

Stadt Lohne,
Stadt Vechta und Niedersachsen



KOMMUNALPROFIL 2015

NBank

Wir fördern Niedersachsen

Herausgeber

NBank _ Günther-Wagner-Allee 12 - 16 _ 30177 Hannover

Telefon 0511.30031-0 _ Telefax 0511.30031-300

info@nbank.de _ www.nbank.de

Kontakt

Team Wohnungsmarktbeobachtung

Beratung/ Regionalteam OL-OS - Wohnungsmarktanalysen

0511. 30031 - Durchwahl

Sebastian Hämker _ Durchwahl: 681, Mail: sebastian.haemker@nbank.de

Robert Koschitzki _ Durchwahl: 798, Mail: robert.koschitzki@nbank.de

Kay Hassenmeier _ Durchwahl: 471, Mail: kay.hassenmeier@nbank.de

Hannover, Juni 2017

Wir weisen darauf hin, dass das vorliegende Werk urheberrechtlich geschützt ist.

Eine Verwertung des Werkes außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne unsere

Ausdrückliche Zustimmung unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen,

Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die NBank ist die Investitions- und
Förderbank des Landes Niedersachsen

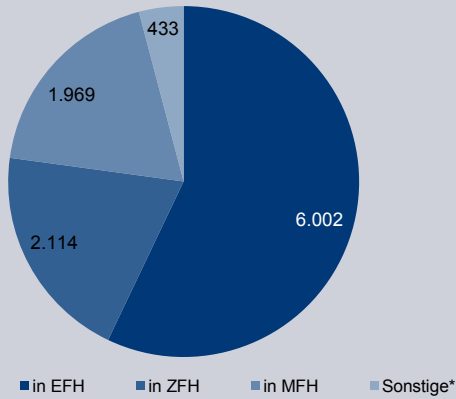


Niedersachsen

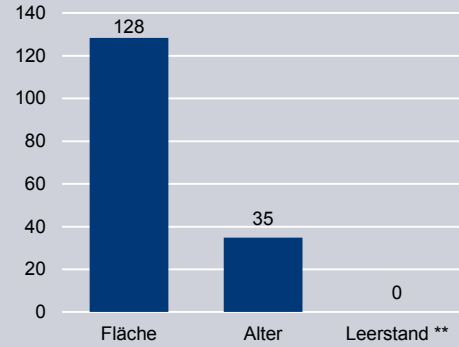
Überblick

Wohnungsbestand 2015

Wohnungen

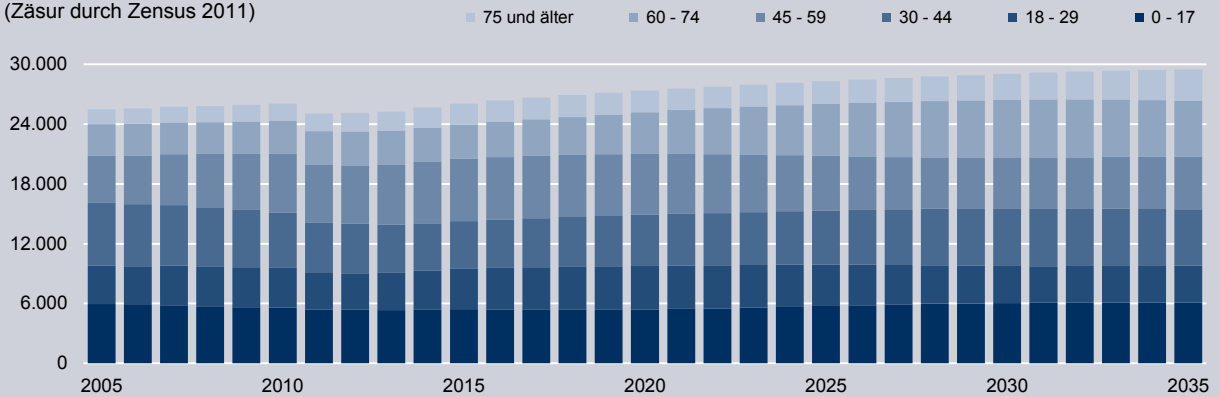


Fläche je Wohnung in qm, Baualter in Jahren, Leerstandsrisiko 2035 (Anteil am Gesamtwohnungsbestand in %)



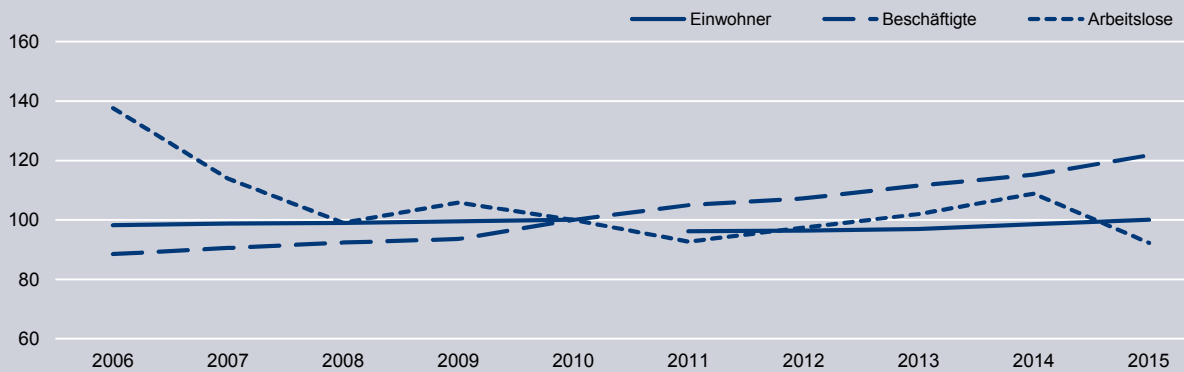
Bevölkerung

Einwohner nach Altersgruppen (Zäsur durch Zensus 2011)



Einwohner, Beschäftigte, Arbeitslose

Index: 2010 = 100 (entspricht 26047 Einwohnern, 11528 Beschäftigten und 655 Arbeitslosen) (Zäsur durch Zensus 2011)

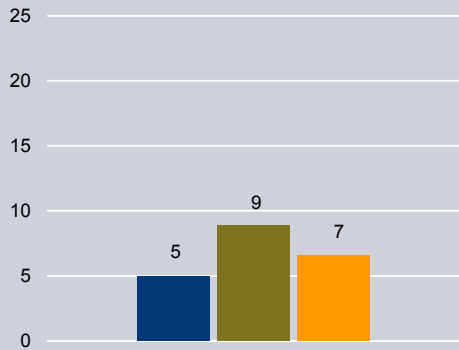


* in Nichtwohngebäuden und Wohnheimen ** zum Leerstandsrisiko siehe Erläuterungen/ Glossar (S. 14)

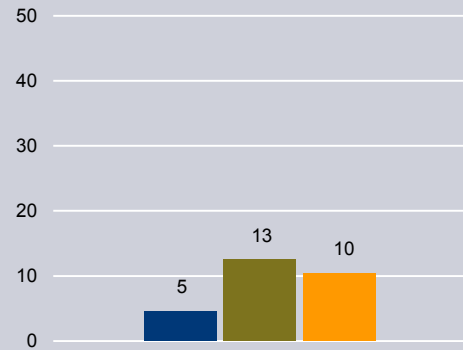
Wohnbauland

Wohnbaulandreserve

Reservedichte* Ende 2015 in ha je 10.000 Einwohner

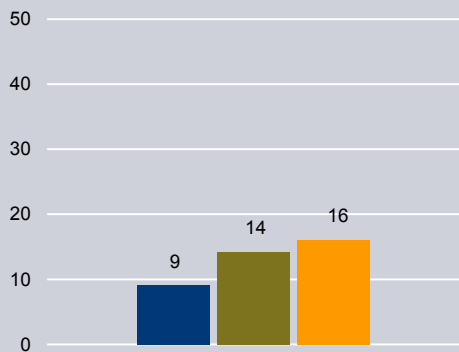


Reservedichte* Ende 2015 in WE je 1.000 Einwohner



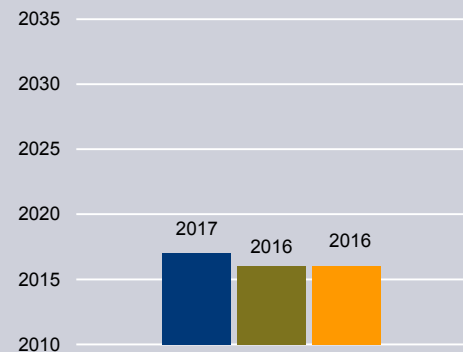
Bebauungsdichte

geplante Bebauungsdichte Ende 2015 in WE je ha



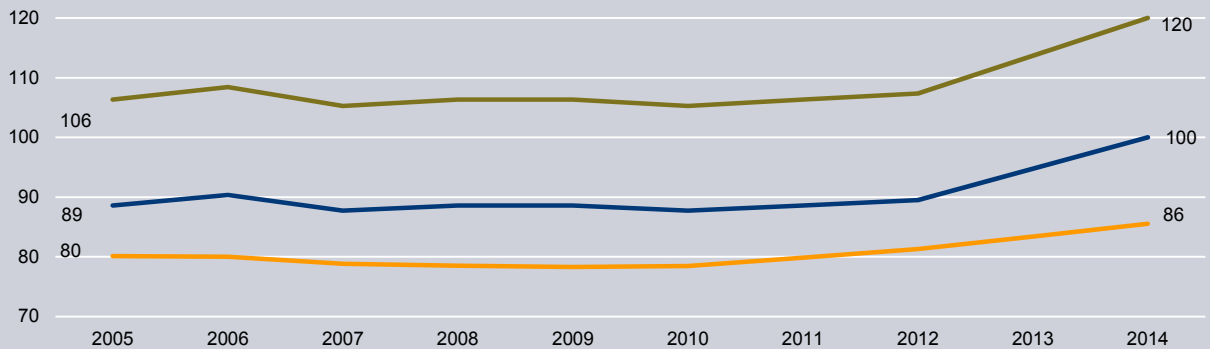
Reichweite der Baulandreserve

rechnerisch reicht die Baulandreserve* bis zum Jahr ...



Grundstückspreise

Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus (mittlere Lage, in Euro/qm)



Stadt Lohne

Stadt Vechta

Niedersachsen

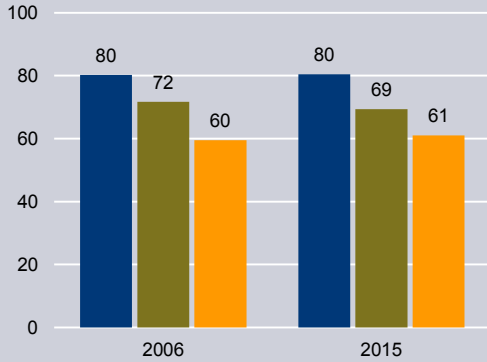
* zur Reservedichte und zur Reichweite der Wohnbaulandreserve siehe Erläuterungen/ Glossar (S. 14)

Quellen: LSN, Wohnbauland-Umfragen 2000 – 2014, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

Wohnungsbestand

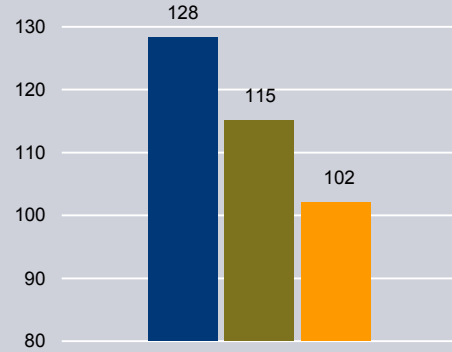
Eigenheimquote

Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen insgesamt in Prozent



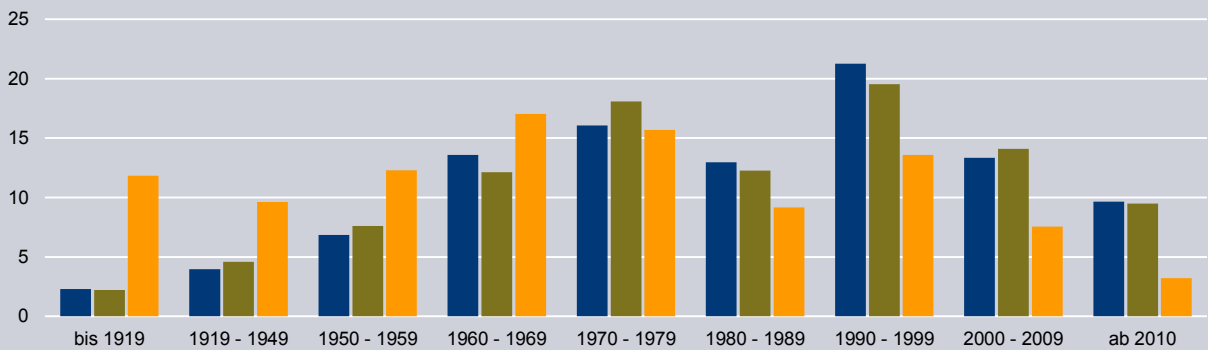
Wohnungsgröße

Wohnfläche je Wohnung Ende 2015 in qm



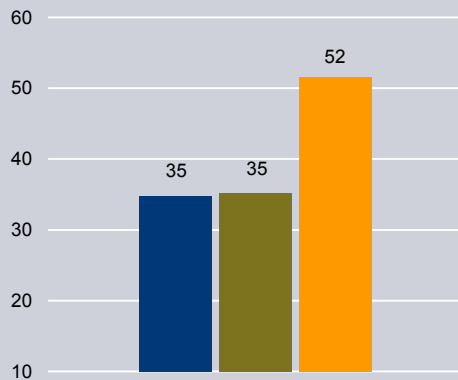
Verteilung nach Baualterklassen Ende 2015

Anteil Wohnungen der Baualterklasse ... an allen Wohnungen insgesamt in Prozent



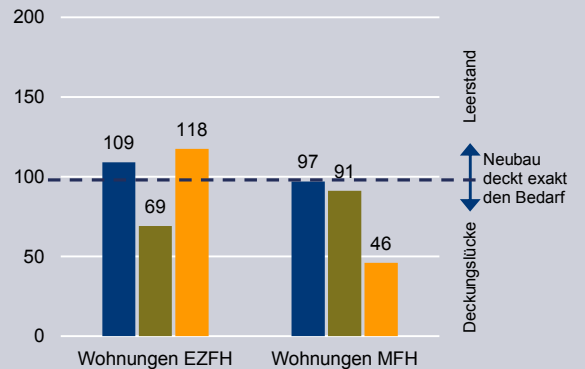
Baualter

durchschnittliches Baualter Ende 2014 in Jahren



Bedarfsdeckung bis 2020

Bedarfsdeckung durch Neubau in Prozent (Neubauniveau der Jahre 2011-2013)*



Stadt Lohne

Stadt Vechta

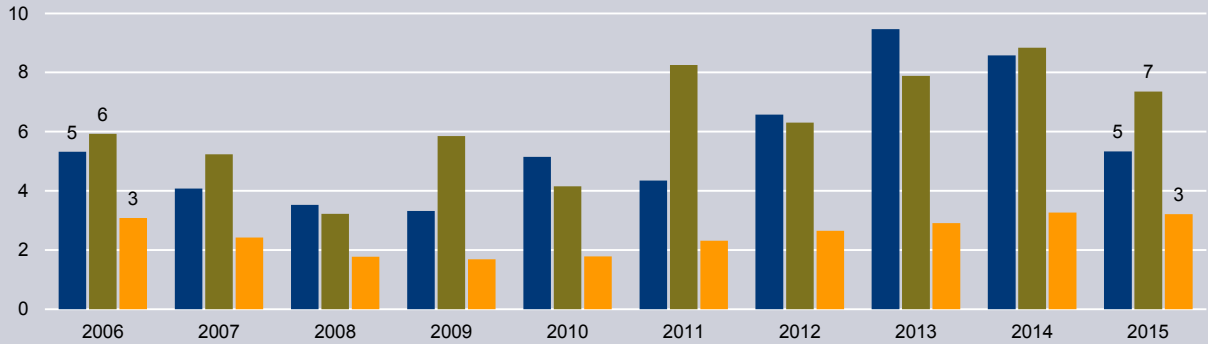
Niedersachsen

* Werte für Bad Pyrmont und LK Hamln-Pyrmont gehen weit über 200 hinaus
Quelle: LSN

Wohnungsneubau

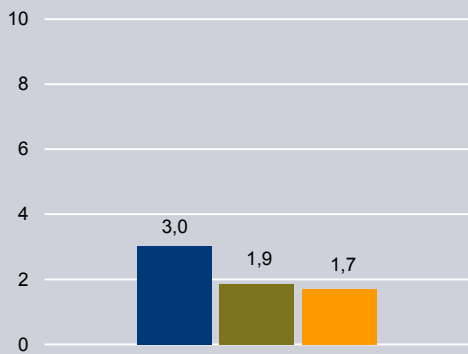
Baufertigstellungen insgesamt

fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner

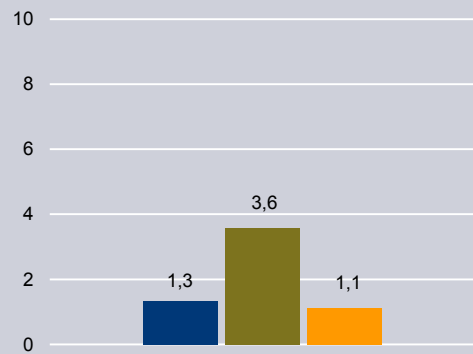


Baufertigstellungen nach Gebäudeart

fertiggestellte Wohnungen in EZFH je 1.000 Einwohner 2015

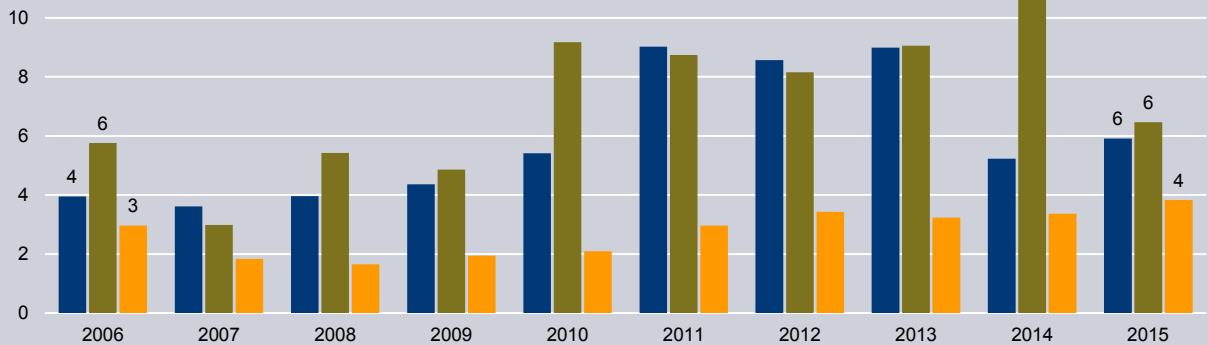


fertiggestellte Wohnungen in MFH je 1.000 Einwohner 2015



Baugenehmigungen insgesamt

genehmigte Wohnungen insgesamt je 1.000 Einwohner



Stadt Lohne

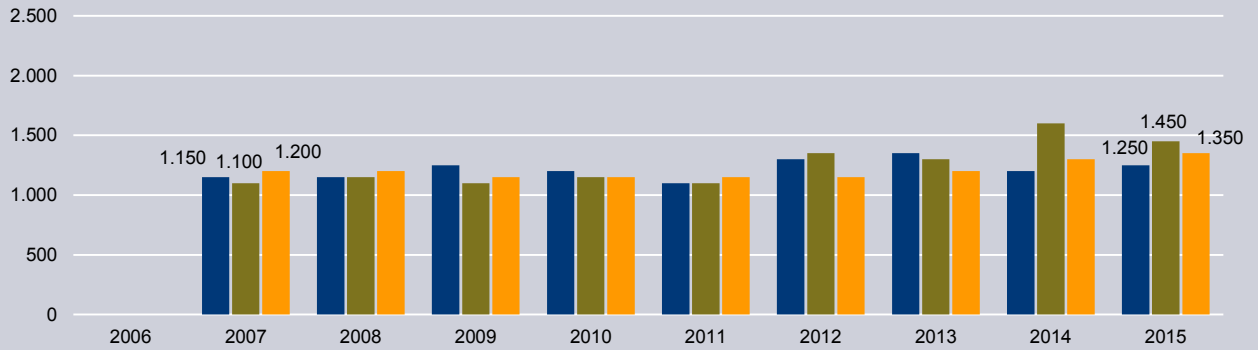
Stadt Vechta

Niedersachsen

Preisdaten

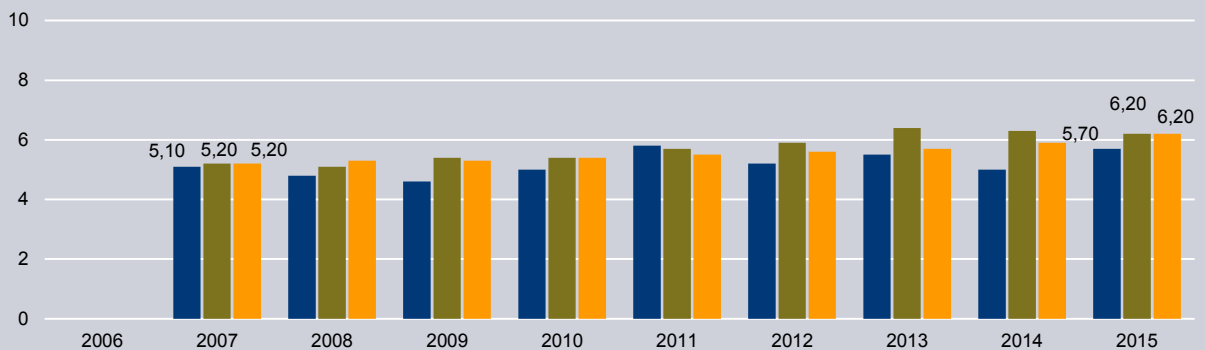
Immobilienkaufpreise

Durchschnittliche Kaufpreise für Wohngebäude in Euro je qm



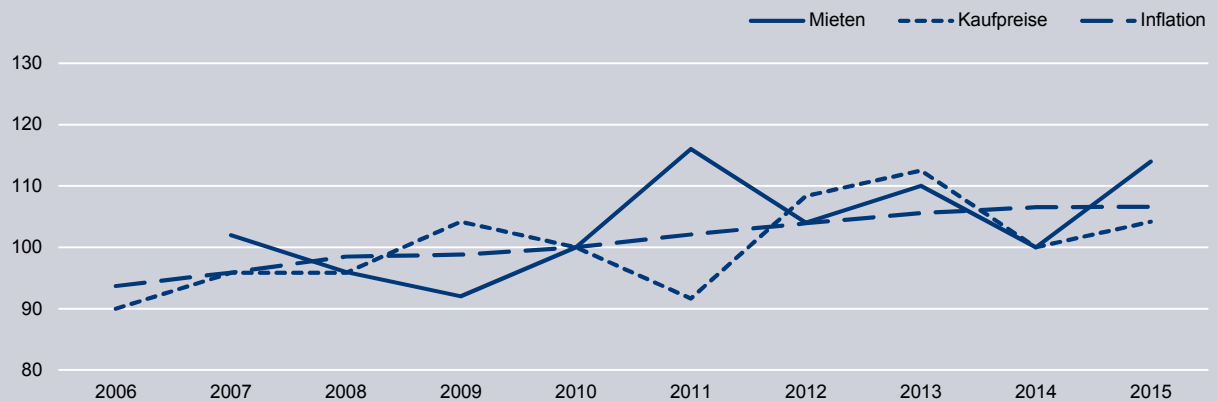
Mietpreise

Durchschnittliche Nettokaltmieten in Mehrfamilienhäusern in Euro je qm



Marktmieten, Kaufpreise und Verbraucherpreisindex in Lohne (Oldenburg), Stadt

Index: 2010 = 100



Stadt Lohne

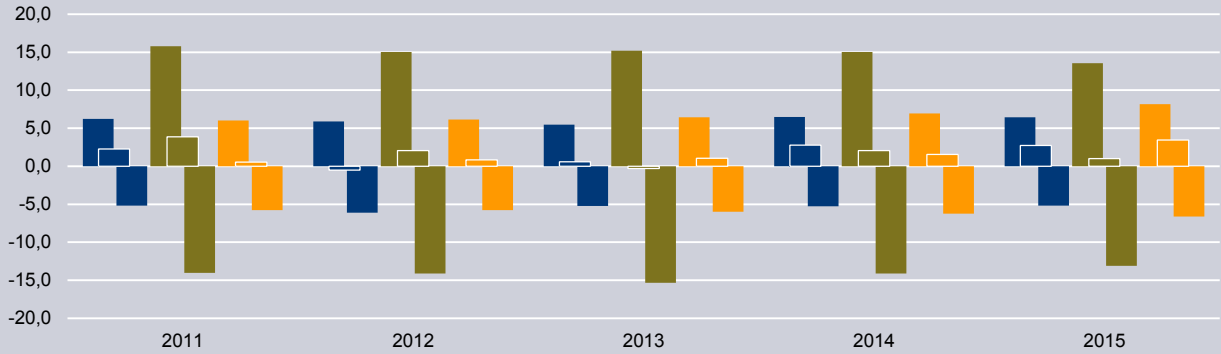
Stadt Vechta

Niedersachsen

Bevölkerung

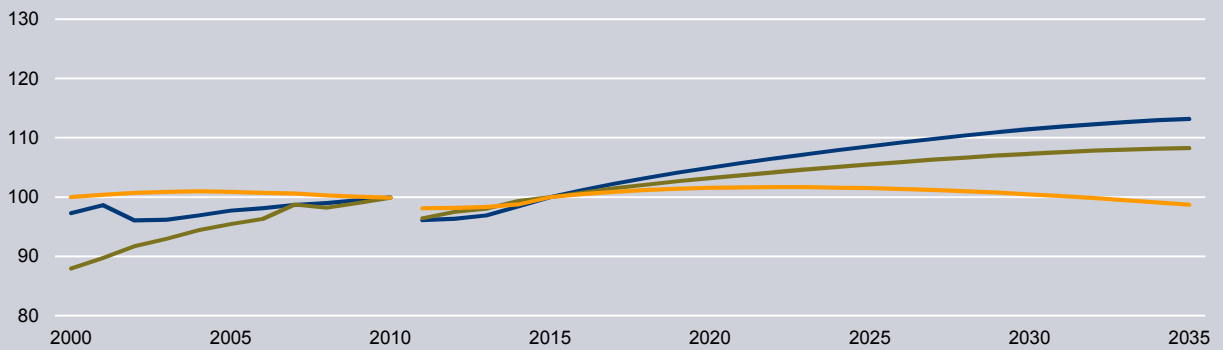
Wanderungen

Zuzüge (positiv) und Fortzüge (negativ) je 100 Einwohner (□ = Saldo)



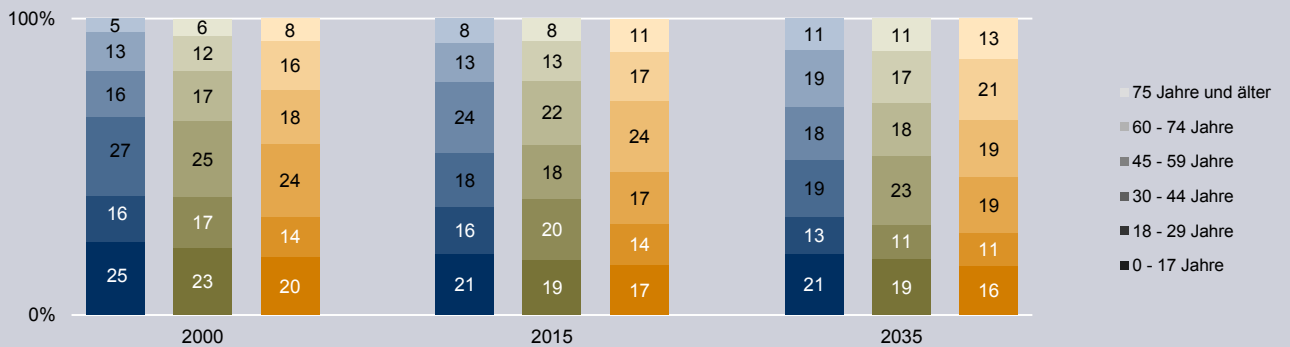
Bevölkerungsentwicklung

Index: 2015 = 100 (entspricht einer Einwohnerzahl in Lohne (Oldenburg), Stadt in Höhe von 26060)
(Zäsur durch Zensus 2011)



Bevölkerungsstruktur

Anteil Einwohner der Altersgruppe ... an allen Einwohnern in Prozent



Stadt Lohne

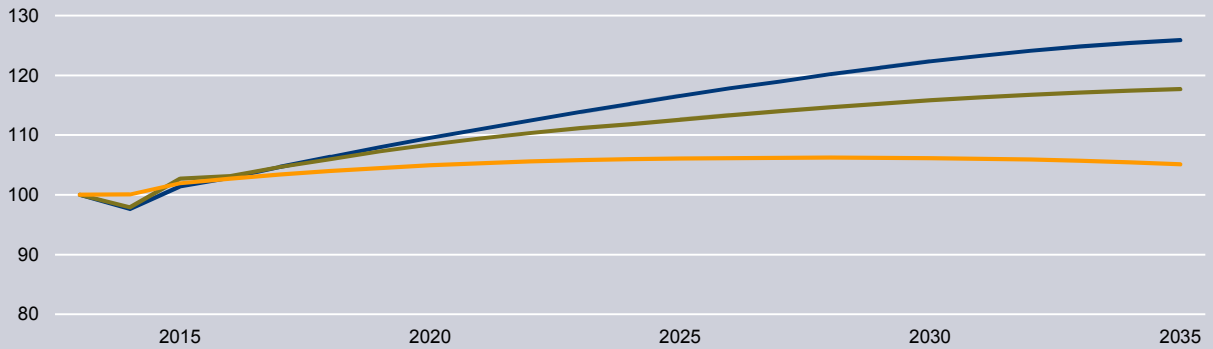
Stadt Vechta

Niedersachsen

Haushalte

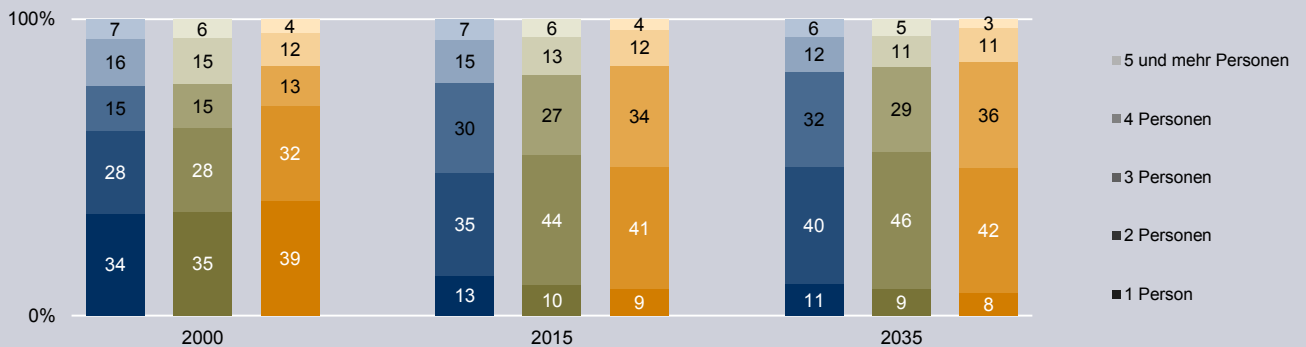
Entwicklung der Haushaltszahl

Index: 2013 = 100 (entspricht einer Haushaltszahl in Lohne (Oldenburg), Stadt in Höhe von 11294)



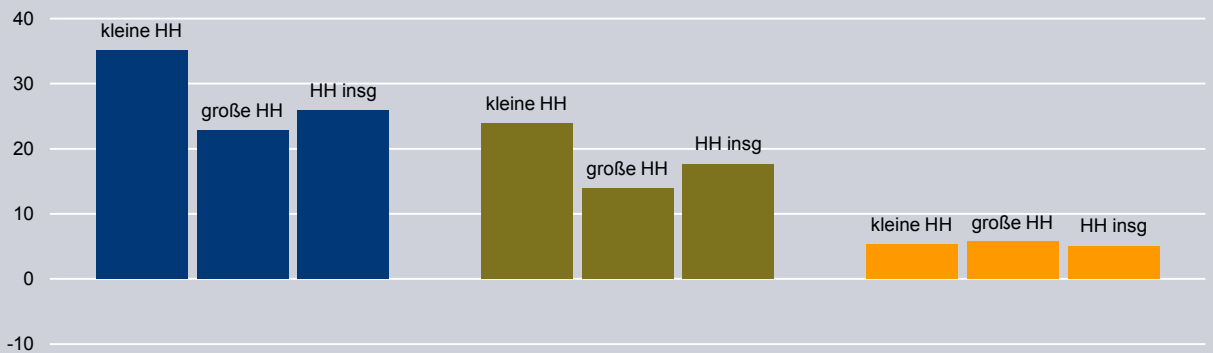
Haushaltsstruktur

Anteil Haushalte mit ... an allen Haushalten in Prozent



Zukünftige Entwicklung der Haushaltszahl nach Haushaltsgröße

Veränderung von 2013 bis 2035 in Prozent



Stadt Lohne

Stadt Vechta

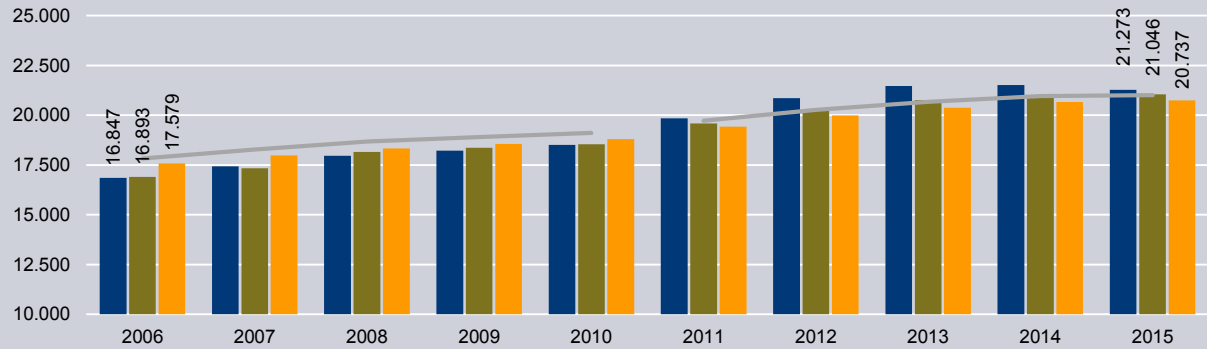
Niedersachsen

Eigenpotenziale

Einwohnerkaufkraft

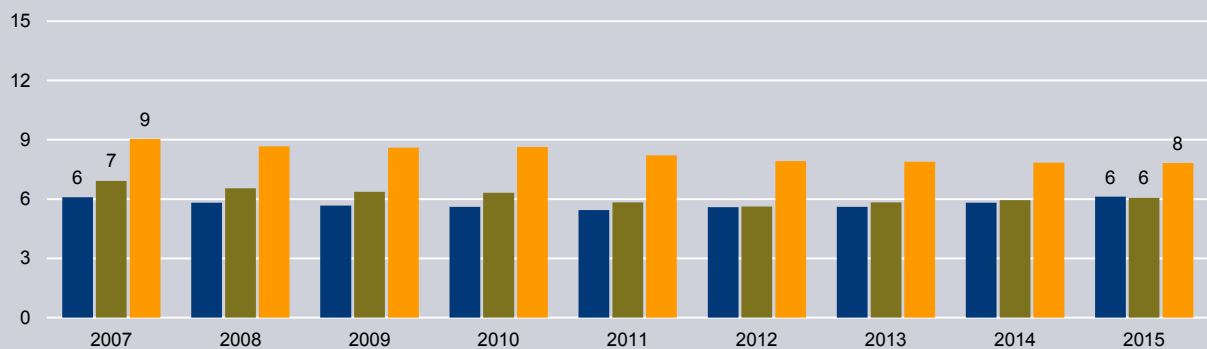
Kaufkraft in Euro je Einwohner

— Städte 20.000 - 50.000 Einwohner



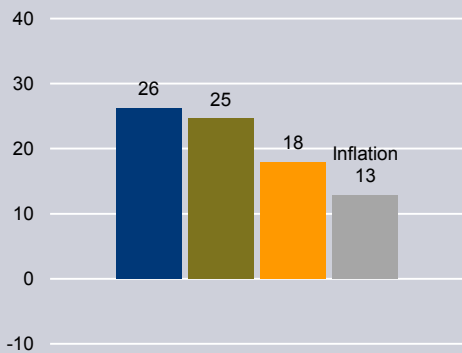
Sozialindikator

Anteil Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten in Prozent



Entwicklung der Einwohnerkaufkraft

Veränderung von 2006 bis 2015 in Prozent



Entwicklung des Sozialindikators

Veränderung von 2006 bis 2015 in Prozentpunkten



Stadt Lohne

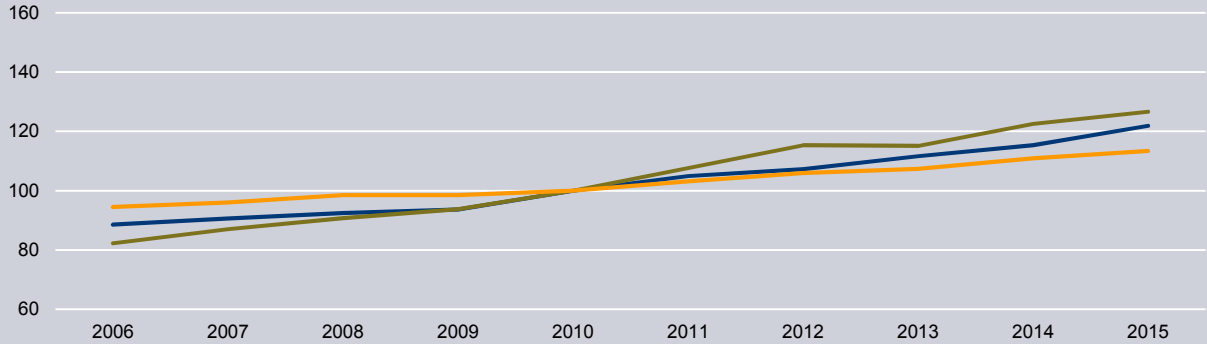
Stadt Vechta

Niedersachsen

Arbeitsmarkt

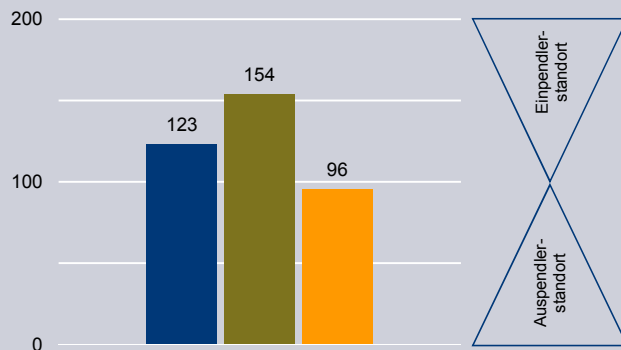
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

SVB am Arbeitsort; Index: 2010 = 100 (entspricht einer Beschäftigtenzahl in Lohne (Oldenburg), Stadt in Höhe von 11528)



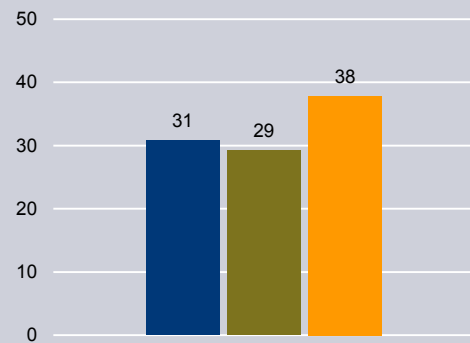
Pendlerbezogene Arbeitsplatzausstattung

Einpendlerstandort > 100 > Auspendlerstandort*
(SVB am Arbeitsort / SVB am Wohnort x 100 am 30.06.2015)



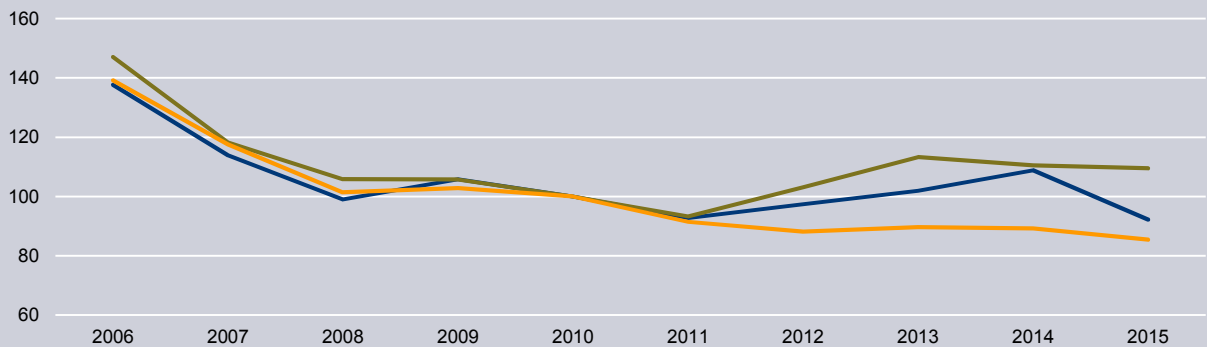
Langzeitarbeitslose

Anteil an allen Arbeitslosen in Prozent
im Jahresdurchschnitt 2015



Arbeitslose

Index: 2010 = 100 (entspricht einer Arbeitslosenzahl in Lohne (Oldenburg), Stadt in Höhe von 607)



Stadt Lohne

Stadt Vechta

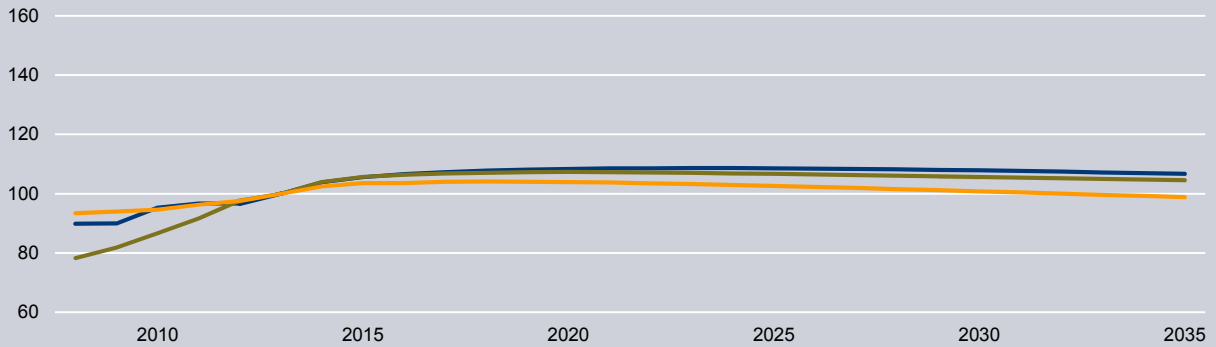
Niedersachsen

* zur pendlerbezogenen Arbeitsplatzausstattung siehe Erläuterungen/ Glossar (S. 14)
Quellen: LSN, BA Statistik-Service Nordost

Erwerbstätigenprognose 2035

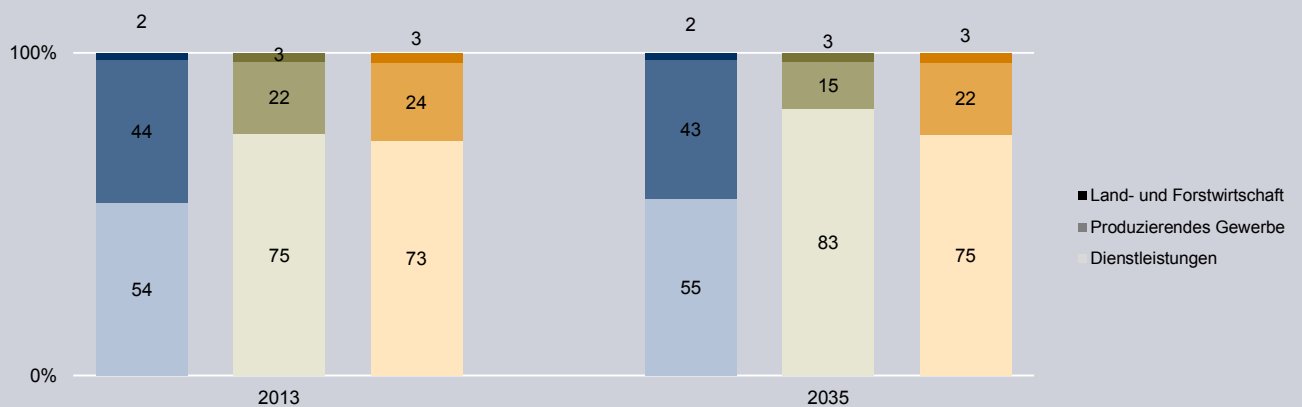
Entwicklung der Erwerbstätigen *

Index: 2013 = 100 (entspricht einer Erwerbstätigenzahl in Lohne (Oldenburg), Stadt in Höhe von 17122)



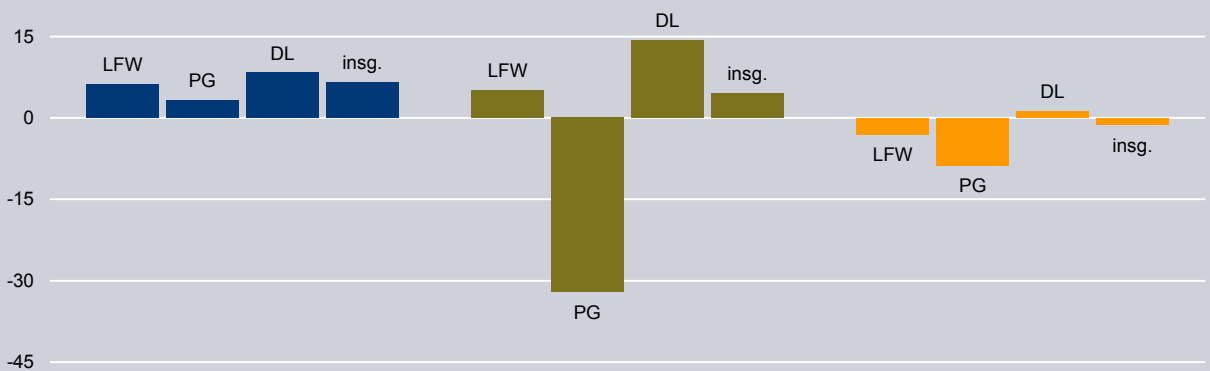
Erwerbstätigenstruktur

Anteil der Erwerbstätigen nach Sektoren an allen Erwerbstätigen in Prozent



Zukünftige Entwicklung der Erwerbstätigen nach Sektoren

Veränderung von 2013 bis 2035 in Prozent



Stadt Lohne

Stadt Vechta

Niedersachsen

* zur Erwerbstätigenprognose siehe Erläuterungen/ Glossar (S. 14)
 Quelle: NBank-Erwerbstätigenprognose 2035

Erläuterungen

Regionale und sektorale Unterschiede

Die niedersächsischen Wohnungsmärkte differenzieren regional und sektoral immer weiter aus. Die unterschiedlichen Entwicklungen sind eng mit dem Wirtschaftswachstum und dem Arbeitsplatzangebot verbunden. Die Bandbreite reicht von schrumpfenden Regionen mit rückläufiger Wirtschaftskraft, Arbeitsplatzverlusten, Abwanderungen und hohen Leerstandsrisiken bis hin zu Wachstumsregionen, die aufgrund steigender Wirtschaftskraft und einer wachsenden Zahl an Arbeitsplätzen Einwohner aus dem In- und Ausland anziehen. Darüber hinaus ziehen unterschiedliche Lebensstile bzw. Milieuzugehörigkeiten spezielle Nachfragerwünsche nach sich.

Aufbau und Struktur der Kommunalprofile

Das Format der Kommunalprofile ermöglicht den Vergleich dreier Gebietseinheiten in Niedersachsen. Die Auswertungen bilden in graphischen Zeitreihenanalysen die wichtigsten wohnungsmarktrelevanten Indikatoren zu Wohnbauland, Wohnungsbestand und Neubautätigkeit sowie zu Bevölkerung, Haushalten und individueller Wirtschaftskraft ab.

Glossar

__ Reservedichte

Baulandreserven (in ha oder als mögliche Wohneinheiten auf den ausgewiesenen Flächen) je 1.000 Einwohner

__ Reichweite der Wohnbaulandreserve

Wenn sich die Haushaltszahl wie prognostiziert entwickelt und alle neuen Haushalte neues Bauland benötigen, reicht die Baulandreserve bis zum Jahr X. (Die Prognosewerte entstammen den NBank-Prognosen.)

__ Leerstandsrisiko 2035 und Bedarfsdeckung bis 2020

Wenn sich die Haushaltszahl wie prognostiziert entwickelt und jedes Jahr wie zuletzt (im Durchschnitt der Jahre 2011 - 2013) gebaut wird, besteht 2035 (siehe S. 4) entweder eine Deckungslücke bzw. ein Wohnungsmangel (Haushaltszahl > Wohnungszahl, negative Maßzahl) oder eine Überdeckung bzw. ein Leerstand (Wohnungszahl > Haushaltszahl, positive Maßzahl). Bis 2020 (siehe S. 6) besteht oft ein größerer Wohnungsneubaubedarf, weil die Haushaltszahlen erst nach 2020 sinken. Bedeutsam ist die Unterscheidung in die Segmente Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser. (Die Prognosewerte entstammen den NBank-Prognosen.)

__ Haushaltszahlen

Die Haushaltszahlen basieren sämtlich auf dem verwendeten Prognosemodell. Diesem liegen sowohl Mikrozensuszahlen als auch Zahlen des Zensus 2011 zugrunde. Erstere bestimmen das Niveau, letztere die Verteilung der Haushalte. Da der Mikrozensus auf den Haushaltsbegriff "zusammen wirtschaften" abstellt, fallen die Werte höher als im Zensus 2011, der Menschen, die "zusammen wohnen" in einem Haushalt zählt. Ein Abgleich zwischen aktuellem Wohnungsbestand und modellierten Haushaltszahlen ist daher nicht möglich. Ziel der Haushaltsprognose ist, den zukünftigen Wohnungsbedarf abzuschätzen.

__ Pendlerbezogene Arbeitsplatzausstattung

Von einem 'Einpendlerstandort' ist die Rede, wenn die Zahl der Einpendler die der Auspendler übersteigt. Dann ist auch der Quotient aus Beschäftigten am Arbeitsort und Beschäftigten am Wohnort größer als eins.

__ Erwerbstätigenprognose 2035

Die Prognoseergebnisse beruhen auf der grundsätzlichen Annahme, dass jederzeit Arbeitskräfte in ausreichendem Maß mobilisiert werden können, um die für die Zukunft zugrundegelegte wirtschaftliche Entwicklung zu realisieren.

Abkürzungen

BA = Arbeitsagentur

EZFH = Ein- und Zweifamilienhäuser

F+B = Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

ha = Hektar

HH = Haushalte

LSN = Landesamt für Statistik Niedersachsen

MFH = Mehrfamilienhäuser

CIMA = CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH

qm = Quadratmeter

SVB = Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

WE = Wohneinheiten

Wohnungsmarktbeobachtung in Niedersachsen

Themenhefte und weiterführende Informationen

- Heft 1 Wohnungsmarktbeobachtung 1997
- Heft 2 Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010
(Bearbeitung: Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung – ies)
- Heft 3 Wohnungsmarktbeobachtung 1998
- Heft 4 Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 – Perspektiven am
Ende der 90er Jahre *(Bearbeitung: ies)*
- Heft 5 Wohnungsmarktbeobachtung 1999
- Heft 6 Wohnungsmarktbeobachtung 2000
- Heft 7 Wohnungsprognose 2015 *(Bearbeitung: ies)*
- Heft 8 Wohnungsmarktbeobachtung 2001
- Heft 9 Wohnungsmärkte regional analysiert 2002
- Heft 10 Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2007/2015 *(Bearbeitung: ies)*
- Heft 11 Wohnungsmärkte regional analysiert 2003
- Heft 12 Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2010/2015 *(Bearbeitung: ies)*
- Heft 13 Wohnungsmärkte regional analysiert 2004
- Heft 14 Wohnungsprognose 2010/2015 – Perspektiven der Wohnungs-
nachfrage *(Bearbeitung: ies)*
- Heft 15 Wohnungsmärkte regional analysiert 2005
- Heft 16 Wohnungsmarktbeobachtung 2006 –
Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2020
- Heft 17 Wohnungsmarktbeobachtung 2007 –
Aktuelle Marktlage, Spezial: Zurück in die Städte?
- Heft 18 Wohnungsmarktbeobachtung 2008 –
Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2025
- Heft 19 Wohnungsmarktbeobachtung 2009 –
Aktuelle Marktlage, Spezial: Strukturen und Qualitäten im Wohnungsbestand
- Heft 20 Wohnungsmarktbeobachtung 2010/11 –
Integrierte Entwicklung von Wohnstandorten und Regionen – Perspektive 2030
- Heft 21 Wohnungsmarktbeobachtung 2012/13 –
Investieren in zukunftssichere Bestände
- Heft 22 Wohnungsmarktbeobachtung 2014/15 –
Generationengerechtes Wohnen in Niedersachsen – Perspektive 2035

Die Themenhefte sind kostenlos bei der NBank zu beziehen. Das aktuelle Heft kann per Mail bestellt werden (wom@nbank.de). Ältere Hefte können im Internet als PDF-Datei heruntergeladen werden unter www.nbank.de.

Das Portal www.wohnungsmarktbeobachtung.de zielt darauf ab, den Erfahrungsaustausch und den Wissenstransfer unter Wohnungsmarktbeobachtern zu fördern, die Weiterentwicklung der Marktbeobachtung inhaltlich und methodisch zu unterstützen sowie die interessierte Fachöffentlichkeit zu informieren. Das Portal gliedert sich in die drei Bereiche "Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung (Bund und Länder)", "Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung" und "Regionale Wohnungsmarktbeobachtung".

NBank

Günther-Wagner-Allee 12 – 16 _ 30177 Hannover

Telefon 0511. 30031-0 _ Telefax 0511. 30031-300

info@nbank.de _ www.nbank.de

Die NBank ist die Investitions- und
Förderbank des Landes Niedersachsen



Niedersachsen