stadt Osnabrück



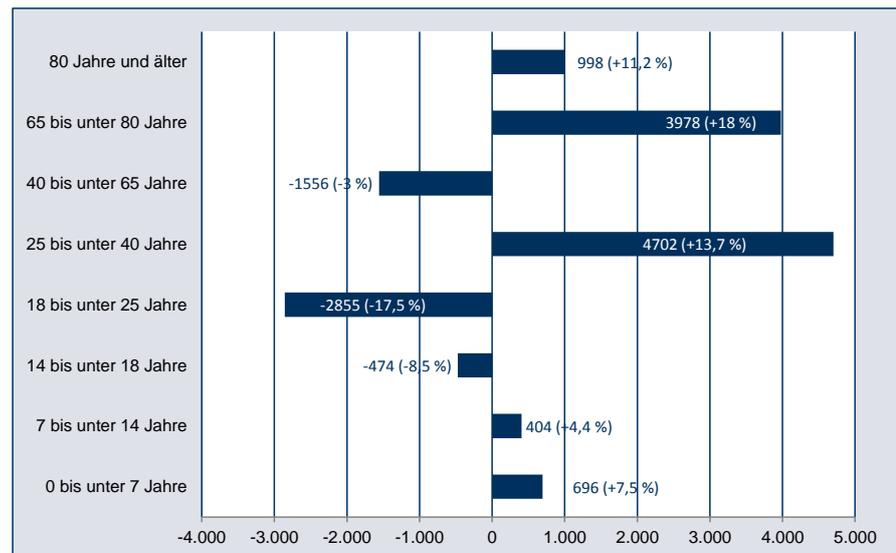
Quelle: Stadt Osnabrück, LSN, eigene Darstellung

Neben der quantitativen Perspektive der Bevölkerungsentwicklung ist auch die Veränderung der Altersstruktur von großer Relevanz. In Osnabrück wird künftig ein deutlicher Anstieg um der 25- bis unter 40-Jährigen (+13,7 %) sowie der unter 14-Jährigen erwartet. Dabei handelt es sich um die Zielgruppe der sogenannten jungen Familien (Eltern- und Kindgeneration). Für den Wohnungsmarkt sind diese Haushalte, die sich in der Eigentumbildungsphase befinden, von besonderer Bedeutung. Ein Zuwachs dieser Altersgruppen ist nur mit der Bereitstellung attraktiver, zielgruppenspezifischer Wohnangebote zu verwirklichen.

Ebenso zeigen sich Gewinne bei den Senioren und Hochaltrigen. Dabei wird sich die Anzahl der 65- bis unter 80-Jährigen um rund ein Fünftel bis 2030 erhöhen. Der Anteil der über 80-Jährigen wird um 11,2 % steigen. Als Conse-

quenz bedeutet das, dass das Thema Wohnen im Alter weiterhin hohe Relevanz besitzt. Deutliche Bevölkerungsverluste (-17,5 %) sind in Osnabrück künftig bei den 18- bis unter 25-Jährigen zu erwarten. Dies hängt vor allem mit den langfristig rückläufigen Studierendenzahlen zusammen, die bundesweit prognostiziert werden und aus der geringeren Fertilitätsquote resultieren, die bspw. bereits an geringeren Schülerzahlen ablesbar ist. Da diese Gruppe neben den Berufsanfängern auch die Studierenden umfasst, müssen bei der Schaffung studentischen Wohnraums flexible Nutzungsmöglichkeiten bedacht werden. Ein leichter Rückgang um 3 % bis 2030 wird bei den 40- bis unter 65-Jährigen erwartet.

**Abbildung 41: Künftige Entwicklung der Altersklassen 2012 bis 2030**



Quelle: Stadt Osnabrück, eigene Darstellung

### 3.1.2 Wohnungsbedarfsprognose

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, nicht nur die künftige Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Zahl der Privathaushalte voraus zu schätzen. In Deutschland wird die Entwicklung der Privathaushalte durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße charakterisiert. Dieser Trend ist durch die demografische Entwicklung, die Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie durch sozioökonomische Entwicklungen geprägt und hat eine regional unterschiedliche Dynamik. Während z. B. ländliche Regionen aufgrund des demografischen Wandels in Zukunft einen stärkeren Prozess der Haushaltsverkleinerung durchlaufen werden, wird er in verdichteten Regionen in deutlich abgeschwächter Form auftreten.

Die Vorausschätzung der Haushalte ist mit einigen Unsicherheiten verbunden, denn sie ist abhängig von:

- dem Altersaufbau der Bevölkerung (denn je größer der Anteil älterer Menschen ist, desto kleiner ist die durchschnittliche Haushaltsgröße),

- der Veränderung der Lebensstile und Familienformen (steigendes Heiratsalter, Trend zu Singlehaushalten, höhere Scheidungsrate),
- der ethnischen Zusammensetzung der Bevölkerung (da Zuwandererfamilien aus ländlichen Herkunftsgebieten eine höhere Kinderzahl aufweisen),
- der Wohnungsmarktlage (denn bei angespannten Märkten werden Haushaltsgründungen aufgeschoben) und
- der Entwicklung der Kaufkraft (bei höherer Kaufkraft werden eher Haushalte gegründet).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße wurde für Osnabrück mithilfe der Auswertung verschiedener statistischer Quellen ermittelt (städtisches Haushaltsgenerierungsverfahren, GfK, Mikrozensus). Als Ausgangswert für das Jahr 2014 diente die Haushaltsgröße aus dem städtischen Generierungsverfahren. Aus der Auswertung (Fortschreibung der Mikrozensusdaten), in die auch die Besonderheiten Osnabrücks Bevölkerungsstruktur einfließen (z.B. Trend der HH-Verkleinerungen in Osnabrück zunächst abgeschwächt, da die Gruppe der Familiengründer künftig wächst) ergibt sich für Osnabrück im Jahr 2020 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,83 Personen, die sich voraussichtlich bis zum Jahr 2030 auf 1,75 Personen pro Haushalt reduzieren wird.

**Tabelle 35: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße**

Jahr	Ø HH-Größe
2014	1,86
2020	1,83
2025	1,79
2030	1,75

Quelle: eigene Berechnung

Bei der Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis 2030 muss zudem die Entwicklung folgender Faktoren berücksichtigt werden:

- Personen mit Nebenwohnsitz: Personen, die sowohl am Hauptwohnsitz als auch am Nebenwohnsitz temporär wohnen; Personen, die zu Ausbildungszwecken nach Osnabrück gezogen sind, ihr Elternhaus aber noch als Erstwohnsitz angeben; Personen, die in Osnabrück mit einem Nebenwohnsitz gemeldet sind, ihren Lebensmittelpunkt aber auf einen anderen Ort verlagert haben. In allen Fällen fragen diese Personen Wohnungen in Osnabrück nach, so dass sie zur Bevölkerung hinzuzurechnen sind. Diese Gruppe umfasst rd. viereinhalb Prozent der Hauptwohnsitzbevölkerung.

- **Untermieterverhältnisse:** Die Höhe der Untermieterverhältnisse basiert auf den Daten der Zusatzerhebung des Mikrozensus. Anhand altersspezifischer Daten zu den Haupteinkommensbeziehern und den Untermieterhaushalten wurden die Anteile an Untermieterhaushalten nach Alter berechnet. Um diese Quoten valider zu gestalten, sind die Angaben für Kommunen mit 100.000 bis 500.000 Einwohnern kumuliert worden. Damit ergibt sich eine Quote rd. 3 Prozent aller Privathaushalte, die in Untermieterverhältnissen wohnen. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass nur wenige dieser Haushalte ungewollt Untermieter sind und daher einen wirklichen Wohnungsbedarf haben. Rund 25 Prozent der Untermieterverhältnisse wird der Bedarf auf eine eigene Wohnung zugerechnet. Dieser Ansatz trägt einer eher vorsichtigen Schätzung des Wohnungsbedarfs Rechnung.
- **Personen in Anstalten, Gemeinschaftsunterkünften, Alteinrichtungen, Wohnheimen:** Da sie keinen eigenständigen Haushalt führen, werden diese nicht in die Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose miteinbezogen.

Die so ermittelten Haushalte stellen die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf dar. Bis zum Jahr 2030 wird sich ihre Zahl voraussichtlich um 7.505 Haushalte erhöhen.

**Tabelle 36: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030**

Jahr	Anzahl der Haushalte
2014	85.783
2020	89.659
2025	92.296
2030	93.288

Quelle: eigene Berechnung

Um den Wohnungsbedarf voraus zu schätzen, muss neben der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der Ersatzbedarf für den Abgang von Wohnungen berücksichtigt und der verfügbare Wohnungsbestand ermittelt werden. Der verfügbare Wohnungsbestand umfasst diejenigen Wohnungen, die über eine Küche oder Kochnische verfügen und den Haushalten mit Wohnungsbedarf potenziell zur Anmietung oder zum Kauf zur Verfügung stehen. Hierzu zählen nicht:

- **Freizeitwohnungen:** Dies sind Wohnungen, die dem Eigentümer oder Mieter primär zu Erholungszwecken dienen oder im Urlaub bewohnt werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Wohnungen zweckgebunden sind. Laut Zensus befinden sich 98 Freizeitwohnungen in Osnabrück.

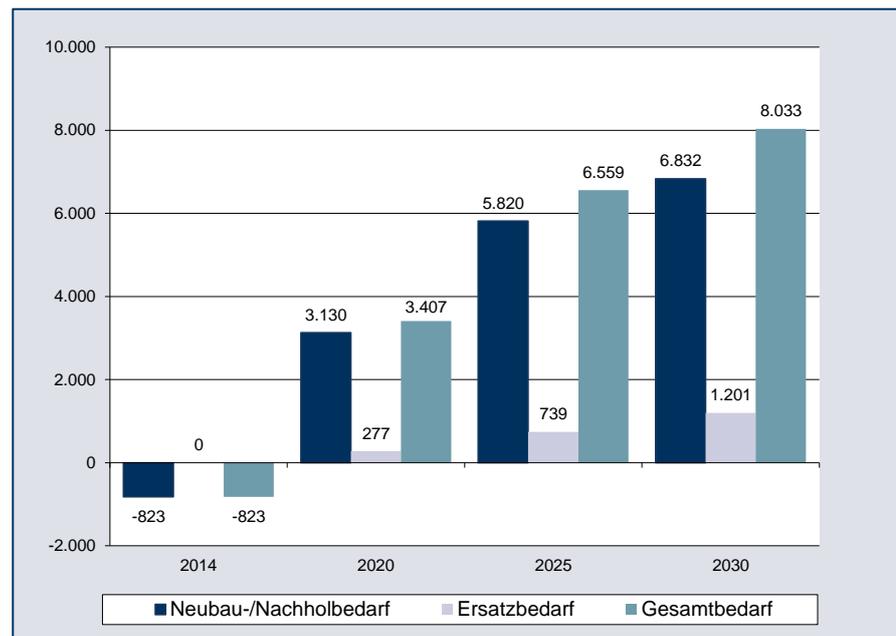
- Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume verringert. Durch den Abgang entsteht ein Ersatzbedarf im Wohnungsangebot. Der Ersatzbedarf ist in hohem Maße von der Altersstruktur und dem Modernisierungsstand des Wohnungsbestandes abhängig. Erfahrungsgemäß weisen Wohnungen der 1950er Jahre den höchsten Erneuerungsbedarf auf, gefolgt von den Wohnungen, die im vorletzten Jahrzehnt errichtet wurden. Für den Ersatzbedarf werden Quoten von 0,15 Prozent pro Jahr im Mehrfamilienhaussegment und 0,01 Prozent im Ein-/Zweifamilienhaussegment angesetzt. Die Quoten basieren auf Annahmen der N-Bank modifiziert durch die Besonderheiten Osnabrücks. Durch die Gewichtung anhand des Gebäudebestandes in Osnabrück ergibt sich für den Ersatzbedarf eine Quote von 0,11 Prozent pro Jahr.

### **Ergebnisse der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs<sup>2</sup>**

Der Gesamtwohnungsbedarf ergibt sich aus der Summe des Nachholbedarfs im Jahr 2014, dem Neubaubedarf durch die zukünftige Haushaltentwicklung sowie dem Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von zwei Prozent errechnet sich der tatsächliche Wohnungsbedarf. Die Fluktuationsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen. Der Wohnungsleerstand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen.

Für 2014 wurde ein Wohnungsüberhang von 823 Wohnungen ermittelt. Dieser Wert entspricht in etwa einem Prozent des gesamten Wohnungsbestandes und ist somit als wenig kritisch zu beurteilen. Betrachtet man die Prognoseergebnisse, dann entwickelt sich der Neubaubedarf, der ausschließlich aus der Haushaltentwicklung resultiert, positiv und erreicht im Jahr 2030 einen Wert in Höhe von 6.832 Wohnungen. Zu dem Neubedarf muss in einem zweiten Schritt der Ersatzbedarf hinzugerechnet werden. Er steigt bis zum Jahr 2030 auf 1.201 Wohnungen an. Im Gesamtergebnis ergibt sich bis zum Jahr 2030 aus dem Zusammenspiel der benannten Einflussgrößen ein quantitativer Wohnungsüberhang in Höhe von 8.033 Wohneinheiten. Es zeigt sich, dass aus der aktuell angespannten Marktlage ein kurzfristig hoher Bedarf an Neubautätigkeiten resultiert (bis 2020 3.407 WE; bis 2025 3.152 WE). Ab 2025 nimmt der Bedarf dann deutlich ab (1.474 WE).

<sup>2</sup> Die Prognose berücksichtigt noch nicht den aktuellen Zustrom von Flüchtlingen, da hierzu (u.a. bzgl. des tatsächlichen Verbleibs und der ggf. späteren Wohnortwahl bei Anerkennung) bei der Prognoserechnung noch keine hinreichenden Erkenntnisse vorlagen.

**Abbildung 42: Kumulierte Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2030**


Quelle: eigene Berechnung

Aufgrund der positiven Haushaltsentwicklung ist auch künftig eine hohe Bautätigkeit erforderlich. Dabei muss die künftige Neubautätigkeit sich noch stärker als zuvor auf Zielgruppen und spezifische Nachfragewünsche ausrichten, um passgenaue Angebote zu schaffen.

### Nachfrageorientierte Teilmarktprognose

Um das Nachfragepotenzial für Neubauimmobilien in Osnabrück bis zum Jahr 2030 bestimmen zu können, ist es notwendig, zunächst die Zielgruppen zu identifizieren, die verstärkt Eigentum nachfragen. Dazu wurde eine klassische Zielgruppenbestimmung nach dem Lebenslageansatz durchgeführt. Die entsprechenden Abgrenzungen wurden anhand soziodemografischer Merkmale vorgenommen. Mit den Lebenslageindikatoren (Alter und Einkommen) lassen sich die Zielgruppen für die Eigentumsbildung näherungsweise bestimmen. Durch die Kombination verschiedener Ausprägungen ergab sich eine Vielzahl von verschiedenen Zielgruppen, die eine unterschiedliche Affinität bzw. Bereitschaft zur Eigentumsbildung besitzen.

Die Zielgruppen mit besonderer Relevanz für die Wohneigentumsbildung lassen sich treffsicher aus Erkenntnissen der Sozialstrukturforschung ableiten. Im Einfamilienhaussegment handelt es sich hinsichtlich des Haushaltstyps vor allem um Paare und Familien, die eine hohe Neigung zur Bildung von Wohneigentum besitzen. Betrachtet nach dem Lebensalter setzt die Eigentumsbildung bei etwa 25 Jahren ein und steigt bis zum Alter von 30 bis 40 Jahren stark an. Danach flacht die Kurve der Eigentumsbildung langsam ab. Im Segment der Eigentumswohnungen gehören neben den Paarhaushalten und den Familien mit ein oder max. zwei Kindern auch Singlehaushalte zu den wichtigen Nachfragern. Die Entwicklungen der letzten Jahre zeigen auch einen neuen Trend auf: Auch Haushalte, die die Altersgrenze der 50/55 Jahre überschritten haben, bilden verstärkt Eigentum. Dann jedoch zum zweiten Mal, nachdem das nach dem Auszug der Kinder zu groß gewordene Eigenheim verkauft wurde. Bevorzugt werden in diesem Fall zentrale Lagen. Die Erfahrung hat gezeigt,

dass mit zunehmender Haushaltsgröße auch die Anforderungen an das durchschnittliche Haushaltseinkommen steigen, um Eigentum zu erwerben oder auch langfristig gesichert finanzieren zu können. Bei Singlehaushalten bzw. Paarhaushalten ohne Kinder setzt der Eigentumbildungsprozess bereits oberhalb eines Einkommens von 1.600 EUR pro Monat ein. Familien mit drei und mehr Kindern benötigen dagegen schon ein deutlich höheres Haushaltseinkommen, um ihren Wunsch nach Eigentum realisieren zu können. Hier ist in der Regel ein monatliches Haushaltseinkommen in der Klasse ab 3.000 EUR und mehr erforderlich. Mit Hilfe der Bevölkerungsprognose, den einkommens- und haushaltsbezogenen Daten der Gesellschaft für Konsumforschung, Indikatoren aus dem Mikrozensus und Erkenntnissen aus der Inanspruchnahme der damaligen Eigenheimzulage lassen sich diese klassischen Zielgruppen für eine Region quantifizieren, so dass ein aktuelles Nachfragepotenzial ermittelt werden kann.

Für Osnabrück resultiert aus der Anwendung der Informationen ein Nachfragepotenzial von 2.385 Haushalten, die im Zeitraum 2014 bis 2030 als Potenzial für die Nachfrage nach Neubauimmobilien (Eigentumswohnungen und Eigenheime) in Frage kommen.

Die in der folgenden Tabelle dargestellten Zielwerte für den Neubau von Wohnungen in Osnabrück entstammen den jeweiligen Teilmarktuntersuchungen und teilmarktbezogenen Vorausschätzungen des Nachfragepotenzials. Sie sind aus gutachterlicher Sicht notwendig, um zielgruppenorientiert geeignete Wohnformen und Ausstattungsqualitäten und damit ein Wohnungsangebot mit modernen Qualitäten anzubieten.

**Tabelle 37: Erforderlicher jährlicher Wohnungsneubau in den Teilsegmenten**

Marktsegment	Wohnungen, Umfang pro Jahr			
	2014-2020	2020-2025	2025-2030	2014-2030
<b>FEFH, DHH, RH</b>	284	315	147	251
<b>ETW</b>	114	126	59	100
<b>MW</b>	170	189	88	150

Quelle: eigene Berechnung

### 3.2. Handlungsbedarf Bezahlbarer Wohnraum

Zur Abschätzung des Handlungsbedarfes in der sozialen Wohnraumversorgung dient die Modellrechnung der Versorgungsquote. Die Versorgungsquote bildet das Verhältnis von einkommensschwacher Nachfrage zu preiswerten Wohnungen in Osnabrück ab. Stellt man die Summe der als preiswert definierten Wohnungen der Summe der Haushalte mit Niedrigeinkommen gegenüber, lässt sich eine Versorgungsquote ermitteln, die aktuell 36,2 Prozent beträgt. Dementsprechend müssen sich fast zwei Drittel der Haushalte mit Niedrigeinkommensbezug derzeit am freien Markt versorgen.

Als einkommensschwache Nachfrage wird der oben berechnete Umfang an Niedrigeinkommensbeziehern des Jahres 2013 angenommen (vgl. Abb. 34). Für 2020 wurde der gleiche Anteil an der Gesamtbevölkerung angenommen. Hier gilt zu beachten, dass aufgrund der voraussichtlichen Zunahme der Al-

tersarmut mit einem noch stärkeren Anstieg der Niedrigeinkommensbezieher zu rechnen ist.

Als preiswerte Wohnungen werden alle gebundenen Wohnungen sowie diejenigen freifinanzierten Wohnungen gezählt, die sich im Besitz der WGO (90 % des Bestands), des Heimstättenvereins (100 % des Bestands) und des Stephanswerks (70 % des Bestands) befinden<sup>3</sup>. Als Ergebnis der Fortschreibung der genannten Annahmen kann für das Jahr 2020 eine Versorgungsquote von 30 Prozent ermittelt werden. Dementsprechend verschlechtert sich die Quote um sechs Prozent. Um die gegenwärtige Versorgungsquote bis 2020 konstant zu halten, wäre ein Umfang von 1.012 gebundenen Wohnungen erforderlich. Dabei ist die Anzahl nicht mit der Neubauaktivität gleichzusetzen. Auch im Bestand könnte ein Anteil an gebundenen Wohnungen erhalten bleiben oder entstehen.

Am Markt für preisgünstigen Wohnraum zeigen sich jedoch starke Engpässe, so dass eine Steigerung der Angebotsquote wünschenswert wäre, um den Markt zu entspannen. Würde man das Ziel verfolgen, die Versorgungsquote nur um drei Prozent anzuheben, so müssten bis zum Jahr 2020 bereits 1.520 preisgünstige Wohnungen in Neubau und Bestand geschaffen werden. Mit den drei Prozent wäre ein erster Schritt in Richtung Marktentspannung getan – bildet damit jedoch nur ein mögliches Szenario ab. In welcher Höhe eine Angebotsquote langfristig angestrebt werden sollte, ist in Kooperation der betreffenden Wohnungsmarkttakteure und der Kommunalpolitik zu diskutieren und im weiteren Verlauf der Wohnungsmarktentwicklung zu definieren. Insbesondere sind weitere Marktbeobachtungen des preisgünstigen Segments der kommenden Jahre mit einzubeziehen, um eine für Osnabrück marktgerechte Quote zu definieren.

**Tabelle 38: Versorgungsquote**

	2013	2020	erforderlicher Neubau bis 2020 p.a.
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	16.790	17.823	
WE mit Miet-/Belegungsbindung oder im Eigentum bei HSO, WGO, Stephanswerk	6.070	5.431	
Versorgungsquote	36,2%	30,0%	
<b>Ziel: gleich bleibende Versorgungsquote</b>			
Versorgungsquote		36,2%	
notwendige WE bei gleich bleibender Versorgungsquote		6.443	
aufzuholende Leistungen		1.012	145

<sup>3</sup> Die Anteile berücksichtigen den Gesamtbestand abzüglich der Neubauten bzw. neuwertigen Bauten, also jene Wohnungen, die in den letzten zehn Jahren entstanden sind.

<b>Ziel: verbesserte Versorgungsquote plus 3 Prozent</b>		
Versorgungsquote	39,0%	
notwendige WE bei verbesserter Versorgungsquote	6.951	
aufzuholende Leistungen	1.520	217

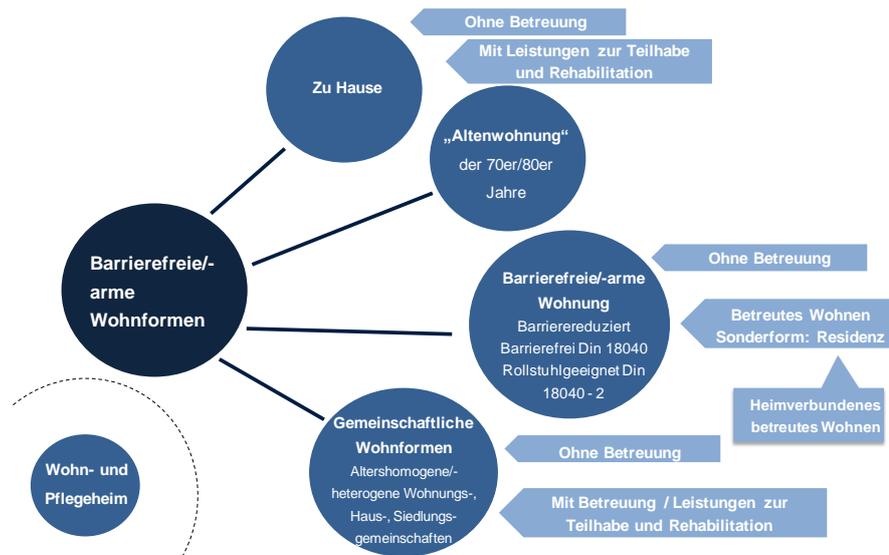
Quelle: eigene Berechnung

Die recht niedrige Versorgungsquote wird durch die Aussagen der lokalen Marktakteure bekräftigt, welche ausnahmslos ein Fehlen von bezahlbarem bzw. gebundenem Wohnraum in Osnabrück feststellen. Transferempfänger treten vermehrt als wohnungssuchend bei den Wohnungsunternehmen auf, welches belegt dass sie sich mittlerweile hauptsächlich am freien Markt mit Wohnraum versorgen müssen. Besondere Engpässe gibt es bei kleinen Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern in zentrumsnaher Lage. Zudem sind die preiswerten, kleinen Wohnungen hart umkämpft, da die vielen Studierenden mit den Leistungsempfängern und Geringverdienern konkurrieren, dabei aber oft aufgrund von Vermieterpräferenzen bevorzugt werden. Insbesondere Leistungsempfänger nach SGB II haben bei der Wohnungssuche oft mit Vorurteilen zu kämpfen und scheitern an den Präferenzen der Eigentümer. Aber nicht nur kleine Wohnungen fehlen am Markt – lokale Marktexperten sehen auch das Angebot an bezahlbaren Wohnungen für Familien als zu knapp.

Die lokalen Wohnungsunternehmen würden sich nach eigener Aussage gern stärker im Bereich Sozialer Wohnungsbau engagieren, allerdings sind derzeit die Rahmenbedingungen für den Erhalt von Fördermitteln des Landes wenig attraktiv.

### 3.3. Handlungsbedarf Wohnen im Alter

Die vor dem Hintergrund des demografischen Wandels immer größer werdende Nachfragegruppe der Älteren stellt besondere Ansprüche an ihren Wohnraum: So kann ein barrierefreier und altersgerechter Wohnraum die Selbstständigkeit von älteren Menschen bis ins hohe Alter unterstützen und für mehr Lebensqualität sorgen. Zusätzlich zur quantitativen Dimension ist – wie in der Gesamtgesellschaft – ein Trend zu veränderten Lebensformen erkennbar. Dieser Trend ist vor allem durch eine größere Vielfalt der Lebensformen geprägt. Die Verlängerung der Lebensphase jenseits der Erwerbstätigkeit und die Verbesserung des Wohlstandsniveaus der Bevölkerung haben dazu geführt, dass sich innerhalb der Gruppe der Senioren eine Vielzahl von Lebenslagen und -stilgruppen gebildet hat, die sich in einem Wandel der Wohnsituation im Alter widerspiegelt und sowohl Bedarfslagen als auch Nachfragewünsche verändert. Durch die quantitative Zunahme der älteren Personen entsteht ein neuer Bedarf an altersgerechten Wohnangeboten. Die folgende Grafik verdeutlicht die verschiedenen Wohnmöglichkeiten im Alter.

**Abbildung 43: Überblick über altersgerechte Wohn- und Lebensformen**


Quelle: eigene Darstellung

Das Thema Barrierefreiheit ist nicht nur für ältere Personen von Bedeutung. Ein barrierearmes Wohnumfeld und eine barrierearme Wohnung sind komfortabel für Menschen jeden Alters. Je nach Grad der Beeinträchtigung sind unterschiedliche barrierearme bis barrierefreie Standards erforderlich. Während für einen älteren Menschen vielleicht ein barrierearmer Zugang zur Wohnung mit nur wenigen Stufen ausreichen mag, ist ein Rollstuhlfahrer auf die Schwellenlosigkeit bzw. die Überwindungsmöglichkeiten angewiesen, um die Wohnung überhaupt zu erreichen.

Um eine gezielte Vermittlung von Wohnungen durchführen zu können, also einem suchenden Haushalt die Wohnung anbieten zu können, die dessen Bedarfen entspricht, ist es erforderlich, eine gewisse Transparenz über das Angebot zu schaffen. Bezüglich der Barrierearmut bestehen DIN-Normen, die Kriterien festlegen, die eine barrierefreie Wohnung erfüllen muss. Das Spektrum barrierefreier Konzeptionen der DIN 18040-2 nach umfasst nicht nur Lösungsansätze für Menschen mit motorischen Einschränkungen und Rollstuhlnutzer sondern berücksichtigt ebenso sensorische Anforderungen. Die Anforderungen der DIN-Norm sollen zu Nutzungserleichterungen führen, z.B. durch ausreichend Flächenbedarf auf Wegen, Fluren und in Räumen oder durch eine schwellenlose Begehbarkeit der Zugangswege als auch innerhalb der Wohnung.

Bezüglich der Barrierearmut gestaltet sich die Festlegung schwieriger, denn es gibt keine allgemein anerkannte Definition. Entscheidend für die Barrierearmut ist, dass ein Bewohner seine Wohnung ohne fremde Hilfe erreichen und diese nutzen kann. Um älteren und behinderten Menschen den Verbleib in ihrer eigenen Wohnung zu ermöglichen, ist der altengerechte und möglichst barrierefreie Umbau der Wohnungen wünschenswert. Vielfach kann der Bestand aber aus baulich-technischen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem (finanziellem) Aufwand vollständig barrierefrei umgebaut werden. Daher sollte im Wohnungsbestand die Reduzierung der Barrieren hin zu einer Barrierearmut im Vordergrund stehen. Zudem ist immer zu bedenken, dass nicht jeder (ältere) Mensch (mit Behinderung) tatsächlich auf eine Barriere-

refreiheit angewiesen ist. Häufig reichen auch bereits kleinere Maßnahmen, um eine Wohnung nutzergerecht anzupassen.

Im Zuge der Aufstellung des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“, wurden Kriterien formuliert, die als Voraussetzung für eine Förderung erfüllt werden müssen. Diese Kriterien bieten eine gute Grundlage für die Definition der Barrierearmut. Befragte Experten aus der Wohnungswirtschaft verdeutlichen, dass jedoch auch diese Kriterien so detailliert und umfangreich sind, dass eine Umsetzung im Bestand nur mit hohem Kostenaufwand, der dann ggf. auch auf die Miete umgelegt werden müsste, umzusetzen sei. Dennoch bieten die KfW-Anforderungen eine gute Grundlage, wie ein Beispiel aus dem Ruhrgebiet zeigt: Mit dem Ziel, generationengerechten Wohnraum zu schaffen, hat der Zusammenschluss von zwölf kommunalen Wohnungsunternehmen (WIR – Wohnen im Revier mit insgesamt rd. 90.000 Wohnungen) eine Kooperationsvereinbarung aufgestellt. Dieser Vereinbarung liegt ein Leitfaden zu Grunde, welcher Kriterien für die Schaffung von barrierearmen Wohnraum formuliert. Der Leitfaden wurde gemeinsam durch die Wohnungsunternehmen erarbeitet, basiert in großen Teilen jedoch auf den Kriterien des KfW-Förderprogrammes „Altersgerecht umbauen“. Anpassungen haben insbesondere in den Bereichen stattgefunden, in denen der Erfahrung der Unternehmen nach die größten Umsetzungsschwierigkeiten liegen. So wird z.B. im Unterschied zum KfW-Programm im Sanitärbereich keine Mindestraumgröße gefordert, da diese im Bestand kaum umzusetzen ist. Vorgabe ist jedoch, einen gewissen Bewegungsraum zu gewährleisten. Ebenso dürfen Duschtassen, sofern die baulichen Gegebenheiten einen bodengleichen Einbau verhindern, max. 6 cm hoch sein. Im Vergleich zum KfW-Programm sind dies 4 cm mehr, jedoch immer noch eine sehr geringe Einstiegshöhe, und damit für viele Menschen – auch mit Bewegungseinschränkung – nutzbar.<sup>4</sup> Durch die leichte Modifizierung der KfW-Kriterien kann trotz der Wohnungsanpassung die Bezahlbarkeit der Wohnungen erhalten bleiben. Die Wohnungsanalyse lehnt sich an dieses Vorgehen an und spricht von barrierearmen Wohnungen, wenn diese auf den Kriterien der KfW-basieren, jedoch nicht unbedingt bis in das kleinste Detail umgesetzt wurden.

---

<sup>4</sup> Download der Broschüre unter: <http://www.wir-wohnen-im-revier.de/downloads.php>

**Abbildung 44: Kriterien für den barrierearmen Wohnraum**

	KfW-Anforderungen	Definition WIR – Wohnen im Revier <sup>1</sup>
<b>Bad / Sanitärobjekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Türen schlagen nach außen auf (Münzschlitz)</li> <li>•Duschplätze rutschfest oder rutschhemmend</li> <li>•Duschplatz bodengleich oder max. 20mm Niveauunterschied</li> <li>•Räume min. 1,80m x 2,20m groß oder min. eine Bewegungsfläche von 0,90m x 1,20m vor den Objekten</li> <li>•Abstand der Sanitärobjekte zur Wand min. 0,25 m</li> <li>•Waschbecken min. 0,48m tief sowie bedarfsgerechte Höhe, Kniefreiraum</li> <li>•WC: Höhe entsprechend dem Bedarf</li> <li>•Badewanne: Einstiegshöhe 0,50m oder Liftsystem/Türeinstieg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Türen schlagen nach außen auf (Münzschlitz)</li> <li>•Möglichst rutschhemmende Bodenbeläge im Badezimmer</li> <li>•Duschen möglichst niveaufrei oder max. 60mm Niveauunterschied</li> <li>•Bewegungsfläche von 0,90m x 1,20m vor den Objekten</li> <li>•Abstand der Sanitärobjekte zur Wand min. 0,25m</li> <li>•Ausreichend Kniefreiheit unter dem Waschbecken, um es im Sitzen zu benutzen</li> </ul>

Quelle: KfW: technische Mindestanforderungen zum altersgerechten Umbau / WIR – Wohnen im Revier: Broschüre Generationengerecht Wohnen

In Osnabrück lässt sich bereits ein intensives Engagement zum Thema Wohnen im Alter in Form verschiedener Beratungsstellen und Initiativen erkennen. Seit 1998 besteht zudem der Arbeitskreis Leben und Wohnen im Alter, welcher im Rahmen der Lokalen Agenda 21 Osnabrück entstand und sich als Interessenvertretung der Senioren in der Stadt sieht. Der Arbeitskreis besteht aus ehrenamtlich tätigen Bürgern sowie Vertretern von Unternehmen und Institutionen. U.a. hat der Arbeitskreis die Broschüre „Wohnen im Alter in Osnabrück“ veröffentlicht, welche eine sehr gute Orientierungshilfe für die Bewohner darstellt.

Hilfestellungen für das Leben im Alter bietet auch das Seniorenbüro der Stadt Osnabrück, welches neben der Unterstützung bei der Lebens- und Alltagsbewältigung auch eine Wohnberatung anbietet. Die „Ehrenamtliche Wohnberatung“ bietet ein kostenloses Beratungsangebot zur Verbesserung der individuellen Wohnsituation und zum Thema barrierefreies Bauen und Wohnen.

Mit dem Broschüre „Wohnen im Alter in Osnabrück“, der „Gemeinschaftlichen Wohnberatung“ im Familienbündnis sowie der aktuellen Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts „Älterwerden in Osnabrück“ weist die Stadt bereits eine umfassende Infrastruktur zum Thema Wohnen im Alter auf.

### 3.3.1 Analyse des Marktes für altersgerechtes Wohnen

In Osnabrück werden verschiedene Wohnformen des altersgerechten Wohnens angeboten. Grob kann unterschieden werden zwischen altersgerechten bzw. barrierearmen oder -freien Wohnungen einerseits und betreuten Wohnungen bzw. Wohnen mit Service andererseits. Betreute Wohnungen zeichnen sich neben der barrierefreien Wohnausstattung durch ein integriertes Dienstleistungsangebot aus, für welches eine Betreuungspauschale berechnet wird. Zu den Dienstleistungsangeboten gehören zumeist ein 24-Stunden Notruf sowie soziale Betreuung, die gemeinsame Veranstaltungen organisiert und so der sozialen Vereinsamung entgegen wirken soll. Je nach Zielgruppenansprache

und Preiskategorie kann dieses Betreuungsangebot mehr oder weniger umfangreich konzipiert sein.

Altersgerechte Wohnungen unterscheiden sich in dieser Analyse vom Service- bzw. betreutem Wohnen und von Seniorenresidenzen dadurch, dass sie kein integriertes Dienstleistungsangebot aufweisen. Allerdings ist, da die genaue Bezeichnung für altersgerechte Wohnungen im Allgemeinen nicht eindeutig festgelegt ist, die Erfassung des genauen Bestandes mit Schwierigkeiten behaftet, da die Grenzen zu Normalwohnungen nicht immer deutlich sind. Um eine altersgerechte Wohnung handelt es sich gemäß dieser Analyse bereits dann, wenn die Wohnung Minimalanforderungen an eine altersgerechte Ausstattung erfüllt. Es sind Wohnungen, die barrierefrei oder barrierearm über nur wenige Stufen zu erreichen sind, die sich gegenüber Normalwohnungen durch wenig aufwändige Modifikationen, wie die Verringerung von Schwellen, einfache Bewegungshilfen, rutschfeste Bodenbeläge und eine bestimmte Mindestgröße und Raumanzahl auszeichnen und sich für Ältere ohne erhebliche Einschränkungen oder Beweglichkeit eignen.

Das Angebot an altersgerechten Wohnmöglichkeiten in Osnabrück ist vielschichtig. Es werden sowohl altersgerechte, barrierefreie Wohnungen im Neubau und im Bestand seitens der Wohnungsunternehmen und verschiedener Bauträger angeboten als auch betreute Wohnformen. Hierunter befinden sich auch spezielle Wohngemeinschaften, z.B. für die Zielgruppe demenziell erkrankter Personen.

Das Stephanswerk, die Wohnungsbaugesellschaft in Trägerschaft des Bistums Osnabrück, bietet in Osnabrück und der Umgebung unterschiedliche Angebote im Bereich barrierefreies Wohnen für Senioren an. Zum Teil sind die Wohnungen gefördert und für Senioren nur mit einem Wohnberechtigungsschein zu beziehen.

Hinsichtlich des Angebotes an **barrierefreien Wohnungen** ohne Serviceleistungen sind beispielhaft folgende Projekte aufzuführen:

- **Theanolte-Bähnisch-Hof:** Das Stephanswerk errichtet derzeit im Stadtteil Dodesheim-Ost unterschiedliche Neubauten als KfW-Effizienzhaus-55. Die Wohnungen sind alle barrierefrei geplant und weisen Wohnungsgrößen zwischen 56 und 104 m<sup>2</sup> auf.
- **Bramscher Str. 143 -145:** Die WGO baut derzeit in zentraler Lage 70 barrierefreie bzw. mind. -arme Wohnungen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 30 und 87 m<sup>2</sup>.

In der Stadt Osnabrück gibt es insgesamt ca. 600 Wohneinheiten, die dem Segment betreutes Wohnen zugeordnet werden können. Die Wohnungen teilen sich auf in freifinanzierte und geförderte Angebote und richten sich somit sowohl an zahlungskräftige als auch an einkommensschwächere Haushalte.

Teilweise befinden sich die Wohnprojekte in direkter räumlicher Nähe zu Alters- und Pflegeheimen, die zusätzliche Serviceleistungen anbieten. Folgende Projekte zählen u.a. aufgrund ihrer service-orientierten Ausrichtung zum betreuten Wohnen:

- **Betreutes Wohnen „Am Schölerberg“:** Vermietung von exklusiven Komfortappartements mit Einbauküche; Wohnungsgrößen variieren zwischen 30qm, 45qm und 60qm; Gemeinschaftsräume und eine gemeinsame Waschküche befindet sich im Haus; Hausmeister für kleinere Arbeiten; Mahlzeiten können über die Tagespflege hinzugebucht werden; ambulanter Pflegedienst möglich;
- **Seniorenzentrum Lüstringen:** Eröffnung des Seniorenzentrums im Jahr 2007; Teilnahme an Mahlzeiten, Veranstaltungen und Tagesprogramm des Seniorenzentrum sind möglich; „Sorglos-Paket“: Hilfe bereits vor dem Einzug, Unterstützung bei Anträgen für die Pflegekassen, Hilfe beim Einzug, Hilfe beim Kontakt mit Haus- und Fachärzten, Bestellung von Medikamenten, Kontakt zu Frisören etc.; Wäschereinigung möglich
- **Betreutes Wohnen am Paulusheim:** Die Caritas betreut die insgesamt 16 Wohneinheiten am Paulusheim; Fertigstellung 2005; Wohnungsgrößen variieren zwischen 48 und 110qm; die Wohnungen wurden mittlerweile alle käuflich erworben oder sind an Senioren im „Betreuten Wohnen“ vermietet. Betreuungspauschale enthält: Notrufsystem, Lebenszeichenkontrolle, Vermittlung eines Pflegeplatzes bei Bedarf, individuelle Beratung, Vermittlung von Dienstleistungen
- **Betreutes Wohnen am Ravensbrink:** Der Heimstättenverein Osnabrück verfügt im Bereich Schölerberg über ein Gebäude für betreutes Wohnen. Das Haus verfügt insgesamt über 24 Wohnungen, wobei eine Wohnung als Gästewohnung zur Verfügung steht und eine weitere als Hausmeisterwohnung fungiert; Wohnungsgrößen variieren zwischen 40 und 60qm
- **Seniorenwohnen Haus Schinkel:** Evangelische Stiftungen Osnabrück vermietet 26 Appartements im Stadtteil Schinkel. Anlage wurde 2009 eröffnet und verfügt über 14 Einzel- und 13 Doppelappartements; Senioren- und Pflegeheim in direkter räumlicher Nähe; Grundleistungen: Ansprechpartner unter der Woche, Notruf-Bereitschaftsdienst, Kulturelle Angebote, Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen bei akutem Bedarf; Zusätzliche Angebote über externe Anbieter möglich
- **Bischof-Lilje-Altenzentrum:** Das Bischof-Lilje Altenzentrum liegt im Stadtteil Wüste, die direkte Nähe zu einer Kindertageseinrichtung verbindet „Jung“ und „Alt“; 35 Wohnungen zwischen 42 und 90qm mit jeweils 2-Zimmern; die Wohnungen sind öffentlich gefördert und erfordern bei der Anmietung einen Wohnberechtigungsschein; die Kaltmiete beträgt 4,90€/qm; die Betreuungspauschale liegt bei 45€/Monat; den Mietern steht in Ergänzung zu den Grundleistungen das Angebot der Tagespflege am Herrmann-Bonnus-Haus zur Verfügung
- **ALTERnatives Wohnen eG:** Bei dieser Einrichtung handelt es sich um eine Pflegewohngemeinschaft in Osnabrück Hellern mit insgesamt 9 Zimmern.

Marktextperten konstatieren, dass es weder quantitativ noch qualitativ genügend altersgerechten Wohnraum gibt. In Osnabrück fehlen kleine, barrierefreie oder zumindest barrierearme Wohnungen in zentrumsnaher Lage. Oftmals besteht barrierefreier/-armer Wohnraum im Neubau. Die Neubau-Mieten seien allerdings für viele Senioren nicht bezahlbar. Somit wird seitens lokaler Marktakteure insbesondere ein Bedarf nach preiswertem barrierefreiem Wohnraum erkannt. In Bezug auf Betreuungsleistungen sollten Alternativen zum klassischen Betreutem Wohnen bedacht werden. Einige Personen benötigen keine Pflegeleistungen, sondern alltägliche Unterstützung und/oder Pflege nur im Bedarfsfall. Zudem fehle es in Osnabrück an alternativen Wohnformen: inklusiv, generationsübergreifend und selbstbestimmt sind Schlagworte, die von Marktextperten in diesem Zusammenhang genannt werden. Zudem wurde in Gesprächen mit lokalen Marktextperten deutlich, dass viele Senioren in ihrem bisherigen Wohnumfeld bleiben möchten. Dementsprechend gilt es integrierte, quartiersbezogene Ansätze zu entwickeln (z.B. Betreuungsdienstleister in der Nähe altersgerechter Immobilien).

### **Nachfragepotenzial nach altersgerechten Wohnungen**

Zur Bedarfsermittlung von altersgerechten Wohnungen existieren bis dato keine Kennwerte, die für Hochrechnungen verwendet werden können. Das Potenzial kann nur näherungsweise umrissen werden. Eine von BSI/InWIS im Jahr 2007 veröffentlichte Studie kommt zu dem Ergebnis, dass rd. ein Prozent des Wohnungsbestandes in Deutschland altersgerecht ist. Eine zwei Jahre später veröffentlichte Studie von der Prognos AG geht von rd. eineinhalb Prozent aus. Praktische Erfahrungen zeigen, dass neue Mehrfamilienhäuser seit einigen Jahren meist zumindest barrierearm gebaut werden.

Überträgt man diese Kennzahlen nun auf Osnabrück ergibt sich folgendes Bild: ein- bis eineinhalb Prozent des gesamten Wohnungsbestandes entsprechen 868 bis 1.302 altersgerechten Wohnungen. Die Anzahl der Baufertigstellungen im Segment der Mehrfamilienhäuser von 2003 bis 2013 (Immobilien, die in diesem Zeitraum gebaut wurden kann man zumindest als neuwertig bezeichnen) beträgt 934 Wohneinheiten. Die näherungsweise umrissene Anzahl an altersgerechten Wohnungen beträgt rund 1.000 Wohneinheiten.

Um künftige Bedarfe aufzeigen zu können, wird eine Modellrechnung durchgeführt, der folgende Annahmen zugrunde liegen:

- Für die Ermittlung des Bedarfs wird davon ausgegangen, dass Haushalte im Alter ab 65 eine solche Wohnform präferieren.
- Die Zahl der Personen im Alter ab 65 Jahre beträgt in Osnabrück laut der Bevölkerungsprognose im Jahr 2030 rd. 36.010 Personen.
- Anhand empirischer Daten zur durchschnittlichen Haushaltsgröße nach Altersgruppen wird ein Durchschnitt von 1,33 Personen pro Haushalt in dieser Altersgruppe 2030 in Osnabrück angenommen. Damit ergibt sich einen Zahl von 27.051 Haushalten.
- Im Projekt „Wohntrends 2030“ wurden im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. von InWIS GmbH und Analyse und Konzepte GmbH Wohnwünsche und

Wohnsituation anhand einer bundesweiten Befragung untersucht. Demnach äußerten 19 Prozent der Befragten ab 50 Jahre, dass sie im Alter in einer altersgerecht ausgestatteten Wohnung umziehen wollen. Weitere 19 Prozent würden ihre Wohnung gerne altersgerecht umbauen. Überträgt man diese Ergebnisse auf die 27.051 Haushalte in Osnabrück, so ergibt sich daraus eine Summe von 10.279 Haushalten, die als potentielle Nachfrager altersgerechter Wohnalternativen in Frage kommen. Inwieweit und in welchem Umfang sich dieses Nachfragepotential zu einem Umzug in eine altersgerechte Wohnung entschließt, hängt neben anderen Faktoren von einer wichtigen Bedingungen ab: Die entscheidende Bedingung, die an einen Umzug geknüpft wird, ist das Angebot einer attraktiven altersgerechten Wohnung. Erst durch ein konkretes Angebot, bei dem für den älteren Haushalt die wohnlichen Vorteile gegenüber seiner bisherigen Wohnung deutlich werden, wird die Umzugsbereitschaft konkret.

- Die Befragung ergab zudem, dass 26 Prozent derjenigen, die eine altersgerechte Wohnung präferieren, keine kombinierten (Pflege-)Dienstleistungen wünschen. Überträgt man diesen Wert auf Osnabrück, so erhält man ein Potenzial von rd. 2.673 Haushalten, die bis zum Jahr 2030 eine altersgerechte barrierearme Wohnung ohne integriertes Dienstleistungsangebot nachfragen würden.

Altersgerechte Wohnungen lassen sich im Bestand zwar in den seltensten Fällen barrierefrei nachrüsten, häufig reichen aber schon kleinere Umbaumaßnahmen aus (z. B. im Bad), um eine barrierearme Wohnsituation herzustellen. Das ausgewiesene Potenzial kann daher nicht komplett mit einem künftigen Neubaupotenzial gleich gesetzt werden. Zudem besteht auch für diejenigen Haushalte, die bisher keine Umzugsbereitschaft äußerten, ein Anpassungsbedarf im Bestand, um ein möglichst langes selbstständiges Wirtschaften zu ermöglichen.

### **Nachfragepotenzial nach Betreutem Wohnen**

Auch das Nachfragepotenzial kann in Anlehnung an Pflegequoten ambulant Pflegebedürftiger (Daten des Bundesministeriums für Gesundheit und des statistischen Bundesamtes) modellhaft berechnet werden. Hierzu wurden die folgenden Annahmen getroffen:

- Die Wohnform des betreuten Wohnens richtet sich insbesondere an ältere Personen mit leichten Hilfebedarfen bzw. mit ambulantem Pflegebedarf. Davon werden laut Pflegequoten im Jahr 2030 2.357 in Osnabrück leben.
- Anhand empirischer Daten zur durchschnittlichen Haushaltsgröße nach Altersgruppen wird für Osnabrück einen Durchschnitt von 1,24 Personen pro Haushalt<sup>5</sup> angenommen. Damit ergibt sich eine Zahl von rd. 1.757 Haushalten mit ambulantem Pflegebedarf im Jahr 2030.
- Nicht für alle Haushalte wird die Versorgung durch einen ambulanten

<sup>5</sup> Die durchschnittliche Haushaltszahl ist geringer als bei der Berechnung barrierearmer Wohnungen ohne integriertes Dienstleistungsangebot, da die Gruppe der Personen, die das Betreute Wohnen nachfragt, häufiger als Single-Haushalt lebt.

Pflegedienst übernommen. Wie die Statistik des statistischen Bundesamtes zeigt, wird ein Großteil der Versorgungen durch die Familien der Betroffenen übernommen. Für die Wohnform des Betreuten Wohnens kommen insbesondere die Haushalte in Frage, die nur durch einen Pflegedienst versorgt werden: Hierfür weist das statistische Bundesamt einen Anteil von 33 Prozent aus. Im städtischen Raum ist der Anteil etwas höher, da familiäre Versorgungsstrukturen nicht so stark ausgeprägt sind wie im ländlichen Raum. Überträgt man die erhöhte Quote von 40 Prozent dann auf Osnabrück, erhält man für das Jahr 2030 ein Potential von 864 Haushalten über 65 Jahre, die für die Wohnform des Betreuten Wohnens in Frage kommen.

- Stellt man diesem Potenzial die Zahl der aktuell vorhandenen Wohneinheiten des Betreuten Wohnens gegenüber (rd. 600 Wohnungen), ergibt sich ein Potenzial von 264 Wohnungen bis 2030.

### 3.4. Handlungsbedarf Neue Wohnformen

#### 3.4.1 Allgemeine Wohntrends

InWIS wurde 2013 gemeinsam mit Analyse & Konzepte vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. mit der Analyse der Wohntrends bis zum Jahr 2030 beauftragt. Diese Trends beschreiben die zentralen Nachfrageentwicklungen für die Wohnungswirtschaft auf Grundlage der sich verändernden Rahmenbedingungen in den Bereichen Demographie und Wirtschaft, Migration und Integration sowie Ökologie und Energie. Aufgrund der steigenden Zahl an Städten und Regionen mit Angebotsüberhängen im Wohnungsbestand nehmen die Wohnbedürfnisse der Nachfrager stetig an Bedeutung zu. Um die bestehenden Angebote zu vermarkten, muss das Wohnraumangebot diesen Nachfragetrends angepasst werden.

Die Wohnraumnachfrage wird zukünftig stärker von Ansprüchen **an multimediale und technische Ausstattungen** der Wohneinheiten sowie die internetbasierte Vernetzung unterschiedlicher Geräte zur Automatisierung von Abläufen („Smart Homes“) geprägt sein. Hierzu gehören bspw. Sicherheits- und Energieeinsparsysteme (darunter energieeffiziente Techniksysteme wie z.B. zur Steuerung der Belüftung, Beschattung, Beheizung und Beleuchtung). Neben diesen Erleichterungen durch technische Systeme innerhalb der Wohneinheiten beschreibt der Trend der **25-Stunden-Gesellschaft** die steigenden Erwartungen an Service- und Dienstleistungsqualitäten, die die Kombination von Alltagsverpflichtungen und Freizeitaktivitäten zeitlich flexibel ermöglicht. Ein weiterer Trend, der bis zum Jahre 2030 stetig zunehmen wird, ist das **Sharing-Konzept**. In Bezug auf die Wohnraumnachfrage nehmen Tausch- und Verleihplattformen auf Quartiersebene, die das Teilen von Räumen, Parkplätzen etc. ermöglichen, stetig an Bedeutung zu. Auch das Thema **Gesundheit und Fitness** wird ein prägender Faktor beim Wohnen sein, zum einen auf das städtische Klima bezogen, zum anderen auf die Verfügbarkeit von Sportangeboten im nahen Wohnumfeld. Wie die bereits vorgestellten Trends verdeutlichen, nimmt die Bedeutung der **Quartiersqualität** zukünftig stark zu. Hierbei nimmt sowohl die Verbindung von unterschiedlichen Nutzungen auf kleinem Raum („Stadt der kurzen Wege“) als auch die Integration und Inklusion unterschiedlicher

Bevölkerungsgruppen eine entscheidende Rolle ein. Eine zentrale Entwicklung unserer Gesellschaft ist das **Älterwerden der Bevölkerung**. Diese Bevölkerungsgruppe ist allerdings nicht homogen, sondern bedarf der Bereitstellung unterschiedlicher Wohnformen. Zentrale Aspekte hierbei sind die ambulante Pflege sowie der altersgerechte Umbau von Wohnungen und Quartieren.

### 3.4.2 Angebot und Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen/Baugemeinschaften

Gemeinschaftliche Wohnformen sind mittlerweile in vielen Kommunen zu einer festen Größe der Wohnungsnachfrage geworden. Dabei resultieren diese neuen Wohnwünsche aus sich verändernden familiären und demografischen Strukturen. Meist sind Themen wie Gemeinschaft, soziales Miteinander, Hilfsbereitschaft und Mehrgenerationenwohnen Bestandteil der Wohnkonzeption.

Private Baugemeinschaften hingegen können diejenigen Bewohner ermächtigen, die Wohneigentum bilden wollen und dabei auf die Zentralität und Urbanität der Großstadt nicht verzichten möchten, aber die hohen Kauf- und Erstellungskosten alleine nicht aufbringen können. Die Gemeinschaft ist hier in gewisser Hinsicht Mittel zum Zweck.

Eine aktuell erschienene Studie des Forschungsprojekts „Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Nachbarschaften“ der TU Kaiserslautern hat wesentliche Erkenntnisse in Bezug auf Wohnwünsche, Erfolgsfaktoren und Hindernisse von gemeinschaftlichen Wohnprojekten identifiziert. So werden Neubauprojekte in Form von Hausgemeinschaften bevorzugt. Als tatsächliche Baugruppen treten die wenigsten Projektinitiativen auf – gewünscht werden primär Mietprojekte. Die häufigsten Nachfragegruppen sind dabei generationsübergreifende Gruppen sowie Senioren. Barrierefreiheit ist dementsprechend ein elementarer Bestandteil der Konzeption – oft ebenso ein Energiekonzept. Die gegenseitige Unterstützung bildet die zentrale Motivation des Zusammenlebens (vgl. Spellerberg et al. 2015). Baugemeinschaften werden häufiger von Familien initiiert. Eine in der Bauwelt aus dem Jahr 2008 publizierte Fallstudienuntersuchung in Berlin, Frankfurt und Freiburg kam zu dem Ergebnis, dass Baugemeinschaften weit überwiegend von Familien und deutlich seltener von Singles und Paaren gebildet werden (vgl. Bauwelt 2008).

Neben der Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum können Wohnprojekte für Kommunen ein Mehrwert in vielfacher Hinsicht bieten. Oft entstehen sozial stabile und durchmischte Nachbarschaften, da sich unterschiedliche Haushaltsformen, Generationen und Nationalitäten zusammenschließen. Oft haben Wohnprojekte auch hohe Anforderungen an die Bauweise, so dass attraktive und nachhaltige Architektur entsteht. Die Verpflichtung zum gegenseitigen Miteinander und nachbarschaftlicher Unterstützung kann im besten Fall sogar die kommunalen Versorgungsleistungen entlasten. Oft strahlt das Engagement des Wohnprojekts auch auf das weitere Quartier aus. Veranstaltungen, Wohnumfeldverbesserungen und Aktivitäten kommen oft auch den sonstigen Quartiersbewohnern zu Gute. Mehrgenerationen- und Inklusionsprojekte leisten einen wesentlichen Beitrag zur Integration alter und behinderter Menschen (vgl. MWEBWV NRW 2010). Private Baugemeinschaften zeigen Familien eine alternative Wohnperspektive innerhalb der Stadtgrenzen auf und können somit der Suburbanisierung entgegenwirken. Die Bindung junger Familien an die Stadt ist dabei auch aus kommunaler Sicht von Vorteil.

In Osnabrück wurden bisher zwei gemeinschaftliche Wohnprojekte realisiert: die Gemeinschaftswohnsiedlung Sonnenhügel und das Wohnprojekt Wohnen & Mehr.

**Gemeinschaftswohnsiedlung Sonnenhügel:**

Aufbauend auf den Bestrebungen einer Initiative, ist es im Frühjahr 2011 gelungen den Grundstein für eine ökologische Gemeinschaftssiedlung zu legen. Bestehend aus 19 ehemaligen Reihenhäusern der britischen Armee, wohnen in dieser Siedlung nun Bewohner mit einem Alter zwischen 8 und 76 Jahren zusammen. Das Durchschnittsalter beträgt 54 Jahre. Ein Gemeinschaftshaus ist derzeit in Planung.<sup>6</sup>

**Wohnprojekt Wohnen & Mehr:**

Das Projekt wurde gemeinsam mit dem Stephanswerk im Stadtteil Kalkhügel entwickelt. Es besteht aus 16 barrierefreien Wohnungen zwischen 46 und 67 m<sup>2</sup> sowie einem Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftsgärten. Das Wohnprojekt bietet gemeinschaftliches, selbstbestimmtes Wohnen für Menschen ab 50 Jahre.

Gespräche mit lokalen Akteuren verdeutlichen, dass weiterer Bedarf nach gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Osnabrück besteht. So gibt es schon seit längerem das Bestreben verschiedener Gruppen ihre Projekte umzusetzen. Teilweise sind die Gruppen aber auch aufgrund unterschiedlicher Interessen, Unstimmigkeiten o.ä. im Laufe der Zeit wieder zerbrochen. Zudem konstatieren die Gesprächspartner, dass zentrale, große Grundstücke, die für solche Projekte gebraucht werden nicht zur Verfügung stehen oder aufgrund der Vergabepraktiken unzugänglich sind. Eine weitere Schwierigkeit stellt der oftmals sehr lange Planungshorizont von Wohnprojekten dar. Für alte Menschen ist die Perspektive, erst in fünf bis zehn Jahren eine Wohnung beziehen zu können, wenig attraktiv.

Aktuell gibt es zehn feste Initiativen/Gruppen in Osnabrück, die gemeinschaftliche Wohnprojekte realisieren möchten. Dies entspricht in etwa 120 bis 150 interessierten Personen. In quantitativer Hinsicht kann man Gemeinschaftliches Wohnen in Osnabrück also noch als Nischenprodukt bezeichnen. Dies bestätigen auch entsprechende Marktakteure aus ihren Erfahrungen mit Anfragen zu diesem Thema. Gleichzeitig zeigen die Erfahrungen aus anderen Städten, dass sich Wohnprojekte vom Nischenprodukt oft zu einem festen Bestandteil der Wohnungsnachfrage entwickeln können (z.B. Hamburg, Freiburg, Tübingen, Berlin, Leipzig u.a.).

Osnabrück fördert die Entstehung von Wohnprojekten und Baugemeinschaften. Momentan sind auf vier städtischen Entwicklungsgebieten (Klausegärten, Eversburger Friedhof, Schölerberg, Landwehrviertel) Flächen zur Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte reserviert. Die Bereithaltung von Grundstücken stellt einen wesentlichen Baustein in der zielgerichteten Unterstützung von Wohnprojekten seitens der Stadt dar.

Die Gespräche mit lokalen Akteuren ergaben, dass in Osnabrück die Hauptnachfrager nach gemeinschaftlichen Wohnformen Best-Ager mit Plänen für den dritten Lebensabschnitt sind. Klassischerweise sind auch oft Familien an neuen Wohnformen interessiert – in Osnabrück ist diese Zielgruppe bisher eher

<sup>6</sup> <http://www2.osnabrueck.de/konversion/72874.asp>

weniger stark vertreten. Oft sind die Interessierten alleinstehend. Folgende Wohnwünsche/Anforderungen an die Wohnprojekte wurden genannt:

- Leben in der Gemeinschaft
- Gegenseitige Unterstützung
- Generationsübergreifendes Wohnen
- Gute Infrastrukturausstattung/Zentralität

#### Zwischenfazit

- ✓ Positive Haushaltsentwicklung bedingt Neubaubedarf (insb. kurzfristig)
- ✓ Bezahlbarer Wohnraum wird aufgrund auslaufender Bindungen und der Verringerung preisgünstiger freifinanzierter Wohnungen knapper
- ✓ Pluralisierung der Lebensstile bedingt unterschiedliche Formen des altersgerechten Wohnens; insb. barrierefreie, kleine Wohnungen werden benötigt
- ✓ Neue Wohnformen bieten Vorteile, benötigen aber auch Unterstützung; mit der Bereitstellung von Flächen ist ein erster Schritt getan
- ✓ Zentrale Handlungsbedarfe:
  - Impulse zur Schaffung zielgruppenspezifischer Wohnraumangebote
  - Impulse für barrierearme Wohnraumanpassungen und barrierefreien Neubau
  - Impulse für den Erhalt und Neubau von bezahlbarem und gebundenem Wohnraum
  - Unterstützung neuer Wohnformen

## 4. Handlungsempfehlungen

### 4.1. Ziele, Strategien und Maßnahmen

Die aus der Analyse und bestehenden Zielsetzungen der Stadt Osnabrück abgeleiteten, übergeordneten Ziele bildeten die zukunftsversierte Grundlage für die Erarbeitung der Handlungsempfehlungen und Maßnahmen:

- Sozial- und umweltgerechte Stadtentwicklung
- Umweltbewusstsein und Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
- Bereitstellen von zielgruppengerechten Wohnangeboten in Bestand und Neubau
- Moderne und bezahlbare Wohnangebote in Bestand und Neubau

Im Folgenden werden die Ziele und daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen für die einzelnen Wohnungsmarktsegmente erläutert.

#### 4.1.1 Frei finanzierter Mietwohnungsmarkt

##### **Ziel: Zielgruppen- und bedarfsgerechter Neubau von Mietwohnungen**

Aus der Veränderung der wohnungswirtschaftlichen Zielgruppen erwachsen Anforderungen an Art und Umfang des Wohnungsneubaus. Als quantitativer Rahmen für eine bedarfsgerechte Bautätigkeit ist ein Neubauvolumen von **rd. 170 Mietwohnungen pro Jahr** anzusehen, vorzugsweise in **kleinen Wohnungen** (unter 65 m<sup>2</sup>, und auch unter 55 m<sup>2</sup>) für ein bis zwei Personen in **integrierten Wohnlagen**. Die Analyse des Wohnungsmarktes hat aufgezeigt, dass es sich hierbei um ein Teilsegment mit quantitativen Engpässen handelt, da mehrere Zielgruppen (Studierende, Senioren) um (bezahlbare) kleine Wohnungen konkurrieren. So ziehen z.T. junge Menschen nicht aus dem Elternhaus aus oder können einen stationären Aufenthalt (Jugendhilfe) nicht beenden, da keine passenden Wohnungen am Markt verfügbar sind.

Neubau sollte **barrierearme und barrierefreie Wohnstandards** vorsehen, etwa durch den (ggf. späteren) Einbau von Aufzügen und bodengleichen Duschen. Dies spricht nicht nur ältere Mieter an, sondern bietet auch jüngeren Zielgruppen viel Wohnkomfort. Vor dem Hintergrund der prognostizierten demografischen Entwicklung (Rückgang der Studierenden, Zuwachs älterer Zielgruppen) sollte beim Neubau von Studierendenwohnungen mindestens die Möglichkeit der barrierefreien Umrüstung bedacht werden. Beispielsweise in Göttingen wurde kürzlich (durch die städt. Wohnungsbau GmbH und das Studentenwerk) ein neues Wohnheim errichtet, das nach baulichen Veränderungen altengerechten bzw. behindertengerechten Wohnraum bietet.

Obwohl Neubauten sich aufgrund der hohen Baukosten häufig an einkommensstärkere Haushalte richten, kann selbst dann ein zielgruppen- und bedarfsgerechter Neubau zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums beitragen. Nach der sog. „**Filtering-Theorie**“ wenden sich einkommensstarke Wohnungsnachfrager den höherwertigen Neubauwohnungen zu, während die von ihnen frei-

gemachten Wohnungen Entlastungseffekte im mittleren und unteren Preissegment hervorbringen. Der Umfang der Entlastungseffekte hängt jedoch davon ab, wie viele Umzugsketten zwischen den räumlich und sachlich differenzierten Teilmärkten in Gang gesetzt werden und wie lang diese Umzugsketten sind, d. h. ob sie bis zu den minderverdienenden oder anderen Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt reichen. Allerdings zeigen die Erfahrungen, dass entsprechende Filtering-Effekte in aller Regel (zumindest in wachsenden Märkten) nicht ausreichen, um die sich verschärfende Bedarfssituation im preisgünstigen Segment aufzufangen (erst recht nicht, wenn gleichzeitig z.B. preisgebundene Wohnungsbestände abschmelzen). Die Analyse zeigt, dass sich die Bautätigkeit von Mehrfamilienhäusern zuletzt vor allem auf Top-Wohnlagen, wie Westerberg und Weststadt, konzentrierte. Um preisgünstigeren Neubau zu realisieren, sollte darüber hinaus **auch in einfacheren Lagen eine qualitätsvolle Entwicklung** von Mietwohnungen forciert werden.

Eine Maßnahme zur Förderung günstigerer Neubauwohnungen seitens der Kommune wäre die Flexibilisierung von Stellplatzanforderungen, sofern dies im Einklang mit der Landesbauordnung steht. Da in integrierten Lagen aufgrund der Festlegungen oft der Bau einer Tiefgarage notwendig ist, erhöhen sich die Baukosten immens. Insbesondere bei preisgebundenen Wohnungen oder Wohnraum für Senioren wäre ein **reduzierter Stellplatzbedarf** zu prüfen.

### **Ziel: Forcierung der Bestandserneuerung**

Neben dem qualitätsvollen Neubau von Wohnungen ist auch der Erneuerung des Bestandes hohe Priorität beizumessen. Die wesentlichen Herausforderungen für die Weiterentwicklung des Osnabrücker Wohnungsbestandes sind:

- Zielgruppenorientierter Umbau,
- energetische Maßnahmen und umfassende Modernisierungen mit „Augenmaß“ einfordern und umsetzen,
- Einbindung und Unterstützung privater Einzeleigentümer.

Dabei geht es nicht darum, alle Bestände in allen Facetten zu modernisieren. Stattdessen sollten unterschiedliche Ausstattungsqualitäten für Nachfrager mit niedriger bis hoher Kaufkraft geschaffen werden.

**Geringfügige Investitionen** sind zum einen für Bestände anzuraten, die wenig Handlungsbedarf zeigen und zum anderen für Bestände, die kaum langfristige Perspektiven haben, z.B. weil sie peripher liegen. Ziel ist, die Vermietbarkeit mittelfristig zu sichern. Häufig werden Fassaden gestrichen, Eingangsbereiche erneuert (inkl. Schwellenbeseitigung) sowie Außenbereiche aufgewertet.

**Umfangreichere Modernisierungen** sind bei Beständen sinnvoll, die sich in infrastrukturnahen Lagen befinden und langfristige Vermietungschancen zeigen. Besonders Objekte mit „sichtbarer Rolle“ im Quartier können bei Modernisierung positive Effekte erzeugen. Aus sozialplanerischer Sicht stellen diese Bestände allerdings auch ein wichtiges Potenzial für kaufkraftschwächere Gruppen dar, die ebenfalls auf die Nähe zu Infrastrukturen angewiesen sind. Aus diesem Grund besteht hinsichtlich dieser Maßnahme eine Diskrepanz zwischen der wohnungswirtschaftlichen und sozialplanerischen Sicht.

### Ziel: Ergänzung des Angebots in integrierten Lagen

Gemäß der Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollten in zentralen Lagen kleinteilige Innenentwicklungspotenziale geprüft werden. Dazu zählt neben der behutsamen Ergänzung des Bestandes durch den **Ausbau von Dachgeschossen oder die Aufstockung von Staffelgeschossen („vertikale Nachverdichtung“)** auch die **Nachverdichtung auf größeren Grundstücken**. Auch die **barrierearme Erschließung des Bestands** durch Aufzüge und Laubengänge sowie ggfs. die Option barrierefreier Ergänzungsbauten soll geprüft werden. Private Einzeleigentümer sollten einbezogen und unterstützt werden. Dazu ist eine **umfangreiche Überzeugungs- und auch Informationsarbeit** erforderlich. Gebraucht werden planungsrechtliche Beratung und Unterstützung bei der zielgruppenorientierten Ausgestaltung neuer Wohnungen. Dies kann durch Öffentlichkeitsarbeit (Broschüren und Anleitungen zum Umbau bzw. Anbau im Geschosswohnungsbau) und ggf. eine Beratungsstelle geschehen.

Das bereits bestehende **Baulandkataster** könnte stärker kommuniziert werden. Darauf aufbauend kann eine **Baulückenbörse** für potenzielle Interessenten und Eigentümer der Baulücken eingerichtet werden. Dies wird zwar die quantitativen Versorgungsengpässe kaum beheben, kann aber zu interessanten Nischenprodukten für spezielle Zielgruppen führen, die anderweitig nicht in Osnabrück gehalten werden können. Investoren und die Kommune können nur durch Kooperation die Baulandmobilisierung entscheidend voranbringen. Denkbar wäre dazu auch ein **Innenhofatlas**, wie er etwa in Düsseldorf umgesetzt wurde, um Nachverdichtungspotenziale der Innenhöfe systematisch zu erheben und darzustellen. Besonders für Senioren bieten Innenhöfe optimale Standortbedingungen, da sie integriertes und doch ruhiges Wohnen bieten.

### Ziel: Mobilisierung privater Einzeleigentümer

Der größte Teil des Bestands ist im Besitz privater Eigentümer. Künftig kommt es daher darauf an, diese für die Erfordernisse des Wohnungsmarktes zu sensibilisieren und ihre Investitionsbereitschaft in eigene Bestände zu erhöhen.

Dafür gibt es jedoch keine Standard-Lösung. Wichtig sind niedrighschwellige Angebote, die sich an den Bewirtschaftungsstrategien der Eigentümer orientieren. Ziel wäre, aus Bestandshaltern „Bestandsverbesserer“ zu machen. Information und Beratung sind zwei zentrale Bausteine, um kommunale Interessen mit denen der Eigentümer in Einklang zu bringen und sich auszutauschen. Private Eigentümer sind häufig wohnungswirtschaftliche „Laien“ und haben daher hohen Unterstützungsbedarf z.B. bei Fragen der Mieterbindung, der „richtigen“ Belegungsmischung, der geeigneten Zielgruppenansprache, der altersgerechten Wohnraumanpassung, der baulichen Erneuerung und der Finanzierung von Erneuerungsmaßnahmen.

Ein Beispiel ist das in NRW existierende **Beratungsnetzwerk** „IdEE - Innovation durch EinzelEigentümer“. Bei dem durch das Bauministerium initiierten Projekt „IdEE“ wurde auf regionaler Ebene ein Beratungsnetzwerk gebildet, das in verschiedenen Modellquartieren erprobt wurde. Auf regionaler Ebene arbeiten Haus & Grund NRW, die Architektenkammer NRW, NRW.BANK, Energieagentur und die Westdeutsche Handwerkskammer mit. Ziel ist es, private Einzeleigentümer über die Herausforderungen am Wohnungsmarkt, mögliche Bewirtschaftungsstrategien und Modernisierungsbedarfe zu informieren. Hierzu strebt das

Projekt die Herausbildung örtlicher Beratungsnetzwerke an, die von den örtlichen Haus & Grund Vertretungen gemeinsam mit der Kommune initiiert und von weiteren Akteuren mitgetragen werden. Das können z.B. lokale Architekten, Handwerksbetriebe, Finanzierungsinstitute, Energieberater und Wohnungsunternehmen sein, die ihr Fachwissen zu Finanzierung und Förderung, der Bewirtschaftung, zur baulichen Anpassung und weiteren Fragestellungen einbringen. Das Netzwerk IdEE unterstützt die genannten Akteure bei dem Aufbau eines Beratungsnetzwerkes vor Ort, indem es z.B. lokale Akteure benennt und den Kontakt hierzu herstellt (vgl. MBV.NRW 2009, heute MBWSV.NRW).

Mögliche Maßnahmen und Instrumente aus einem solchen Beraternetz sind neben **Informationsveranstaltungen** zur Sensibilisierung der Eigentümer für ihre Handlungsmöglichkeiten auch **Eigentümer- bzw. Modernisierungstamm-tische**. Die erfolgreiche Sensibilisierung und Motivation der Eigentümer mündete in einigen Städten in Standortgemeinschaften. Hierbei, so die Erfahrungen in anderen Kommunen mit ähnlichen Handlungsbedarfen, werden die Initiativen oftmals auch von Wohnungsunternehmen, die in der Nähe der betreffenden Gebäude über Bestand verfügen, unterstützt.

Konkret bieten sich folgende Maßnahmen an, um private Eigentümer für ein Mitwirken an einer Bestandsverbesserung zu motivieren: **Öffentlichkeitswirksame Darstellung von best-practice-Beispielen von „Bestandsverbesserern“** zur Motivation weiterer Eigentümer, z.B. in Form von **Handbüchern** oder **Tagen der offenen Tür**, Ausschreibung kleinerer **Wettbewerbe** mit dotiertem Preis, **konkretisierte Beratung**, z.B. durch „Start-up-Checks“ für Immobilien: Analyse von Standort, Grundstück, Wohnungen, ansprechbaren Zielgruppen.

Nukleus eines solchen lokalen Beratungsnetzwerkes könnte das Forum Wohnen sein, das bereits existiert. Wichtig ist aber auch der kleinräumige Fokus. Viele Eigentümer haben z.B. kaum Einblick in bestehende Fördermöglichkeiten und empfinden den Zugang hierzu schwierig. Der Einsatz von **Förderlotsen** ist eine Maßnahme, die ebenfalls im Rahmen der Eigentümermobilisierung Anwendung finden und ggf. mit bestehenden Beratungsangeboten (z.B. der kreisweiten Wohnberatung) verknüpft werden kann.

#### 4.1.2 Gebundener Mietwohnungsmarkt

##### **Ziel: Gewinnung neuer Investoren für den geförderten Wohnungsbau**

Die dargelegten Analyseergebnisse haben aufgezeigt, dass die Investitionsbereitschaft in den Neubau geförderter Wohnungen sehr gering ist. Aus diesem Grund ist es ratsam, die Bedeutung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums in Osnabrück weiter zu diskutieren um ggf. auch **neue Investoren für diesen Teilmarkt** zu interessieren. Denkbar wären in diesem Zusammenhang z.B. **Informationsveranstaltungen** (ggf. unter Einbindung des zuständigen Ministeriums oder der N-Bank), um den öffentlich geförderten Wohnungsbau wieder stärker in den Fokus zu rücken.

Die **gezielte Investorensuche** für den öffentlich geförderten Wohnungsbau durch die Stadtverwaltung sollte diese Maßnahmen ergänzen. Die Suche kann z.B. über die Teilnahme an regionalen Messen und Veranstaltungen erfolgen, auf denen Kontakte zu Investoren und Projektentwicklern gesucht werden

kann. Darüber hinaus kann eine transparente Darstellung von geeigneten Grundstücken für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und **Gute-Praxis-Beispiele** im Rahmen einer Öffentlichkeitsarbeit dazu beitragen, Aufmerksamkeit zu erregen und ggf. neue Investoren zu gewinnen.

### **Ziel: Bedarfsgerechter Neubau von gebundenen Wohnungen**

Grundlage für den Neubau preisgebundener Wohnungen stellt die **ausreichende Bereitstellung von Bauland**. Eine barrierefreie bzw. barrierearme Bauweise erweitert die Zielgruppenansprache. Den Handlungsbedarfen entsprechend sollte ein **Fokus auf kleine Wohnungen für ein bis zwei Personen** gelegt werden. Des Weiteren muss ein Neubau von Mietangeboten nicht nur in Form von Mehrfamilienhäusern erfolgen. Dem ebenfalls bestehenden Bedarf an bezahlbaren und gleichzeitig familiengerechten Wohnungen kann auch über den **Bau von geförderten bzw. gebundenen Mieteinfamilienhäusern** begegnet werden.

Das Instrument der **mittelbaren Belegung** könnte stärker genutzt werden. So können neue geförderte Wohnungen frei vermietet werden und somit marktgerechte Mieterlöse erzielt werden. Die Bindungen können im Bestand liegen. Erfahrungen zeigen, dass dieses Modell gut funktioniert, wenn Wohnungsunternehmen weitgehend eigenverantwortlich über die Verteilung alter und neuer Bindungen sowie die Mieter entscheiden können (wenn also die bürokratischen Hürden niedrig bleiben). In Lübeck z.B. wurde die eigenverantwortliche unternehmerische Verteilung der Bindungen in Kooperationsverträgen verankert. Wohnungen mit der Option auf eine Bindung stehen in einem mit der Kommune abgestimmten **Wohnungspool** zur Verfügung. Bei gefördertem Neubau werden Bindungen nicht auf spezifische Wohnungen sondern auf den Pool übertragen. Bei Mieterwechsel können Bindungen flexibel übertragen werden. Eine weitere Besonderheit in Lübeck besteht darin, dass Mehrererlöse aus der Vermietung für Quartiersmaßnahmen eingesetzt werden müssen.

Analog kann auch wie z.B. in Köln ein **stadträumlicher Förderatlas** erstellt werden. Der Förderatlas ist ein Schwerpunktesystem, um die zu fördernden Wohnungen innerhalb des Stadtgebiets sozialraumverträglich zu verteilen.

Bei der Vergabe städtischer Grundstücke können die Vergabekriterien, im Sinne der Zielsetzung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, angepasst werden. Dabei kommt dann nicht das Höchstgebot zum Zuge, sondern z.B. das überzeugendste Konzept für bezahlbare Mieten oder Kaufpreise: „**Konzeptvergabe statt Höchstpreisprinzip**“. Ein Beispiel für die Orientierung an der Konzeptqualität sowie am Kaufpreis ist das Hamburger Bestgebotsverfahren.

Mithilfe einer **Quotierung** kann ein bestimmter Anteil preisgebundener Wohnungen in Neubaugebieten auf kommunalen und privaten Grundstücken festgelegt werden. Somit werden die entsprechenden Grundstücksanteile dem Wettbewerb entzogen. Die verbindliche Festlegung auf privaten Grundstücken kann über städtebauliche Verträge festgelegt werden. Auf städtischen Grundstücken erfolgt die Quotierung über den Kaufvertrag. Ein großer Vorteil der Quote stellt vor allem auch die Förderung der sozialen Mischung im Quartier dar. In München wird das Modell der „sozialgerechten Bodennutzung“ seit den 1990er Jahren praktiziert. Köln praktiziert seit 2005 die Quotierung von Wohnbauflächen für den Sozialen Wohnungsbau. Bei Flächen mit ausschließlichen oder überwiegenden städtischem Bodenanteil wurde eine Quote von 25

Prozent der realisierbaren Geschosswohnungen für den geförderten Wohnungsbau festgelegt. Darüber hinaus gewährt Köln einen Preisnachlass von 20 Prozent beim Verkauf ihrer Grundstücke, sofern dort Sozialmietwohnungen für die Einkommensgruppe A neu errichtet wurden. 2009 wurde die Quote für städtische Grundstücke auf 30 Prozent (Einkommensgruppe A und B) erhöht, um die städtischen Grundstücke noch mehr für den sozialen Wohnungsbau zu aktivieren. Die Quote wird im Kaufvertrag sichergestellt. Das „Kooperative Baulandmodell“ aus 2013 sieht vor, dass bei Wohnprojekten ab 25 Einheiten – unabhängig davon, wer die Grundstücke verkauft – 30 Prozent im Sozialen Wohnungsbau errichtet werden müssen. Mindestens 2/3 davon müssen für die Einkommensgruppe A und maximal 1/3 für die Einkommensgruppe B oder für geförderten selbst genutzten Wohnraum errichtet werden.

Von der Vorgabe kann abgewichen werden, wenn einseitige Sozialstrukturen zu befürchten sind, weil bereits ein hoher Anteil von Sozialwohnungen im Umfeld vorhanden ist. Die Umsetzung soll sozialraumverträglich und baugewerblich abhängig erfolgen. Die Verteilung der Anteile auf den Förderweg A und B variiert je nach Stadtteil und basiert auf einer Einordnung der Kölner Stadtteile in verschiedene Kategorien. Je nach Kategorie, der ein Stadtteil zugewiesen wird, erhält er eine stadtteilbezogene Förderquote. Es bestehen drei Kategorien, die je nach Anteil der öffentlich geförderter Mietwohnungen und des Niveaus der durchschnittlichen Angebotsmieten gebildet wurden.

Grundsätzlich ist die Quotierung als probates Mittel zur Erhöhung des Anteils geförderten Mietwohnungsneubaus zu sehen, insbesondere wenn sie mit der vergünstigten Abgabe von (städtischen) Grundstücken einhergeht. Für den Fall, dass auf privaten Flächen entwickelt wird, gehen einige Experten davon aus, dass es zu Quersubventionierungen kommt (und damit die frei finanzierten Wohnungen noch „teurer“ werden). In Niedersachsen ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der unterschiedlichen Förderkonditionen keine vergleichbaren Renditeerwartungen zu der Situation in NRW bestehen. Die Quote sollte also möglichst nicht so hoch wie in Köln derzeit angesetzt werden.

### **Ziel: Erhalt günstiger Wohnungen innerhalb der Kosten der Unterkunft**

Das Abschmelzen des preisgebundenen Bestands, kann durch den **Ankauf von Belegungsbindungen** abgemildert werden. Der Eigentümer erhält dabei einen Zuschuss und verpflichtet sich im Gegenzug, die Wohnung für eine festgelegte Dauer zu der subventionierten Miete und nur an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins zu vermieten. Durch den Bindungsankauf ist es möglich, preisgünstigen Wohnraum in zentraleren Lagen zu sichern oder stärker über das Stadtgebiet zu streuen. Da der Bestand der drei großen Unternehmen bereits als relativ preisgünstig zu betrachten ist, wäre das Ziel, den Ankauf im Bestand anderer Eigentümer zu tätigen. Der Ankauf dürfte nicht so einfach sein, da der Wohnungsmarkt kaum Vermietungsschwierigkeiten kennt, die die Motivation von Vermietern, ein Ankauf in Erwägung zu ziehen, fördern könnte.

Köln hält jährlich etwa eine Mio. Euro für Ausgleichszahlungen an Vermieter bereit, die sich zu einer achtjährigen Bindung mit den KdU als Mietobergrenze verpflichten. In Oldenburg wird der Ankauf von Belegungsrechten auch diskutiert. Für eine zehnjährige Bindung mit der KdU als Mietobergrenze erhält der Vermieter einen Zuschuss von 80 Cent/m<sup>2</sup> und fünf bzw. zehn Euro/m<sup>2</sup> jährlich. Die Stadt hält dafür voraussichtlich 500.000 Euro jährlich bereit.

Die Wohnungsunternehmen in Osnabrück sind wichtig für die Bereitstellung günstiger Wohnungen. Deshalb sollte (unabhängig von Ankaufsregelungen) die **Kooperation mit Wohnungsunternehmen** ausgebaut werden.

### **Ziel: Energetische Erneuerung und barrierearme Anpassung von Bestandsgebäuden unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel**

Im Fokus von Bestandsanpassungen sollte der **barrierearme Umbau der Wohnungsbestände an die Anforderungen älterer und behinderter Menschen** stehen. Diese Umbaumaßnahmen gehören zum Fördergegenstand der Förderrichtlinien der N-Bank. Hierzu zählt die Schaffung von Mietwohnungen einschließlich des generationsübergreifenden Wohnens für ältere Menschen ab 60 Jahren, Menschen mit Behinderung sowie hilfe- und pflegebedürftige Menschen.

Da energetische Modernisierungen oft nicht kostendeckend für den Eigentümer sind, bieten sich neben der Förderberatung (Land, N-Bank, KfW) Instrumente an, die zur Modernisierung im (preisgebundenen) Wohnungsbestand beitragen können. Einige Kreise und (kreisfreie) Kommunen nutzen z.B. das Prinzip des **Klimabonus**: Der Eigentümer einer Mietwohnung, die er unter Einhaltung eines festgelegten energetischen Standards modernisiert hat, kann die Netto-Kaltmiete, die bei SGB-II und -XII-Empfängern von der Stadt getragen wird, um einen gewissen Beitrag über die geltende Mietobergrenze anheben. So entsteht ein Investitionsanreiz. Die eingesparten Heizkosten des Mieters entsprechen der erhöhten Miete, so dass keine zusätzlichen Kosten für die Kommune entstehen. Bielefeld hat z.B. als eine der ersten Städte einen solchen Bonus eingeführt. Im Rahmen der Diskussion um die Mietspiegelerstellung gewinnt die energetische Situation von Gebäuden ebenfalls an Bedeutung. Einige Kommunen führen das **Merkmal „energetische Sanierung“ im Mietspiegel** ein, um modernisierte Altbaubestände besser zu berücksichtigen. Bei einer Aktualisierung des Mietspiegels könnte dieser ggf. um das Merkmal „energetische Sanierung“ ergänzt werden.

## 4.1.3 Markt für Eigenheime

### **Ziel: Bedarfsgerechter Neubau von Eigenheimen**

Generell ist der Neubau von Eigenheimen weiterhin von großer Bedeutung für Osnabrück. Als nachfragegerecht wird ein **Neubauvolumen von rd. 280 Wohneinheiten pro Jahr bis 2020** gesehen. Nur wenn Bauland/Eigenheime in Osnabrück am Markt zur Verfügung stehen, können Stadt-Umland-Wanderungen aufgefangen und Haushalte (v.a. Familien) gehalten werden.

Für einen bedarfsgerechten Neubau wird im Segment der Eigenheime eine **prioritäre Bedienung der folgenden Zielgruppen** identifiziert:

1. Die „breite Mittelschicht“ (verschiedene Bautypen)
2. Schwellenhaushalte (kleine, standardisierte RH, DHH)
3. Bereithaltung kleinerer integrierter Flächen für einkommensstärkere Haushalte (hochwertige Lagen, besondere Architektur)
4. Bedienung von Marktnischen und Modellprojekten

Bei der **Zielgruppe des breiten Mittelstandes** handelt es sich um eine etablierte, im Berufsleben stehende Paare und Familien mit guter Bonität im Alter zwischen ca. 30 bis 50. Die Familien haben häufig schon ältere Kinder. Zum anderen umfasst diese Gruppe auch jüngere Paare und Familien mit kleinen Kindern und mittleren Einkommen, die am Anfang ihrer beruflichen Karriere stehen. Nachfragegerecht sind Immobilien mit „überschaubaren“ Grundstücksflächen (um den Gesamtpreis nicht zu hoch anzusetzen).

Bei **Schwellenhaushalten** handelt es sich um Familienhaushalte in geregelter Arbeit, die wirtschaftlich stabil sind, aber ein zu geringes Einkommen aufweisen, um Eigentum bilden zu können. Für Schwellenhaushalte bietet insbesondere der einfachere evtl. sanierungsbedürftige Eigenheimbestand in Osnabrück Potenziale für die Eigentumbildung, auch durch Eigenleistung bei der Modernisierung („Muskelhypothek“). Ein Teil dieser Haushalte wird aber auch Neubau-Immobilien suchen. Für sie sind z.B. standardisierte, kleinere Reiheneigenheime bzw. standardisierte Doppelhaushälften nachfragegerecht.

Ergänzend ist auch das geförderte Mietreihenhaus ein nachfragegerechtes Produkt, das zwar keine Wohneigentumbildung, aber ein eigenheimähnliches Wohnen für Familien ermöglicht. Darüber hinaus bietet das Miet-Reihenhaus weitere Vorteile: So kann es z.B. in Lagen integriert werden, die für die Wohneigentumbildung nicht in Frage kommen. Als Beispiel seien unbeliebtere Grundstücke in den Randgebieten oder Zufahrten eines Neubaugebietes genannt, die oft erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt bebaut werden.

**Einkommensstärkere Haushalte** setzen hohe Ansprüche an das Wohnprodukt und die Wohnlage stärker durch. Der Neubau von großzügigen (individuellen) Eigenheimen (und Doppelhaushälften) auf kleinen B-Plan-Gebieten bzw. auf Arrondierungsflächen ist für sie nachfragegerecht. Auch Flächen, die durch eine Aufgabe der Nutzung (z.B. ehem. Sportflächen) entstehen, und sich in integrierten Lagen befinden, kommen für sie in Frage. Ein mögliches Produkt, das sich z.B. gezielt an anspruchsvolle Paare richten kann, ist das Stadthaus in urbaner, gehobener Wohnlage, das giebelständig im modernen oder historisierenden Baustil (auch als Maisonette-Wohnungen) errichtet werden kann und sich durch Freisitze in Form von Terrasse und Garten im Erdgeschoss und Dachterrasse im Obergeschoss auszeichnet. Ebenso von Interesse für die Zielgruppe sind Immobilien mit einem innovativen Energiekonzept.

Für die Stadtverwaltung ergibt sich aus dieser Maßnahmenbeschreibung die Aufgabe, bestehende Bebauungspläne auf ihre Eignung für eine Realisierung der beschriebenen Produkte zu überprüfen. Hierzu wird empfohlen, eine Abstimmung mit Investoren und Bauträgern zu verfolgen, die dazu beitragen kann, nachfragegerechte und nachhaltige Wohnprodukte anzubieten.

### **Ziel: Begleitung des Generationenwechsels und Nachverdichtung**

Eine Herausforderung auf dem Osnabrücker Wohnungsmarkt ist der Generationenwechsel in Ein- und Zweifamilienhausquartieren aus den Nachkriegsjahrzehnten. Den Umzug älterer Single- oder Paarhaushalte in zielgruppengerechte, barrierefreie Immobilien in besser angebundenen Lagen gilt es zu fördern – auch um mit den freigewordenen Immobilien den Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern junger Familien decken zu können. Es wird daher empfohlen, dass die Stadtverwaltung künftig einzelne betroffene **Quartiere beobachtet**, sich mit

Marktextperten dazu austauscht und **frühzeitig Beratungs- und Informationsangebote** bereitstellt, um räumliche Schwerpunkte für die Unterstützung des Generationenwechsels zu identifizieren.

Ein Beispiel für eine aktive **Unterstützung des Generationenwechsels durch ein wohnungswirtschaftliches Netzwerk** sind die Cuxhavener „Wohnlotsen“. Dabei handelt es sich um eine Beratungsinstitution, die immobilienwirtschaftliches Fachwissen vieler Akteure bündelt und an Bewohner und Erwerber von Eigenheimen vermittelt. Die Wohnlotsen sind Anlaufstelle für Nachfrager und Anbieter von Bestandsimmobilien. Beteiligt sind Stadt und Landkreis, Finanzierungsinstitute, Energieversorger, Architekten und Makler sowie die Siedlungsgesellschaft Cuxhaven. Zwischen 2007 und 2009 wurden verschiedene Strategien zur Nachnutzung des Ein- und Zweifamilienhausbestandes der 1950er bis 1980er Jahre entwickelt. Diese werden von der 2010 gegründeten Projektgemeinschaft aktuell umgesetzt. Die Arbeit der Wohnlotsen wird von einem jährlich wechselnden Vorstand koordiniert. Finanziert wird das Projekt aus den Beiträgen der interessierten Akteure, Spenden und Mitgliedsbeiträgen sowie einer Anschubfinanzierung durch Landes- und Bundesmittel.

Auch im Eigenheimsegment muss **Nachverdichtung** eine wesentliche Berücksichtigung im künftigen Handeln erfahren. Konkret sollen Möglichkeiten zum sogenannten „Bauen in der zweiten Reihe“ verstärkt geprüft werden. Die Analyse zeigte, dass die Grundstücke in Osnabrück teils sehr großzügig sind und dementsprechend Potenzial besteht. Allerdings sollten die Erwartungen begrenzt werden, insbesondere vor dem Hintergrund der oft komplexen Erschließungssituation (durch Leitungen sowie verkehrlich) im hinteren Bereich und die häufig komplexen Baulastensituationen durch Abstandsregeln.

### **Ziel: Stabilisierung strukturschwacher Stadtteile**

Die Stabilisierung strukturschwacher Stadtteile, wie z.B. Pye und Haste, wird zu einer wichtigen Aufgabe. Nicht nur die Alterung der Bewohner, sondern auch veränderte Lebens- und Arbeitsrhythmen tragen dazu bei, dass wohnortnahe Versorgungsangebote an Bedeutung gewinnen. Auch wenn ältere Bewohner verstärkt in zentralere Lagen umziehen, müssen ländliche Stadtteile stabilisiert werden, da Leerstand droht, wenn keine Nachrücker für die Eigenheime gefunden werden. Dazu gehört nicht nur um die Sicherung von Angeboten, sondern auch die Schaffung niedrigschwelliger Angebote, die auch aus Nachbarschaftshilfe resultieren können. Denkbar und umsetzbar sind u.a. Lebensmitteltaxis, die den Einkauf aus dem Supermarkt nach Hause liefern oder fahrende Händler. Ehrenamtliche Tätigkeiten und nachbarschaftliches Engagement sollten gefördert werden. Zum Erhalt der Wohnqualitäten in den betroffenen Quartieren in peripherer Lage bieten sich folgende Maßnahmen an:

- **Abstimmung zwischen Stadtverwaltung und Betreibern (haushaltsnaher Dienstleistungen)**, um Möglichkeiten der Versorgung auszuschöpfen
- **Ideen-Wettbewerbe für Nachbarschaftshilfe**, ggf. unter Einbindung Studierender der Universität Osnabrück
- Durchführung von **Quartierskonferenzen**, um konkrete Bedarfe abzufragen
- Bildung eines **Quartiersfonds** für strukturschwache Quartiere

#### 4.1.4 Markt für Eigentumswohnungen

##### **Ziel: Bedarfsgerechter Neubau von Eigentumswohnungen mit Fokus auf Best Ager und Senioren**

Um das Nachfragepotenzial nach Eigentumswohnungen in der Stadt Osnabrück auszuschöpfen, ist **ein jährliches Niveau von ca. 110 Neubauwohnungen** zu erreichen. Gleichwohl bei jedem Neubau oder jeder Bestandsumwandlung eine breite Zielgruppenansprache am wirtschaftlichsten ist, sind derzeit und auch zukünftig **zwei Zielgruppen** besonders in den Fokus zu nehmen, weil sie vergleichsweise kaufkräftig und vorrangig an Eigentumswohnungen interessiert sind: Best Ager ab einem Alter von 50 und Seniorenhaushalte ab 65. Insbesondere junge Senioren ab 65 werden zukünftig mehr werden.

**Best Ager** sind oft gut situierte Singles und Paare mit hoher Mobilitätsbereitschaft und den Anspruch, Wohnen, Lifestyle und Erholung an ihrem Standort zu verbinden. Sie fragen Eigentumswohnungen ab 90 m<sup>2</sup> in Gebäuden mit bis zu acht Einheiten nach („Stadtvillen“). Ein nennenswerter Teil verkauft sein älteres Eigenheim, das zu groß werden würde und meist nicht so zentral und infrastrukturell erschlossen liegt, wie es die Altersgruppe schätzt. Da es in Osnabrück kaum Vermarktungsschwierigkeiten bei gepflegten Bestandseigenheimen gibt, ist das Kaufkraftpotenzial (welches sich durch den Verkaufspreis der Bestandsimmobilie gibt) nicht zu unterschätzen.

**Senioren** sind eine heterogene Gruppe mit unterschiedlichen Wohnansprüchen. Daher sollten für diese Gruppe unterschiedliche Angebote bereitgehalten werden. Da es sich bei Senioren um eine Nachfragegruppe handelt, die oft stark mit ihrem Quartier verwurzelt ist und ein Umzug wenn überhaupt nur innerhalb des Umfeld erfolgen soll, bieten sich für die Schaffung von seniorengerechten Wohnungen durch Neubau oder Umbau bestehende Siedlungen an, die im Rahmen von Nachverdichtung oder Baulückenschließung durch seniorengerechte Neubauangebote ergänzt werden. Obligatorisch ist bei allen Planungen ein großzügiger Freisitz (auch da viele ihr Eigenheim verkauft haben und einen großen Garten gewohnt sind), eine verkehrsrarme aber zentrale Wohnlage mit gutem Wohnumfeld, (fußläufige Nahversorgung, ÖPNV). Gegebenenfalls können zielgruppenspezifische Versorgungsangebote mit in den Neubau integriert werden (z.B. Lebensmittelgeschäfte, Friseure, Apotheke, Ärzte...). Hilfreich kann auch die Nähe zu einem Pflege- oder Seniorenheim sein, wenn Services bei Bedarf in Anspruch genommen werden können.

Anzuraten ist für den Neubau von Eigentumswohnungen, das Wohnbauflächenpotenzial hinsichtlich der Verfügbarkeit von Bauflächen für den Neubau altersgerechter Wohnungen in bestehenden Siedlungsbereichen zu überprüfen. In Kontakt mit entsprechenden Investoren sind entsprechende Vorhaben seitens der Stadtverwaltung zu unterstützen.

Im Hinblick auf jüngere Haushalte mit gehobener Kaufkraft sind ergänzend qualitativ hochwertige Eigentumswohnungen in urbaner Wohnlage zu schaffen. Insbesondere neue Wohnformen stehen hierbei im Nachfragefokus, so z.B. Penthousewohnungen mit großer Dachterrasse und hochwertiger Ausstattung.

#### 4.1.5 Markt für Wohnen im Alter

##### **Ziel: Ausweitung des Angebots an altersgerechten Wohnungen (ohne Service) durch Neubau und Anpassung des Bestands**

Generell sollte beim Neubau seniorengerechter Wohnungen beachtet werden, dass sie in übersichtlichen, klein dimensionierten Gebäuden mit ca. 15 Wohneinheiten angeboten werden. Zu empfehlen sind **eingestreute und dispers im Siedlungsgebiet verteilte, kleinere Wohnanlagen zur Förderung des generationsübergreifenden Zusammenlebens**. Die Nähe zu Infrastrukturen ist unverzichtbar, um den Bewohnern kurze Wege und damit andauernde Selbstständigkeit in der Führung des Haushalts zu sichern. Barrierefreiheit nach DIN 18040 ist bei der Schaffung altersgerechter Wohnungen zwar nicht zwingend erforderlich, doch: je weniger Barrieren bestehen, desto besser sind alltägliche Wohnanforderungen zu bewältigen. Außerdem ist im Neubau Barrierefreiheit nach DIN 18040 im Vergleich zu Bestandsanpassungen vglw. kostengünstig. Die Stadt sollte daher Investoren auf die Chancen (langfristige Vermietbarkeit, solvente Mieter etc.) aktiv hinweisen.

Barrierereduzierung fängt nicht erst in der Wohnung an. Schwellen und Hindernisse außerhalb des Gebäudes erschweren den Alltag und sollten insbesondere beim Neubau von Wohnungen vermieden werden. Haus- und Wohnungseingänge mit schwellenfreiem Zugang sind darüber hinaus ideal, um eine langfristige Selbstständigkeit des älteren Personenkreises zu gewährleisten. Auch für Treppenhäuser und Flure bestehen Möglichkeiten, ein möglichst hohes Maß an Barrierefreiheit zu sichern. Lifte, Rampen und Treppenlifte stellen Maßnahmen dar, die beim Neubau altersgerechter Wohnungen mit bedacht werden sollten. Ebenso müssen Barrierereduzierungen im öffentlichen Raum umgesetzt werden: abgesenkte Bürgersteige, verlängerte Grünphasen bei Ampeln etc. Auch in der Wohnung existieren Hindernisse und Barrieren, welche die Bewegungsfähigkeit einschränken und beim Neubau von Wohnungen vermieden werden können. So haben ältere oder bewegungseingeschränkte Personen insbesondere in kleinen Zimmern die größten Probleme. Das Badezimmer sollte beim Neubau nicht nur groß genug dimensioniert sein, um ausreichend Bewegungsfläche zu gewährleisten, sondern darüber hinaus in puncto Funktionalität und Sicherheit geplant werden. Hierbei sind schon kleine Maßnahmen, wie das Anbringen von Haltegriffen sinnvoll. Dazu müssen Wände an den entsprechenden Stellen ausreichend Stabilität gewährleisten.

Neben dem Wohnungsneubau sollten **Umbau und Anpassung des Bestands** gleichermaßen im Fokus stehen. Mit zunehmendem Alter wird die eigene Wohnung immer mehr zum Lebensmittelpunkt. Insbesondere für ältere Menschen, die bereits seit mehreren Jahrzehnten in ihrem angestammten Quartier wohnen und leben, ist ein Umzug in eine neue Wohnung oftmals nicht erstrebenswert. Eine Alternative ist der Umbau und die Anpassung der eigenen Wohnung. Maßnahmen, welche die Aufrechterhaltung des selbstständigen Lebens gewährleisten, können den Umzug in eine ungewohnte Umgebung ersparen und das selbstbestimmte Leben im eigenen Zuhause ermöglichen. Eine altersgerechte Anpassung des bestehenden Wohnraums kommt nicht nur den älteren Bewohnern zu Gute, sondern erleichtert allen Altersgruppen das Wohnen und Leben. So erfreuen sich auch Familien mit Kinderwagen über einen stufenlosen Haus- oder Wohnungseingang und ein Bad, in dem es ausreichend Bewegungs-

flächen gibt. Auch Menschen mit körperlichen Einschränkungen, egal welchen Alters, profitieren von einer Anpassung des Wohnraums.

Um Kosten zu sparen, bietet es sich oft an, alters- oder behindertengerechte Umbaumaßnahmen mit ohnehin notwendigen Modernisierungsaktivitäten zu verbinden. Hierbei ergibt sich nicht nur der Vorteil der Kostenersparnis, sondern es lässt sich auf der anderen Seite auch vermeiden, dass z.B. Grundrissveränderungen durchgeführt werden, die im Nachhinein nicht mehr an die Bedürfnisse Älterer oder mobilitätseingeschränkter Personen anpassbar sind.

Solche Maßnahmen zur Herstellung von Barrierearmut sind besonders in Quartieren sinnvoll, die eine strukturelle Überalterung bei gleichzeitig stabiler Bevölkerungsentwicklung zeigen. Die individuelle Anpassung der bestehenden Wohnung stellt nicht nur vor dem Hintergrund der bestehenden Angebotslücke eine Alternative zum Umzug in eine altersgerechte Wohnung dar. Für viele Ältere ist der Auszug aus der angestammten Wohnung zwar denkbar, aber insbesondere der Umzug in ein anderes Quartier aufgrund des bestehenden sozialen Netzwerkes nicht denkbar. Individuelle Anpassungsmaßnahmen in der Wohnung stellen in diesen Fällen eine gute Alternative dar. Aus diesem Grund wird empfohlen, die **bestehenden Wohnberatungsangebote unbedingt fortzuführen** und evtl. personell aufzustocken.

Zusammenfassend lässt sich an dieser Stelle festhalten, dass es hinsichtlich der Schaffung altersgerechter Wohnungen durch Wohnraumanpassungsmaßnahmen und Wohnungsumbau von absoluter Notwendigkeit ist, dass dies nicht ausschließlich von Wohnungsunternehmen getragen wird. Denn der größte Handlungsbedarf liegt bei privaten Eigentümern, ob als Selbstnutzer oder Kleinvermieter sind sie gefordert, ihre Wohnungsbestände an die veränderten Marktbedürfnisse und die besonderen Ansprüche älterer und/oder mobilitätseingeschränkter Personen anzupassen. Bekannt ist jedoch, dass Umbaumaßnahmen von privaten Einzeleigentümern in der Regel nur sehr verhalten durchgeführt werden. Der Stadtverwaltung Osnabrück kommt daher die Aufgabe zu, im Rahmen ihrer Möglichkeiten die **Wohnraumanpassung bei privaten Eigentümern zu fördern**. Hierbei kann für die Zielgruppe ein transparenter Überblick über finanzielle Fördermöglichkeiten (KfW, Land Niedersachsen, Krankenkassen) ebenso hilfreich sein wie eine breite Kommunikation von Best-Practice-Beispielen, beispielsweise über die Bekanntmachung von bereits umgesetzten und bedarfsgerechten Maßnahmen auf der städtischen Homepage oder durch Kooperationen mit der Kreishandwerkerschaft.

Aktuell läuft das Förderprogramm „Wohnen und Pflege im Alter“ des niedersächsischen Sozialministeriums, welches Projekte (Neu- und Umbaumaßnahmen) fördert, die ein weitgehend selbstständiges Leben älterer Menschen im eigenen Wohnumfeld auch bei Pflegebedürftigkeit ermöglichen. Hiervon könnten auch Osnabrücker Projekte Gebrauch machen.

### **Ziel: Bedienung des Bedarfs nach Wohnungen mit Betreuungsoption**

Der Vergleich der vorhandenen Angebote und des errechneten Bedarfs (siehe oben) offenbart zum gegenwärtigen Zeitpunkt einen Nachfrageüberhang in diesem Teilmarkt. Marktexperten bestätigen anhand von Wohnungsgesuchen, dass der Bedarf nicht gedeckt ist. Insbesondere im preisgünstigen und mittelpreisigen Segment sind in den kommenden Jahren zusätzliche Angebote zu

schaffen. Insgesamt sind **bis 2030 etwa 264 Wohneinheiten mit Betreuungsoption** zu verwirklichen. Es wird empfohlen, etwa alle ein bis zwei Jahre jeweils ein kleineres Wohnprojekt mit rd. 15 bis 30 Wohneinheiten zu schaffen, um der Nachfrage in diesem Teilmarkt gerecht zu werden.

Standorte für betreutes Wohnen sollten gute infrastrukturelle Ausstattung bieten (fußläufige Erreichbarkeit). Die Schaffung betreuter Wohneinheiten sollte sich daher auf integrierte Lagen konzentrieren. Das erreichbare Versorgungsangebot sollte über die reine Lebensmittelversorgung hinausgehen und auch medizinische Angebote und weitere Dienstleistungen (Sparkasse, Post), umfassen. Besonders attraktiv, aber schwieriger in der Umsetzung, sind neue Wohnanlagen, die medizinische oder Nahversorgungsangebote im Gebäude integrieren. Standorte auf der "grünen Wiese" sind zu vermeiden, da sie in der Regel nicht den Anforderungen älterer Menschen entsprechen. Beispiele haben jedoch gezeigt, dass auch in periphereren Randlagen Bedarf an seniorengerechten Wohnungen besteht. Solche Projekte sollten dann umgesetzt werden, wenn bei fehlender Infrastruktur alternative Angebote (z.B. Fahrdienste) bestehen. Neue Infrastrukturen im Rahmen eines Neubauprojektes können in Randlagen als Quartiersstützpunkt fungieren und für andere Bewohner nutzbar sein, um eine Ausnutzung der Angebote zu gewährleisten. Ein Beispiel ist Mittagstisch im betreuten Wohnprojekt, der (nach Anmeldung) von allen Bewohnern des Quartiers genutzt werden kann.

Standorte in der Nähe zu einem Pflegeheim sind ebenfalls zu präferieren, um in einem Verbundkonzept eine Reihe von Vorteilen zu realisieren:

- Ein differenzierteres Dienstleistungsangebot, das es Bewohnern ermöglicht, bis zum Lebensende in der Wohnung zu verbleiben
- größere Spielräume für Betreiber, da sie Personal und Dienstleistung besser auslasten und größere Mengeneffekte erzielen können (z.B. bei Krankenpflege, Mahlzeitservice, Reinigungsdiensten usw.).

Sowohl in neuen stationären Einrichtungen aber auch in (angegliederten) Betreuten Wohnanlagen sollte ein hohes Maß an Selbständigkeit verfolgt werden. Der klassische „Heimcharakter“, wie er oft (leider) auch im betreuten Wohnen anzutreffen ist, sollte vermieden werden (lange Flure, Funktionsräume,...). Gleichzeitig empfiehlt sich das verstärkte Fördern neuer Formen des Wohnens mit Betreuungsoption. Hierbei kann eine **Orientierung am Bielefelder Modell** erfolgen, um Wohnformen mit Serviceleistungen, aber ohne Betreuungspauschale zu etablieren. Das Bielefelder Modell ist ein quartiersbezogener Ansatz zum selbstbestimmten Wohnen mit Versorgungssicherheit. Demnach können ältere Menschen in barrierefreien Wohnungen ohne Serviceleistungen leben, aber gleichzeitig einen im Quartier ansässigen Servicestützpunkt mit umfassenden Leistungsangeboten nach Bedarf nutzen.

#### 4.1.6 Markt für Neue Wohnformen

##### **Ziel: Entwicklung neuer Wohnformen aktiv unterstützen**

Osnabrück setzt bereits wichtige gute Schwerpunkte in der Unterstützung der „Neuen Wohnformen“, um das bestehende Nachfragepotenzial auszuschöpfen. Diese Ansätze können jedoch weiterentwickelt werden.

Wichtig für eine erfolgreiche Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen und Baugruppen ist v.a. die politische Unterstützung. So sollten der Kommunalverwaltung von Seiten der Politik klare Handlungsaufträge und Handlungsmöglichkeiten gegeben werden, die dazu beitragen, ihrer Rolle und den Aufgaben in der Förderstruktur gerecht zu werden.

Eine **kommunale Koordinierungsstelle** besteht bereits. Diese kann allerdings die Aufgaben einer niedrighschwelligigen Kontaktstelle aus unterschiedlichen Gründen zurzeit nicht leisten, vor allem nicht die Erst-Moderation von Gruppen, Motivationsarbeit, ad-hoc-Beratung etc. Erst recht muss individuelle Beratung und Begleitung von Interessierten und Baugruppen in der Findungsphase bislang unterbleiben. Dies könnte optimiert werden, indem über eine **niedrighschwellige Kontaktstelle** „Erste Hilfe“ geboten wird und der Zugang zu solchen Leistungen erleichtert wird. Die Kontaktstelle sollte unabhängig von der Kommune oder einem Wohnungsunternehmen, aber mit Unterstützung der Stadt und des Netzwerkes fachkundiger Berater gegründet werden, z.B. als Verein oder als eine von der Kommune beauftragte Firma (z.B. Stattbau in Hamburg, Netzwerkagentur GenerationenWohnen in Berlin). Diese Kontaktstelle fungiert als Ansprechpartner sowie als Stützpunkt für Wissens- und Erfahrungstransfer und baut darüber hinaus auch eine Datenbank für alle Interessierten auf, so dass sich neue Gruppen finden können. Diese Datenbank kann anhand einer ansprechenden und informativen **Internetplattform** auch für die Öffentlichkeitsarbeit genutzt werden und informiert dann über Projekte oder Veranstaltungen. Weitere zentrale Aufgaben einer Kontaktstelle sind:

- Ausführliche Erstberatung
- Motivationsarbeit, vor allem bei schwierigen Gruppenprozessen oder bei Rückschlägen in der Grundstückssuche
- Gruppenbildung durch gezielte und koordinierte Kontaktvermittlung von Interessierten untereinander (auch zu bestehenden Gruppen)
- Moderation von Gruppen im Kennenlernprozess, bei der Gruppenbildung, beim Meinungsbildungsprozess, bei der Konzeptgestaltung und bei der Findung von Rechtsform und Finanzierung
- Präsentation und Vermittlung geeigneter Dienstleister (Finanzierung, Rechtsform, Projektentwicklung, Architektur, Moderation, Planung...)
- Das Zusammenführen von Anbietern von Immobilien, die mit Wohnprojekten zusammenarbeiten wollen, und Wohngruppen.

Die Kontaktstelle sollte dazu in Abstimmung und Zusammenarbeit mit der städtischen Koordinierungsstelle regelmäßige Treffen einberufen und Stammtische (für den lokalen und überregionalen Austausch) veranstalten. Diese tragen dazu bei, dass Interessierte miteinander ins Gespräch kommen, bestehende Gruppen sich austauschen und sich das Netzwerk mit seinen Angeboten vorstellt. Für diese Treffen müssen Räumlichkeiten und eine Moderation bereitgestellt werden. Die Pflege des Netzwerkes fachkundiger Berater, Anbieter von Immobilien, Projektgruppen und Interessierte wird gemeinsam von der Kontaktstelle und der kommunalen Koordinierungsstelle geleistet. Dieses niederschwellige Angebot an Informationen, Moderationen und Kontaktver-

mittlung, Erfahrungsaustausch ist durch öffentliche Gelder zu finanzieren und somit auf eine tragfähige Grundlage zu stellen.

Es wurde bereits deutlich, dass die wohl größte Schwierigkeit für Projektgruppen darin liegt, ein geeignetes Grundstück zu finden. Daher ist eine aktive **Grundstückspolitik** ratsam, die Nachteile der Bau- bzw. Projektgemeinschaften auf dem freien Grundstücksmarkt ausgleicht. In der Praxis könnte dies so aussehen, dass gemeinschaftlichen Wohnformen/Baugemeinschaften bei der kommunalen Flächenvergabe Priorität eingeräumt wird. Bei Planungs- und baurechtlichen Verfahren wäre es wünschenswert, wenn Kommunen die Voraussetzungen für den Erfolg von den genannten Gruppen schaffen. Dazu gehört unter anderem die Festlegung eines Baurechts, das auf die Bedürfnisse von gruppenorientierten Wohnprojekten ausgerichtet ist. So sollen ausreichend adäquate Grundstücke, zum Verkehrswert und ohne Zeitdruck, bereitgehalten werden. Die Vergabe der Grundstücke an die Projektgruppe kann dann anhand bestimmter qualitativer Bewertungskriterien bestimmt werden. Über dies wäre ein „An-die-Hand-Gabe“-Verfahren für den Verkauf von Grundstücken seitens der Kommunen durchaus sinnvoll. Dieses soll dazu dienen, mit der konkreten Planung zu beginnen und die Gruppe des Wohnprojekts zu vervollständigen. Die Reservierung eines Grundstücks für ein Jahr, hat sich dabei in der Praxis als empfehlenswert herausgestellt. Da diese Maßnahmen ausschließlich von der Kommune getragen werden können, ist eine Kooperation zwischen der Steuerungsstelle für Wohnprojekte, der Stadtplanung, der Wohnbauförderung, des Immobilien- und Gebäudemanagements sowie der Bauordnung von unumgänglicher Notwendigkeit.

Eine weitere Möglichkeit zur Förderung von neuen Wohnformen, z.B. auch in Form von Genossenschaften stellt die **Vergabe von städtischen Grundstücken durch die Bestellung von Erbbaurechten** dar. So erhält das Wohnprojekt ein Nutzungsrecht am Grundstück gegen die Zahlung des Erbbauzinses an den Eigentümer. Da sich der Eigenkapitalbedarf und somit die anfängliche Kostenbelastung verringert, bietet die Vergabe von Grundstücken mit Erbbaurecht für Wohnprojekte deutliche Vorteile.

Das **Niedersachsenbüro „Neues Wohnen im Alter“** bietet viele Beratungsangebote für Projektinitiativen, Kommunen und Wohnungswirtschaft. Die vom Sozialministerium geförderte Beratungsstelle unterstützt konkret die Initiierung und Realisierung von Projekten, die älteren Menschen ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter zu ermöglichen. Auch Akteure in Osnabrück sollten verstärkt von den Angeboten der Beratungsstelle Gebrauch machen.

Zur Entwicklung innovativer Projekte mit Impulswirkung ist auch eine **Anschubförderung von Modellprojekten** zu erwägen. Hier können durch Kooperation und Austausch der Wohnungsmarktakteure (siehe auch Kapitel 4.2) kreative neue Ideen des Zusammenlebens entwickelt werden, z.B. inklusive Wohnprojekte, gemeinschaftliches Wohnen von Senioren und Studierenden etc.

## 4.2. Fortführung des kommunikativen Prozesses und Monitoring

Im Rahmen des kooperativen Prozesses wurden bereits wichtige Akteure in den Prozess integriert. Er diente dazu, dass die Ergebnisse abgestimmt ermittelt und festgestellt wurden und somit eine möglichst hohe Akzeptanz erfuhr.

ren. Zudem diene er dazu, dass die handlungsfähigen Akteure aus Wirtschaft und Gesellschaft die Ergebnisse gemeinsam umsetzen und die Verwaltung und Politik geeignete Rahmenbedingungen gestalten kann.

Daher wird an dieser Stelle die Empfehlung ausgesprochen, die Arbeitskreissitzungen zu verstetigen und um die Teilnehmer des Runden Tisches „Immobilienwirtschaft“ bzw. die Teilnehmer der Expertenrunde zu erweitern. Im Rahmen von z.B. jährlichen Treffen könnten die Ergebnisse und Projektfortschritte aus einzelnen Arbeitsgruppen präsentiert und diskutiert werden.

### **Empfehlung zur kontinuierlichen Beobachtung der Wohnungsmarktentwicklung (Monitoring der wesentlichen Kernindikatoren)**

Über das Monitoring der Strategischen Ziele der Stadt Osnabrück hinaus, ist der Aufbau einer regelmäßigen Wohnungsmarktberichterstattung sinnvoll.

Eine Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzeptes bietet sich aufgrund des finanziellen und organisatorischen Aufwandes nur in größeren Zeitabständen von fünf bis acht Jahren an. In der Zwischenzeit dient ein Monitoring dazu, die Entwicklungen am Wohnungsmarkt zu beobachten, die Ergebnisse zu diskutieren und ggf. neue Handlungs- und Korrekturbedarfe in der kommunalen Wohnungspolitik zu formulieren.

Ziel des Wohnungsmarktmonitorings ist es, die Wohnungsmarktentwicklung differenziert und zeitnah zu analysieren und Probleme rechtzeitig zu erkennen. Somit übernimmt die Wohnungsmarktbeobachtung die wichtige Funktion eines **Frühwarnsystems**, das zum einen Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt aufzeigt, und zum anderen anzeigt, wenn die analysierte Entwicklung nicht mehr mit den Annahmen übereinstimmt, die Grundlage für die Wohnungsmarktprognose aus dem Wohnraumversorgungskonzept waren. In beiden Fällen ist auf Basis einer guten Informationslage zu entscheiden, ob steuernd auf die Marktentwicklung Einfluss genommen werden und hierbei die im Konzept vorgeschlagenen und umgesetzten Maßnahmen modifiziert werden sollten.

Wohnungsmarktprognosen, wie sie dem Konzept zu Grunde liegen, sind langfristig ausgerichtet. Das bedeutet, dass Veränderungen in den Ausgangsbedingungen zu von der Prognose abweichenden Ergebnissen führen können, auf die zeitnah reagiert werden sollte. Das Wohnungsmarktmonitoring übernimmt die Aufgabe, rechtzeitig auf ggf. notwendige Korrekturen in den Zielsetzungen oder Maßnahmen aufmerksam zu machen.

Grundlage eines jeden Monitorings ist ein Satz aus Indikatoren, die laufend fortgeschrieben werden. Grundlage der Fortschreibung sind Daten aus dem kommunalen Verwaltungsvollzug, die ggf. durch andere Datenquellen, z.B. aus dem Grundstücksmarktbericht, ergänzt werden. Zur Ergänzung und Überprüfung der statistischen Indikatoren dienen qualitative Informationen, z.B. Einschätzungen zum Wohnungsmarktgeschehen aus Sicht lokaler Marktexperten, die zum späteren Zeitpunkt ergänzt werden können.

Die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung werden üblicherweise in einem Wohnungsmarktbericht zusammengefasst, der Kommunalpolitik vorgestellt und veröffentlicht. Der Wohnungsmarktbericht richtet sich aber nicht nur an die Kommunalpolitik, sondern auch an die Akteure aus den Wohnungsunternehmen, der Kreditwirtschaft, Haus & Grund, Mieterverein, Makler, Baurä-

ger usw. Damit erreicht die mögliche Frühwarnung nicht nur die Stadtverwaltung, sondern auch weitere Marktakteure. Bestenfalls wird der Bericht auf einer gemeinsamen Veranstaltung mit allen Akteuren diskutiert und es werden gemeinsam Schlussfolgerungen aus den Ergebnissen gezogen.

Für die Zusammenstellung des Indikatorenkatalogs ist zu empfehlen:

- Er sollte Aussagen zur Struktur und Entwicklung des Wohnungsangebotes sowie zur Nachfrage bzw. -bedarf ermöglichen und ggf. auch Indikatoren für eine Bilanzierung der Wohnungsmarktsituation ermöglichen.
- Er sollte sich an verfügbaren Daten der Kommune ausrichten. Aufwändige Sonderauswertungen oder Erhebungen sind erst dann sinnvoll, wenn bereits ein Grundgerüst für ein laufendes Monitoring im Einsatz ist.

In der folgenden Tabelle sind Kernindikatoren benannt, die sich für den Aufbau eines Monitorings im Sinne einer Wohnungsmarktbeobachtung eignen.

**Tabelle 39: Empfehlenswerte Kernindikatoren für ein Monitoring-System**

Wohnungsangebot	Wohnungsnachfrage	Bilanz
Fertigstellungen	Bevölkerungszahl	Wohnungssuchende
Fertigstellungen nach Bauform	Geburten/Todesfälle	Bodenpreise
Fertigstellungen mit Förderung	Altersstruktur	Miet- und Immobilienpreise
Genehmigungen	Zu-/Abwanderung	
Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands	Anzahl und Struktur der Haushalte	
Geförderter Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße	Kauffälle	
	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	
	Einkommen/Kaufkraft	
	Einkommensschwache Haushalte	

Quelle: eigene Darstellung

Eine Aktualisierung des Berichts etwa alle drei Jahre ist empfehlenswert. Dieser Zeitraum ist angemessen, um neue Entwicklungen identifizieren zu können, einen Kontakt zu den lokalen Wohnungsmarktakteuren zu halten und den personellen wie organisatorischen Aufwand zu begrenzen.

Auch eine Ausweitung der Wohnungsmarktbeobachtung auf die gesamte Wohnungsmarktregion Osnabrück ist sinnvoll, da hierbei die Verflechtungen mit den Umlandgemeinden stärker in den Fokus genommen werden können. Im Rahmen einer erhöhten regionalen Kooperation kann ein effizientes Monitoringsystem aufgebaut werden. Ein gutes Beispiel für interkommunale Zusammenarbeit stellt die regionale Wohnungsmarktbeobachtung der Städteregion Ruhr dar.

Die bereits bestehende Beteiligung Osnabrücks im Rahmen der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung (KomWob) ist als positiv zu beurteilen.

### Umsetzungsmonitoring des Wohnungsmarktkonzeptes (Evaluation)

Im Sinne einer nachhaltigen Steuerung der lokalen Wohnungspolitik und Wohnraumversorgung ist es erforderlich, den weiteren Umsetzungsprozess des Wohnraumversorgungskonzeptes immer wieder kritisch zu hinterfragen und ggf. neu zu justieren. Hierfür ist es unabdingbar, Instrumente zu implementieren, die eine qualitativ wertvolle Verstärkung des angestoßenen Prozesses ermöglichen. Neben der Fortsetzung des Dialogs mit allen Wohnungsmarktteilnehmern und dem Aufbau einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung wird daher im Folgenden erläutert, wie der Fortschritt in der Umsetzung der im Wohnraumversorgungskonzept dargelegten Empfehlungen zu überprüfen ist.

Für die Erfolgskontrolle in der Umsetzung eines Wohnraumversorgungskonzeptes ist eine Evaluation von gesetzten Zielen und eingeleiteten Maßnahmen von elementarer Bedeutung.

Mögliche Beurteilungskriterien für Erfolge oder Maßnahmen sind:

- die **Relevanz**: Stimmen die Ziele weiterhin mit den Bedürfnissen der Zielgruppen überein?
- die **Effizienz**: Sind die für die Ziele und Maßnahmen eingesetzten Ressourcen und Mittel angemessen?
- die **Effektivität**: Konnten definierte Ziele erreicht werden und Maßnahmen eingeleitet werden?
- die **Wirkung**: Welche Wirkungen sind aufgrund der angestoßenen Entwicklungen eingetreten?

Bei der Evaluation und dem Monitoring des Konzeptes geht es somit darum, eine kontinuierliche Analyse von Informationen zu gewährleisten, die Hinweise darauf geben, ob ein Projekt so läuft, wie es ursprünglich geplant war. Auf dieser Grundlage können die angestrebten Maßnahmen des Wohnungsmarktkonzeptes je nach Bedarf angepasst und Prozesse optimiert werden.

Es geht dabei nicht nur darum, festzustellen, ob Zeitverläufe eingehalten werden, sondern ebenfalls um die Identifikation und Lösung von auftretenden Problemen im Prozessverlauf. In diesem Zusammenhang soll in Erfahrung gebracht werden, ob die angestrebten Maßnahmen Akzeptanz finden und ob hierbei Interessenkonflikte auftreten können. Durchgeführte Maßnahmen im Sinne der Ziele und Strategien des Konzeptes können mithilfe eines Evaluationsverfahrens legitimiert werden.

Eine wesentliche weitere Aufgabe der Evaluation besteht darin, die Zielerreichung zu überprüfen, was anhand festgelegter Sollwerte und einem Soll-Ist-Vergleich erreicht werden kann. Darüber hinaus sollte eine Evaluation auch die Wirkungen, welche durch das Projekt erzielt werden konnten, festhalten und bewerten können. Auf der Basis der in einem Evaluationsprozess entdeckten Befunde kann gemeinsam und für alle Akteure transparent bilanziert werden, wie erfolgreich die Zusammenarbeit läuft und wo möglicherweise Defizite oder Probleme in der Umsetzung bestehen.

So sehr eine Evaluation zu empfehlen ist, nicht zuletzt aufgrund von Steuerungsmöglichkeiten, muss auch bezogen auf den Ressourceneinsatz geprüft werden, was realisierbar ist. Hinsichtlich einer ersten Abwägung muss dem Aufbau der grundsätzlichen Organisationsstruktur und dem ersten Anstoß von Maßnahmen Priorität eingeräumt werden. Dabei sollte aber eine einfache Form des Monitorings und der Evaluation zumindest Berücksichtigung finden.

## Literaturverzeichnis

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2009: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. Reihe Forschung, Heft 142.

Europäische Kommission 2005: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union. Panorama der europäischen Union Ausgabe 2005

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hg.) 2013: Wohntrends 2030 Studie (=GdW Branchenbericht 6; 2013)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück 2014: Grundstücksmarktbericht 2014 für die Stadt Osnabrück und den Landkreis Osnabrück

Heimstättenverein Osnabrück eG: 2013: Geschäftsbericht

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) 2009: Innovation durch EinzelEigentümer. Know-how, Beratung und Hilfestellungen für Immobilienbesitzer. Düsseldorf

N-BANK (Hg.) 2010: Wohnungsmarktbeobachtung 2010/2011: Integrierte Entwicklung von Wohnstandorten und Regionen – Perspektive 2030. Hannover (=Themenheft NBank 20)

Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG 2014: Jahresabschluss 2014 mit Lagebericht und dem Bericht des Aufsichtsrat



