



# **WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE STADT OLDENBURG**

## **Ergebnispräsentation Pressekonferenz**

Marcel Peiß, M.Sc.

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Oldenburg, 18.06.2020

# WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

## Ziele und Aufbau der Prognose

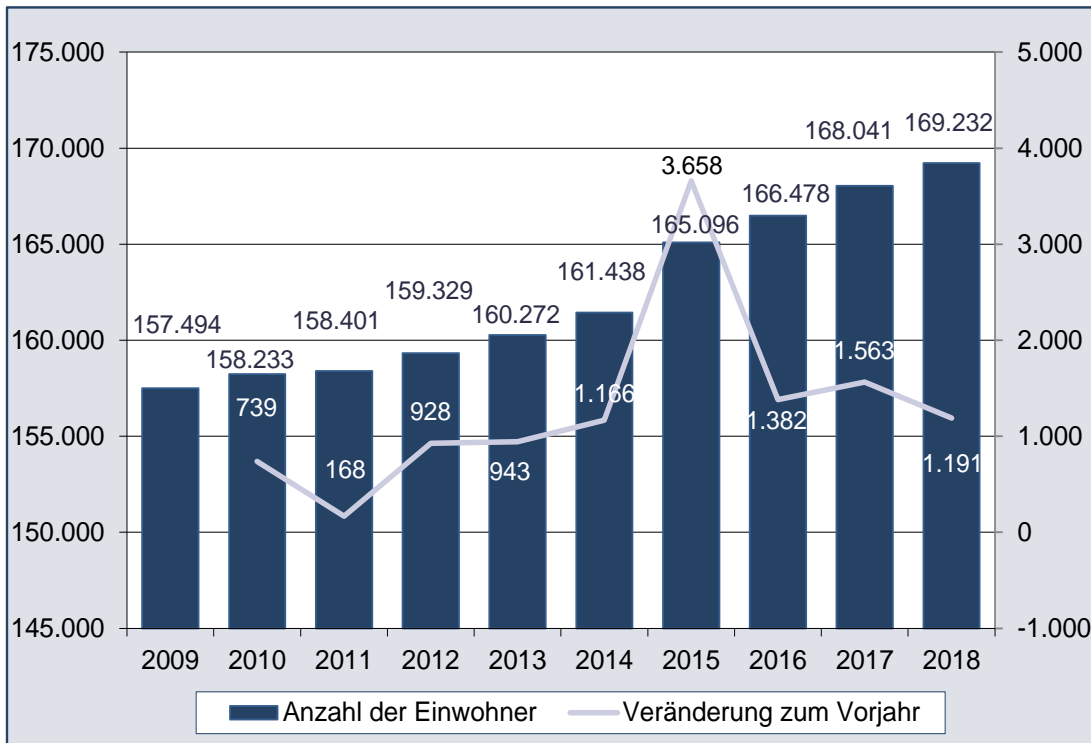
- Welche Fragen behandelt die Wohnungsbedarfsprognose?
  - Wie hoch ist **der zukünftige Bedarf an (neuen) Wohnungen** in der Stadt Oldenburg bis zum Jahr 2030?
  - Welche Nachfrage nach Wohnraum wird sich zukünftig in der Stadt entwickeln, d.h. welche **Zielgruppen** besitzen welche Wohnwünsche und fragen welche Wohnungen nach?
  - Wie viel **Wohnungsneubau welcher Art** müsste künftig betrieben werden, um die Wohnraumbedarfe zu decken?
  - Wie stellt sich derzeit und in Zukunft die **soziale Wohnraumversorgung** in Oldenburg dar?
- Aufbau der Wohnungsbedarfsprognose
  - Situationsanalyse
  - Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten
  - Bezahlbarer Wohnraum
  - Trends und Entwicklungsvorausschätzung (Basisjahr 2018; Grund: Datenverfügbarkeit)

# SITUATIONSANALYSE

# SOZIODEMOGRAFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

## Einwohnerzahl

Entwicklung der Einwohnerzahl



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Oldenburg, eigene Darstellung

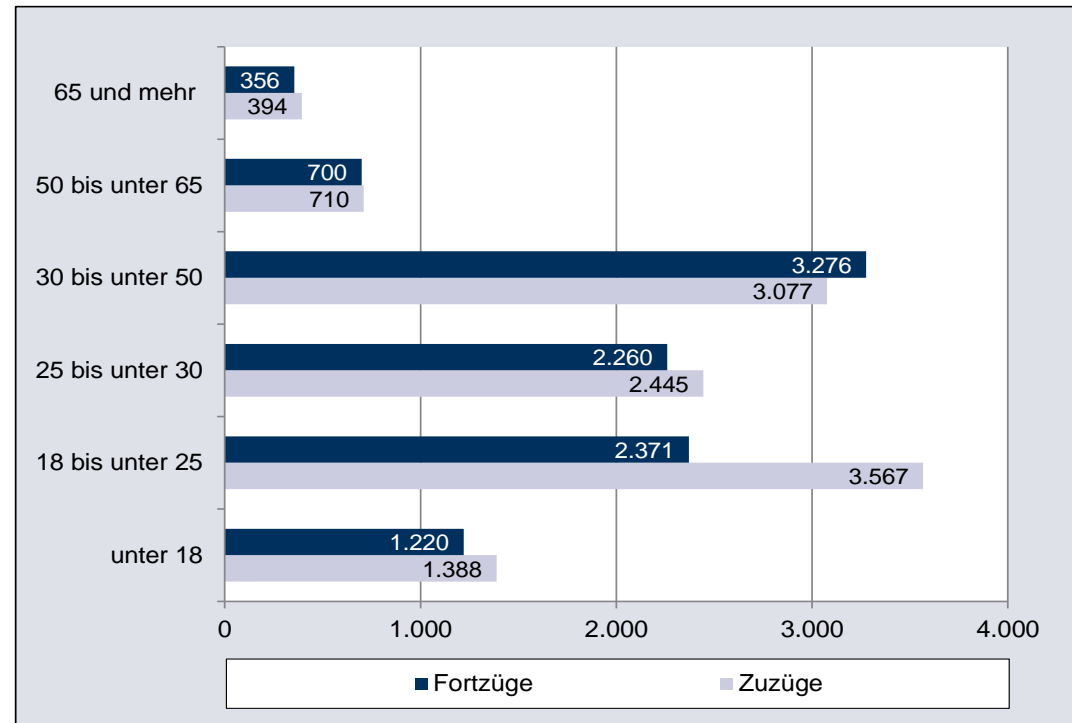
- Kontinuierliche Zunahme der Bevölkerung in den letzten Jahren
- 2009 bis 2018: Zunahme um 7,5% (+ 11.700 Einwohner)
- Wanderungssaldo kann überwiegend negative Bevölkerungsentwicklung ausgleichen
- Zunahme des Anteils der **ab 50-Jährigen** an der Gesamtbevölkerung

# WANDERUNGSVERFLECHTUNGEN

## Deutliche Zugewinne bei Starterhaushalten

- Wanderungsgewinne insb. bei den **Starterhaushalten**
- Für Personen im Ausbildungsalter ist das **Hochschulangebot** attraktiv – **sehr positiver Wanderungssaldo**
- Wanderungsverluste in der Altersgruppe der 30 bis 50-Jährigen (Familien)
- Ansonsten in allen Altersgruppen Wanderungsgewinne

Altersspezifische Wanderung von 2009 bis 2017



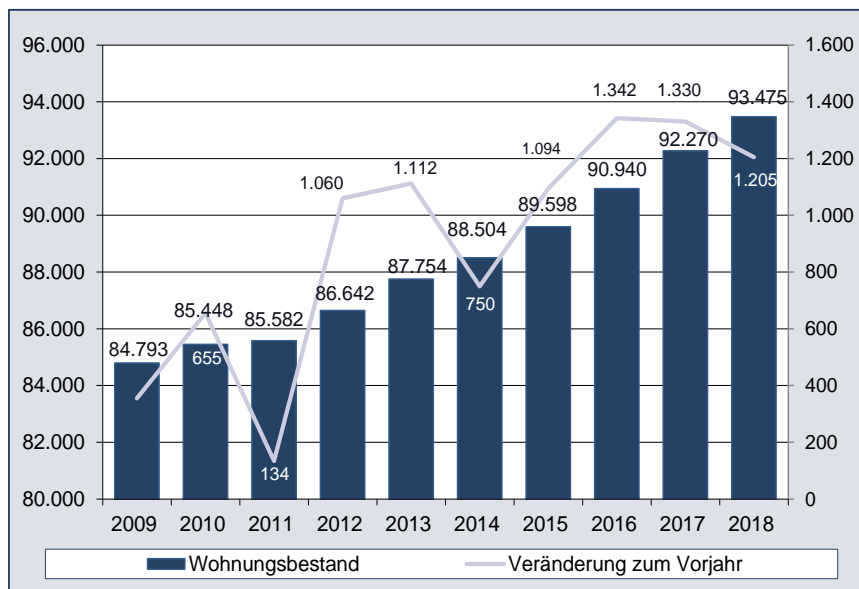
Quelle: InWIS 2020, Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Darstellung

# ECKDATEN ZUM WOHNUNGSBESTAND

## Entwicklung des Wohnungsbestandes

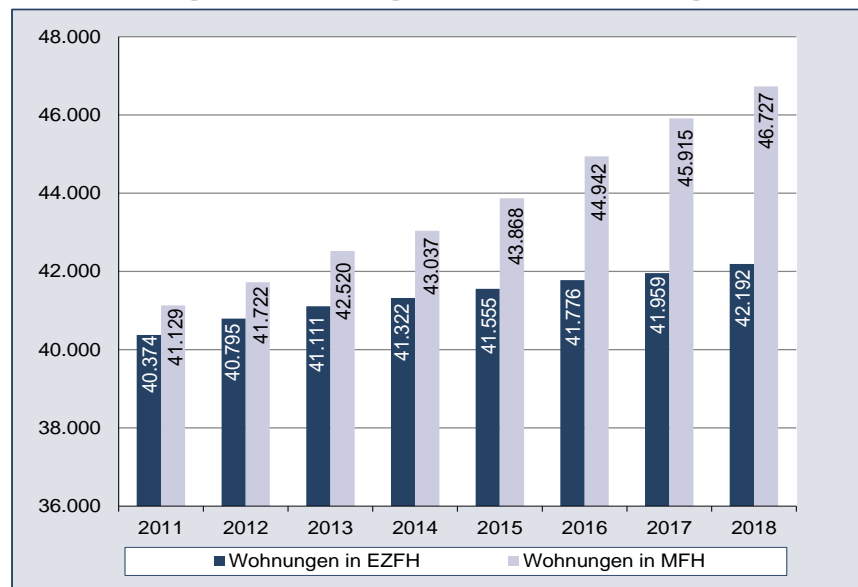
- Relativ konstante Zunahme **seit 2011 bei jährlich rd. 1.000 WE**
- Eigentümerquote von 41 %; 57 % der Wohnungen in Privatbesitz → 16% Kleinanleger
- Geschosswohnungsbau etwas ausgeprägter (Anteil am Wohnungsbestand: 52,6%)
- Bestand verteilt sich relativ gleichmäßig auf die Baualterjahre; 17 % vor 1950, 42 % in Nachkriegsjahren

Entwicklung des Wohnungsbestandes



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Darstellung

Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Segmenten



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Darstellung

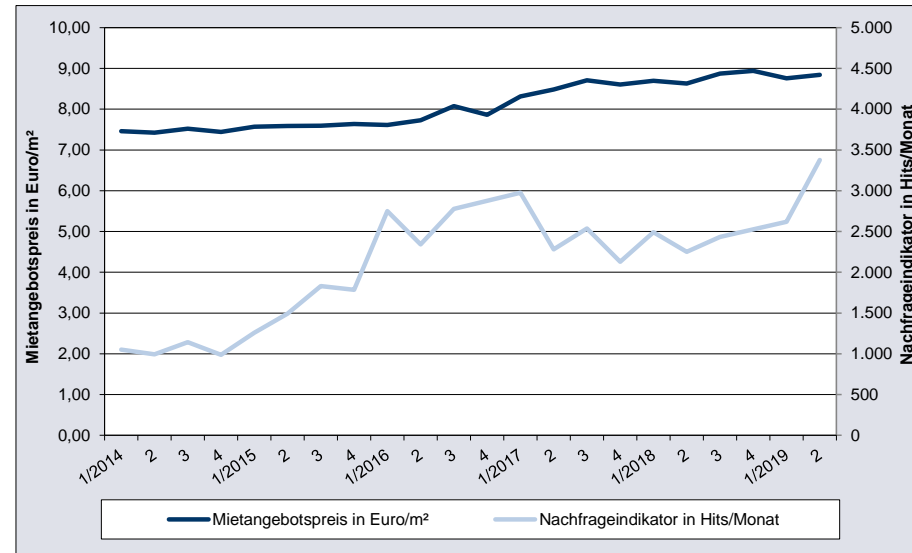
# ANGEBOTS- UND NACHFRAGESITUATION IN DEN TEILMÄRKTEN

# SITUATION IN DEN TEILMÄRKTEN

## Ergebnisse Mietwohnungen und Eigentumswohnungen

- Anstieg des durchschnittlichen Angebotspreises im Betrachtungszeitraum um rd. **19%**
- hohe Nachfragekennwerte bei **preisgünstigen** und insbesondere **kleinen** Wohnungen (ein bis zwei Personen/Zimmer; bis 60 m<sup>2</sup>)
- fehlendes MW-Angebot für Familien, die sich kein Eigenheim leisten können
- Bestands-ETW mit hoher Nachfrage; Neubau hochpreisig
- hohe Nachfrage bei ETW **ab 95m<sup>2</sup>**;  
→ Bedarf an günstigen, großen Eigentumswohnungen (Senioren / Best Ager); Anstieg erwartet

Angebotspreise und Nachfragekennwerte für Mietwohnungen



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-02/2019, eigene Darstellung



# SITUATION IN DEN TEILMÄRKTEN

## Eigenheime

- deutlicher Anstieg des Angebotspreises und der Nachfragekennwerte → **starke Marktspannung** im Segment der Eigenheime
- höchste Nachfrage erfahren die **Reihenhäuser** – verdichtete Bautypen
- Preise und geringe Flächenverfügbarkeit begünstigen hohe Nachfrage – „Wunsch“ ist i.d.R. das freistehende Einfamilienhaus
- zu wenig Bauland → Kosten steigen stark

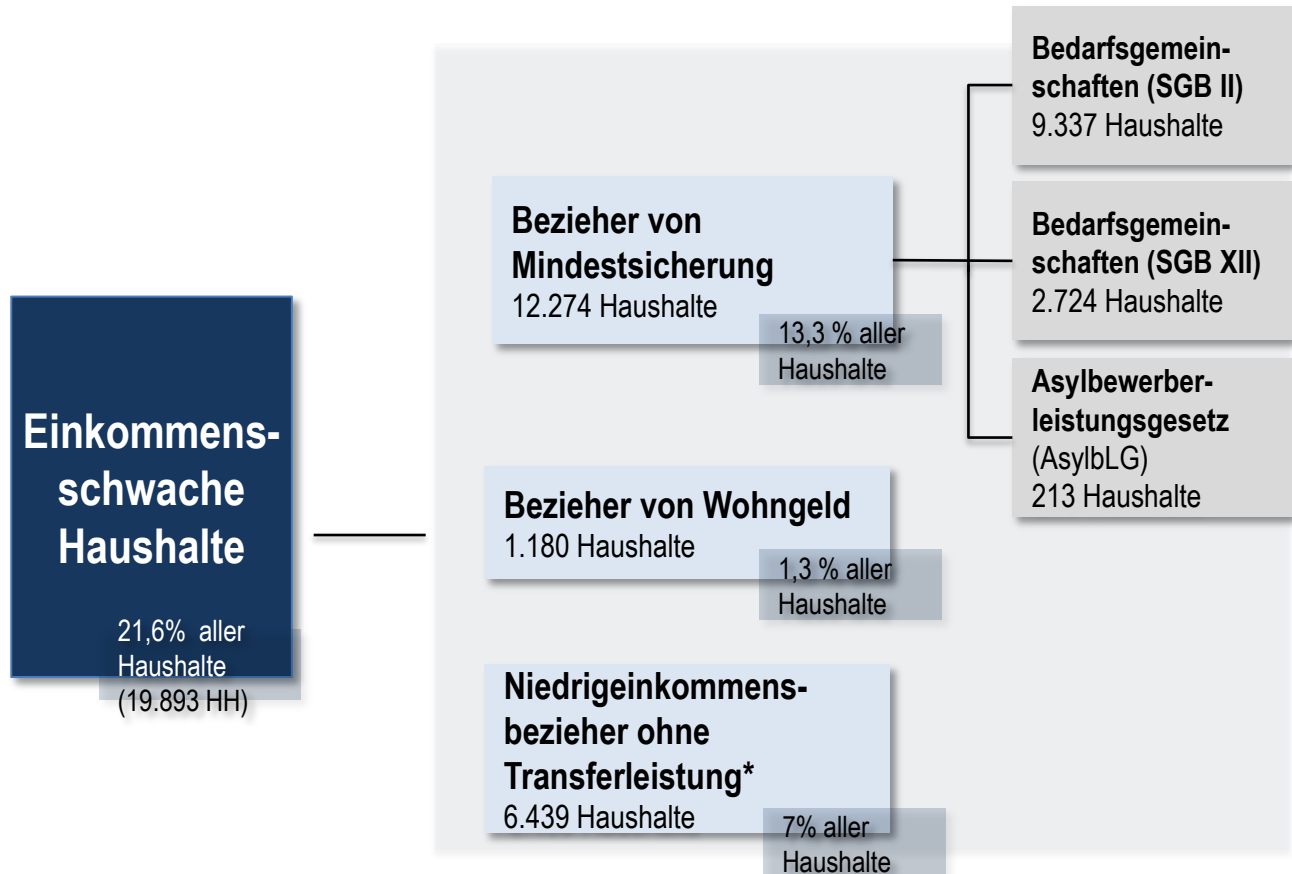
### Angebot an Eigenheimen nach Bautyp

Bautyp	Angebot	Angebotspreis in €	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Grundfläche in m <sup>2</sup>	Hits pro Monat
FEFH 2014	445	286.590	155	651	1.211
FEFH 2018/19	405	391.418	147	616	1.607
DHH 2014	135	206.678	113	430	994
DHH 2018/19	174	334.562	118	343	1.301
RH 2014	72	206.213	114	289	1.111
RH 2018/19	72	290.364	115	297	2.335

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-02/2019, eigene Darstellung

# BEZAHLBARER WOHNRAUM

# MARKT FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM



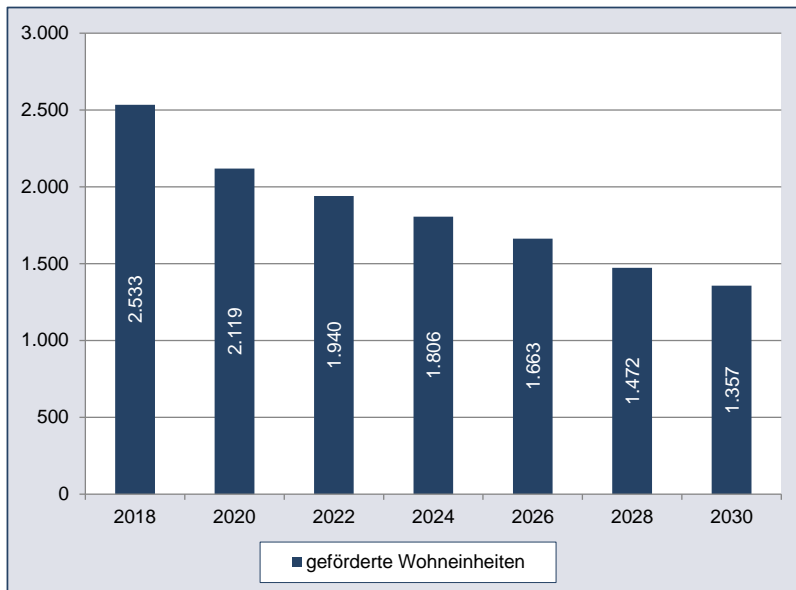
Quelle: InWIS 2020, eigene Darstellung; \*Schätzungen auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen“ des BMVBS 2013

# MARKT FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

## Rückgang des preisgebundenen Wohnungsbestandes

- preiswerter Wohnraum besteht durch große Bestandshalter (GSG, LEG, GEWOBA, Stiftungen) → rd. 10.000 Wohnungen
- geförderte Wohnungen als weiteres Angebot: durch Auslaufen der Bindungsfrist wird der preisgebundene Wohnraum in den kommenden Jahren weiter zurückgehen (1.357 WE bis 2030, **ohne neue Bindungen**)

Bindungsentwicklung des Sozialwohnungsbestands von 2018 bis 2030



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Oldenburg, eigene Darstellung

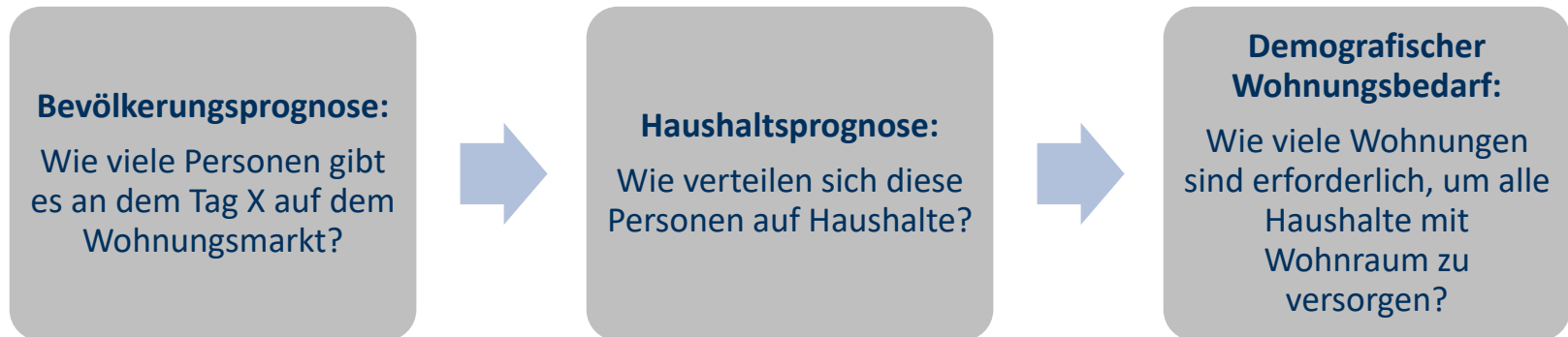
2018	
Einwohner	169.232
Haushalte	91.984
Einkommensschwache Haushalte	19.893 (21,6 %)
Bestand geförderter Wohnungen	2.533
Versorgungsquote	12,7 %

# ERGEBNISSE DER WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

# METHODIK DER WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

## Grundsätzliches zum Vorgehen

- Zentrale Fragestellung: Wie viele Wohnungen müssen künftig neu gebaut werden, damit für alle Haushalte eine Wohnung zur Verfügung steht?
- **Gegenüberstellung von Haushalten mit Wohnungsbedarf und verfügbarem Wohnungsbestand (zum Zeitpunkt x)**
- Der errechnete normative Bedarf soll als Orientierungsrahmen dienen und sollte durch qualitative Informationen ergänzt werden



Quelle: Forum KomWoB; Prognosen zum Wohnungsmarkt. Eine Arbeitshilfe für die Wohnungsmarktbeobachtung

# ERGEBNISSE DER WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

## Quantitativer Wohnungsbedarf

### Wohnungsbedarf bis 2030

	Obere Variante	Untere Variante
Einwohner	178.866	175.442
Verfügbarer Wohnungsbestand	93.336	93.336
Haushalte mit Wohnungsbedarf	97.717	95.846
Neubaubedarf	rd. 6.350	rd. 4.450
Ersatzbedarf	rd. 1.100	rd. 1.100
<b>Gesamtbedarf</b>	<b>rd. 7.450</b>	<b>rd. 5.550</b>

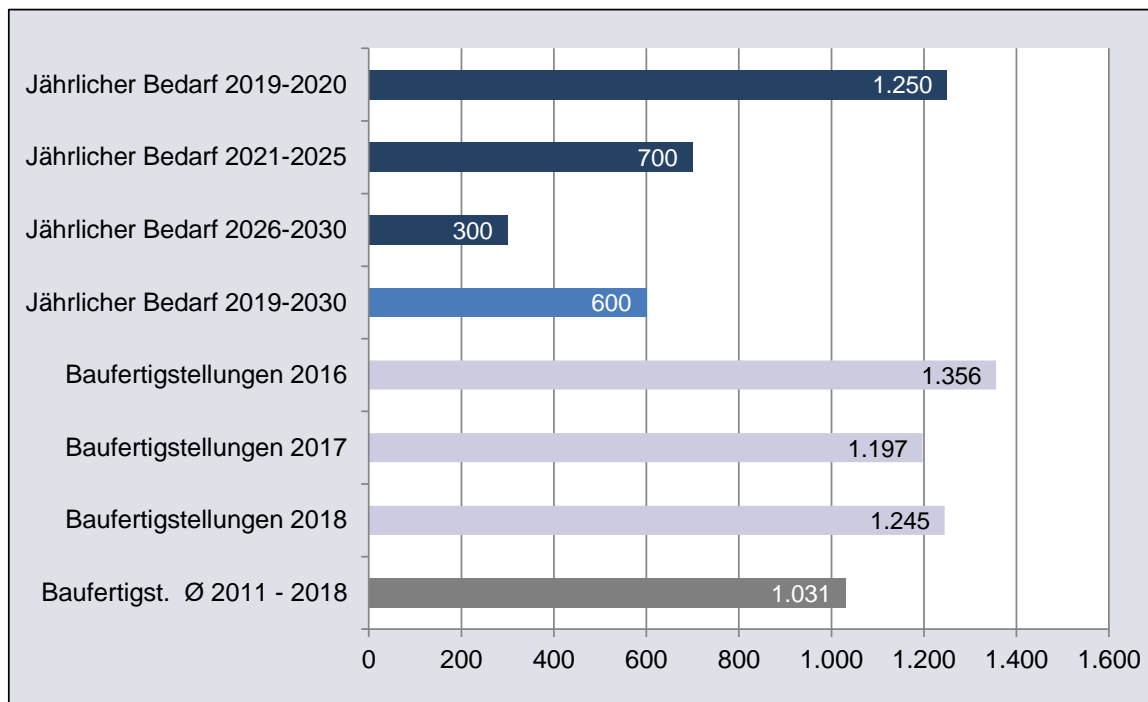
Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Oldenburg, NBank; eigene Berechnung und Darstellung; rundungsbedingte Abweichungen bei der Gesamtsumme möglich

# ERGEBNISSE DER WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

## Jährlicher Gesamtbedarf

- Obere Variante: Jährlicher Gesamtbedarf bis 2030 ca. 600 Wohneinheiten
- Untere Variante: Jährlicher Gesamtbedarf bis 2030 rd. 450 Wohneinheiten

Jährlicher Gesamtbedarf (gerundet) bis 2030 im Vergleich zu bisheriger Bautätigkeit – Obere Variante



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Oldenburg; eigene Berechnung und Darstellung



# ERGEBNISSE DER WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

## Geförderter Wohnraum

	Obere Variante	Untere Variante
Einwohner	178.866	175.442
Haushalte mit Wohnungsbedarf	97.717	95.846
Einkommensschwache Haushalte (21,6%)	21.100	20.700
Szenario 1: Versorgungsquote 12,7%	rd. 2.680	rd. 2.630
Szenario 2: Versorgungsquote 15%	rd. 3.170	rd. 3.110
Bestand geförderter Wohnungen (2030)	1.350	1.350
<b>Bedarf an geförderten Wohnungen</b>	<b>rd. 1.300-1.800</b>	<b>rd. 1.250-1.750</b>

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Oldenburg, NBank; eigene Berechnung und Darstellung; rundungsbedingte Abweichungen bei der Gesamtsumme möglich

# ERGEBNISSE DER WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

## Zusammenfassung Prognoseergebnisse bis 2030

- Stärkste Dynamik in Haushaltszuwachs und dementsprechend im demografisch bedingten Bedarf bis 2025; aufgrund des dann prognostizierten langsameren Bevölkerungswachstums sinkt der Bedarf
- Je nach zukünftiger Bevölkerungsentwicklung ergibt sich ein quantitativer Bedarf zwischen rd. 5.550 und rd. 7.450 Wohnungen
- Segmentierung: Bedarfsgerecht ist eine Beibehaltung des Fokus auf das Mehrfamilienhaussegment; die Anzahl preisgebundener Mietwohnungen sollte zwischen 1.250 und 1.800 Wohnungen liegen
- Fokus bei den Mietwohnungen bei Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup>, bedarfsgerecht ergänzt durch größere Wohnungen (barrierearm/-frei)
- Bei der Planung von Baugebieten auf breite Zielgruppenansprache achten (EFH, DH, RH) → Flächenverfügbarkeit sicherstellen



InWIS

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Kontakt:

Marcel Peiß, M.Sc.

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

Tel. 0234/89034-21

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 20a

44795 Bochum

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