



Wohnungsmarktanalyse und -prognose für die Stadt Vechta

Bericht | 2020

1. Hintergrund und Vorgehen	3	6. Wohnungsmarktprognose	65
2. Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung	5	6.1 Bevölkerungsprognose	66
2.1 Lage und Anbindung	6	6.2 Haushaltsprognose	69
2.2 Bewertung der Rahmenbedingungen	7	6.3 Neubaubedarfsprognose	71
2.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen	10	7. Handlungs- und Themenfelder	72
2.4 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	12	7.1 Zusammenfassende Bewertung	73
3. Demografie und Wohnungsnachfrage	17	7.2 Zentrale Handlungs- und Themenfelder	75
3.1 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur	18		
3.2 Natürliche Entwicklung und Wanderungen	20		
3.3 Haushaltsentwicklung und -struktur	26		
3.4 Wohndauer und Umzugswünsche	27		
4. Angebotsstruktur und Preise	33		
4.1 Wohnungsbestandsstruktur	34		
4.2 Neubautätigkeit und Flächenpotenziale	39		
4.3 Mieten und Kaufpreise	41		
5. Zielgruppenspezifische Vertiefungsanalysen	44		
5.1 Soziale Wohnraumversorgung	45		
5.2 Studierende	52		

 **1 Hintergrund und Vorgehen**

1. Hintergrund und Vorgehen

- ❑ Die Universitäts- und „Reiterstadt“ Vechta liegt im Oldenburger Münsterland im Städtedreieck Bremen, Oldenburg und Osnabrück.
- ❑ Die *positive wirtschaftliche Dynamik*, die Attraktivität der Region und die enge Bindung der Einwohner*innen an die Stadt haben in den letzten Jahren zu der positiven Bevölkerungsentwicklung Vechtas beigetragen.
- ❑ Im Zuge der *positiven Bevölkerungsentwicklung* und dem Trend zur Haushaltsverkleinerung ist die Wohnungsnachfrage in den letzten Jahren deutlich gestiegen.
- ❑ Zukünftig besteht die Herausforderung, einer wachsenden Nachfrage in den einzelnen Segmenten ein *adäquates Wohnungsangebot* gegenüber zu stellen.
- ❑ Um eine einheitliche Datenbasis zur aktuellen Wohnungsmarktsituation und eine stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Handlungsgrundlage zu erhalten, hat die Stadt Vechta eine Analyse und Prognose des städtischen Wohnungsmarktes in Auftrag gegeben.

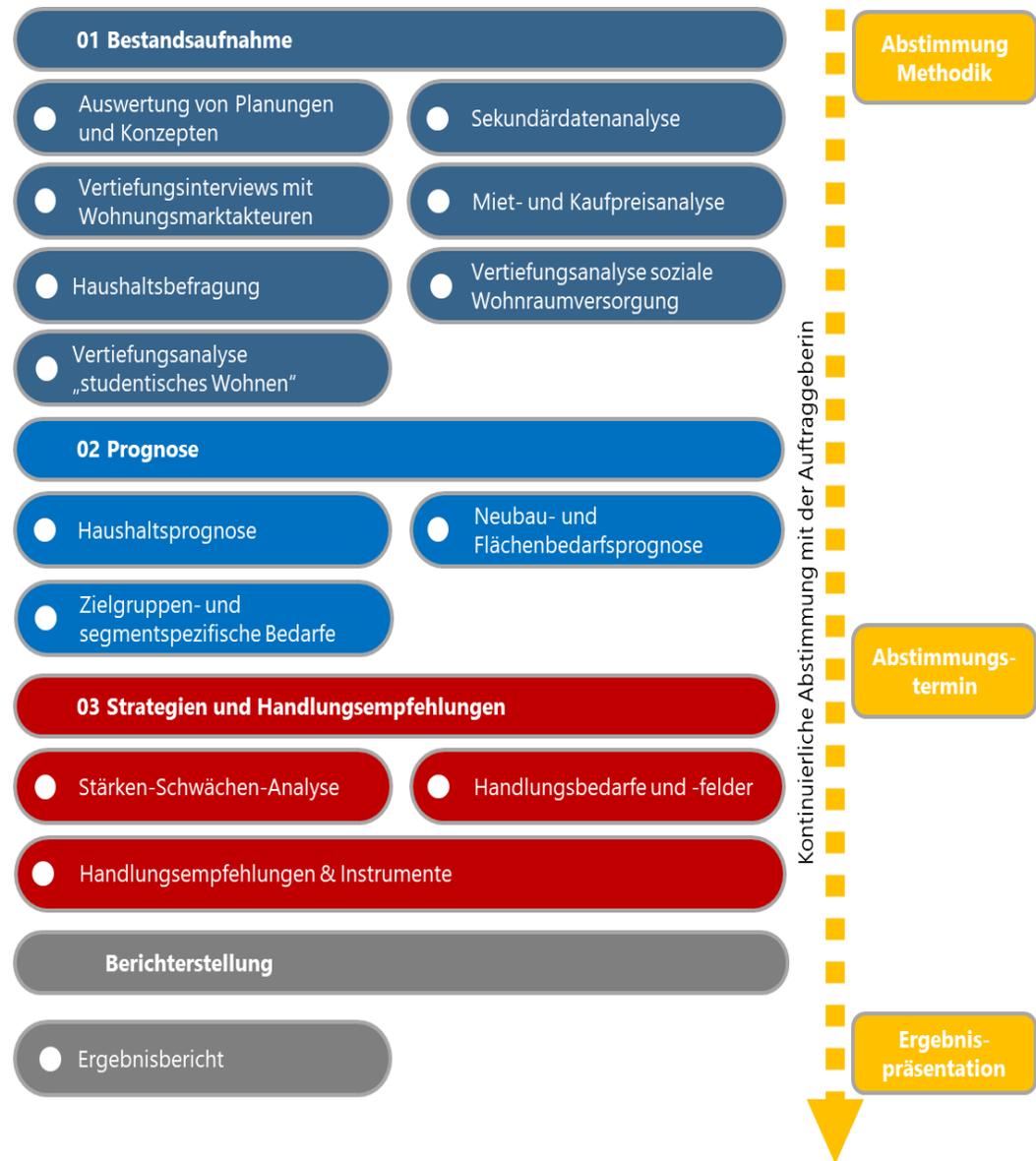


Abb. 1: Leistungsbild



2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

2.1. Lage und Anbindung

- Das Mittelzentrum Vechta ist die größte Stadt und der Verwaltungssitz des Kreises Vechta.
- Die Stadt ist Teil des sog. „Städtequartetts“, einer Kooperation der Städte Vechta, Damme, Diepholz und Lohne. Des Weiteren ist Vechta Mitglied in der Metropolregion Nordwest.
- Durch die Nähe zur Bundesautobahn A1 ist Vechta gut an das überregionale Straßennetz angebunden. In nördlicher Richtung ist Bremen und in südlicher Osnabrück in ca. einer Stunde zu erreichen.
- Mit dem Bahnhof Vechta ist die Stadt darüber hinaus in das regionale Schienennetz eingebunden. Es bestehen regelmäßige Verbindungen nach Bremen und Osnabrück. Die Fahrzeit beträgt jeweils ca. eine Stunde.

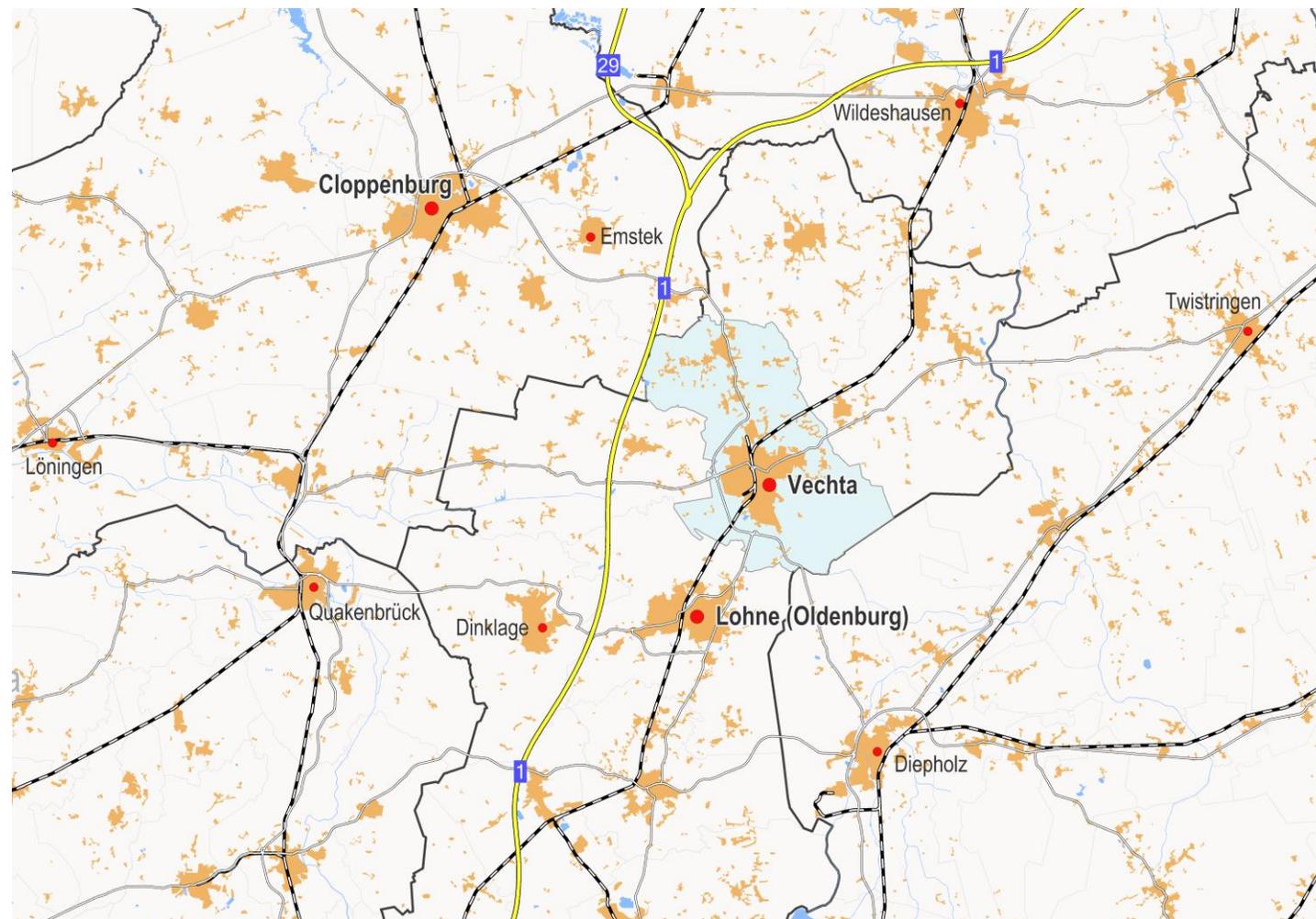


Abb. 2: Lage und Anbindung

Bearbeitung: ALP | Kartenbasis: RegioGraph

2.2. Bewertung der Rahmenbedingungen

- Zur Erfassung von qualitativen und quantitativen Informationen zur Wohnsituation sowie von Umzugs- und Wohnwünschen wurde in Vechta eine Haushaltsbefragung* durchgeführt.
- Die Ergebnisse der Befragung zeigen die *hohe Attraktivität des Wohnstandortes Vechta*. Insgesamt 96% der Eigentümer*innen und 91% der Mieter geben an, mit der Stadt Vechta als Wohnort zufrieden oder sehr zufrieden zu sein.
- Auch das nähere Wohnumfeld sowie die Wohnung selbst werden von den Haushalten positiv bewertet.

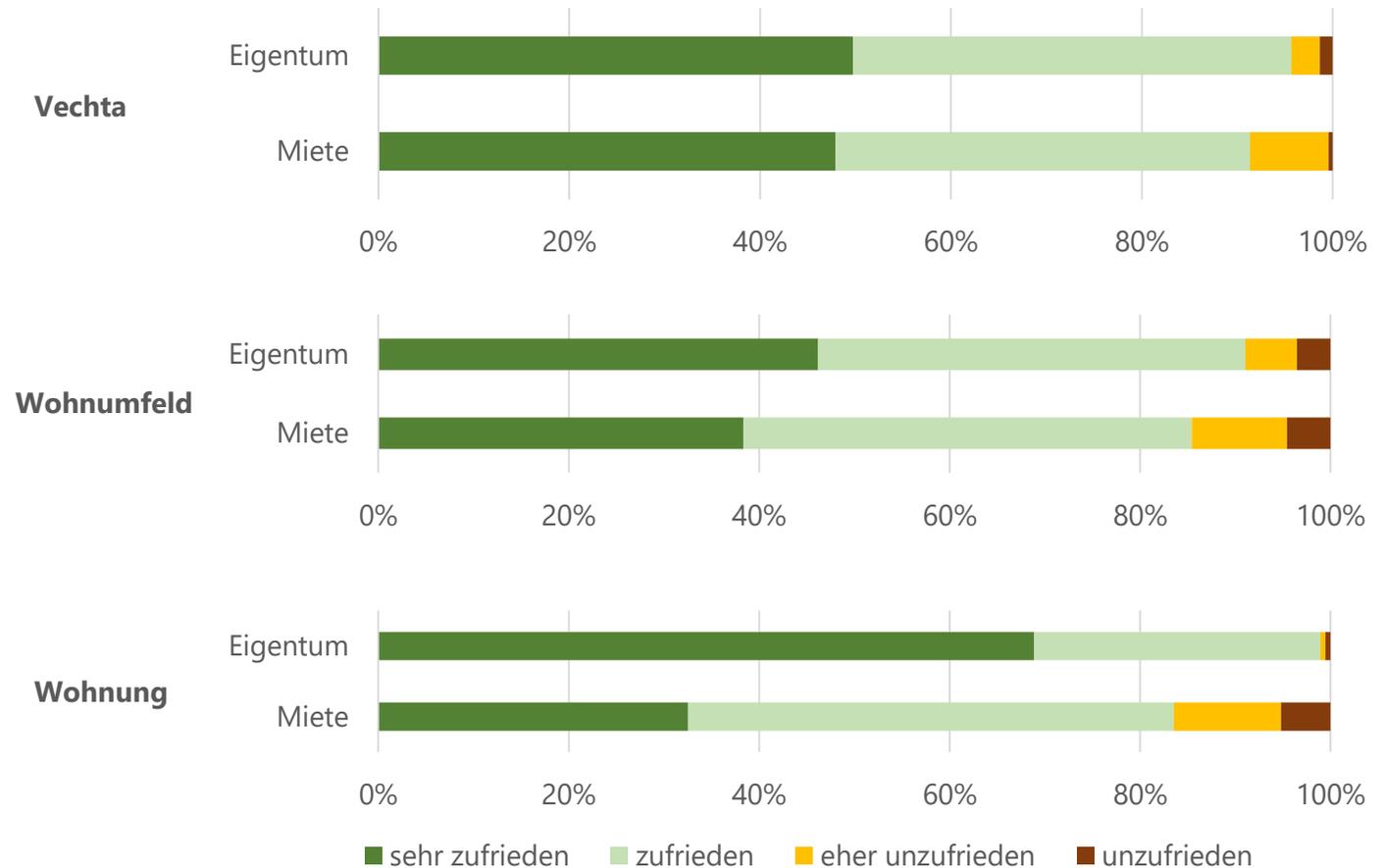


Abb. 3: Wohnzufriedenheit

Quelle: ALP: Haushaltsbefragung

* Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden 3.000 zufällig ausgewählte Haushalte in Vechta angeschrieben und erhielten einen Fragebogen mit der Bitte um Angaben zur aktuellen Wohnsituation (u. a. Wohnkosten, Wohnzufriedenheit), zu Wohnwünschen (Umzugswunsch, gewünschte Ausstattung und Wohnform) sowie Fragen zur Haushaltsstruktur. Mit ca. 22% ist der Befragungsrücklauf als gut zu bewerten. Die Ergebnisse sind in die Wohnungsmarktanalyse und -prognose eingeflossen und vertiefen die Datenanalysen.

- Die Zahl eher unzufriedener Haushalte in Bezug auf Stadt, Wohnumfeld und Wohnung ist vergleichsweise gering.
- In diesen Fällen tragen vielfach Defizite in der Wohnung oder im Wohngebäude zur Unzufriedenheit bei. So werden unter anderem die Ausstattung der Wohnung sowie der allgemeine Zustand des Wohngebäudes als Defizite angegeben. Auch fehlende soziale Kontakte, eine hohe Wohnkostenbelastung und störende Nachbarn tragen bei diesen Haushalten zu einer negativen Bewertung bei.
- Neben wohnungsbezogenen Faktoren wird zum Teil die Qualität des Wohnumfeldes angeführt. Dazu zählen beispielsweise Verkehrslärm und Verkehrsaufkommen sowie fehlende Grünflächen und der unattraktive Zustand städtischer Freiflächen.



Abb. 4: Gründe für Unzufriedenheit

Quelle: ALP: Haushaltsbefragung

- Zur attraktiveren Gestaltung des Wohnstandortes haben die Befragten verschiedene Maßnahmen und Ideen in den Beteiligungsprozess eingebracht.
- Um der hohen Wohnkostenbelastung entgegenzuwirken besteht der Wunsch nach einem größeren Angebot an günstigem Wohnraum.
- Um den Wohnstandort zukünftig attraktiver zu gestalten, werden unter anderem der Ausbau der Fuß- und Radwege sowie eine Verbesserung der innerstädtischen ÖPNV-Verbindungen vorgeschlagen.
- Die Erhöhung der Qualität von Grün- und Freiflächen, die Verbesserung des Kultur- sowie des Einzelhandelsangebotes werden als weitere Potenziale für die Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität benannt.



Abb. 5: Maßnahmen und Ideen für die Attraktivierung des Wohnstandortes Quelle: ALP: Haushaltsbefragung

2.3. Übergeordnete Rahmenbedingungen

- ▣ Auf die Wohnungsmärkte der Stadt Vechta wirken Trends und Prozesse ein, die von kommunaler Ebene nicht oder kaum beeinflusst werden können, die sich allerdings maßgeblich auf die Wohnungsmarktentwicklung auswirken. Beispiele sind etwa die Entwicklung der Finanzmärkte und der Baukosten.
- ▣ Das *Zinsniveau für Wohnungsbaukredite* ist in den letzten Jahren deutlich gesunken und hat zu einer *höheren Nachfrage nach Immobilienwerten* geführt. Neben der hohen Nachfrage privater Haushalte, die Wohneigentum erwerben möchten, hat auch das Engagement von Kapitalanlegern eine *erhebliche Preisdynamik* befördert.
- ▣ Mit dem potenziellen Anstieg der Zinsen sind Risiken: Höhere Zinsen können eine Verlängerung der Tilgungsphase bzw. einen erheblichen Anstieg der Annuität bewirken. Es besteht die Gefahr, dass einige Eigentümer bis zum Renteneintritt nicht schuldenfrei sind. Es ist davon auszugehen, dass eine Reihe von Haushalten Immobilien erworben haben, die bei einem höheren Zinsniveau nicht mehr zu finanzieren wären.

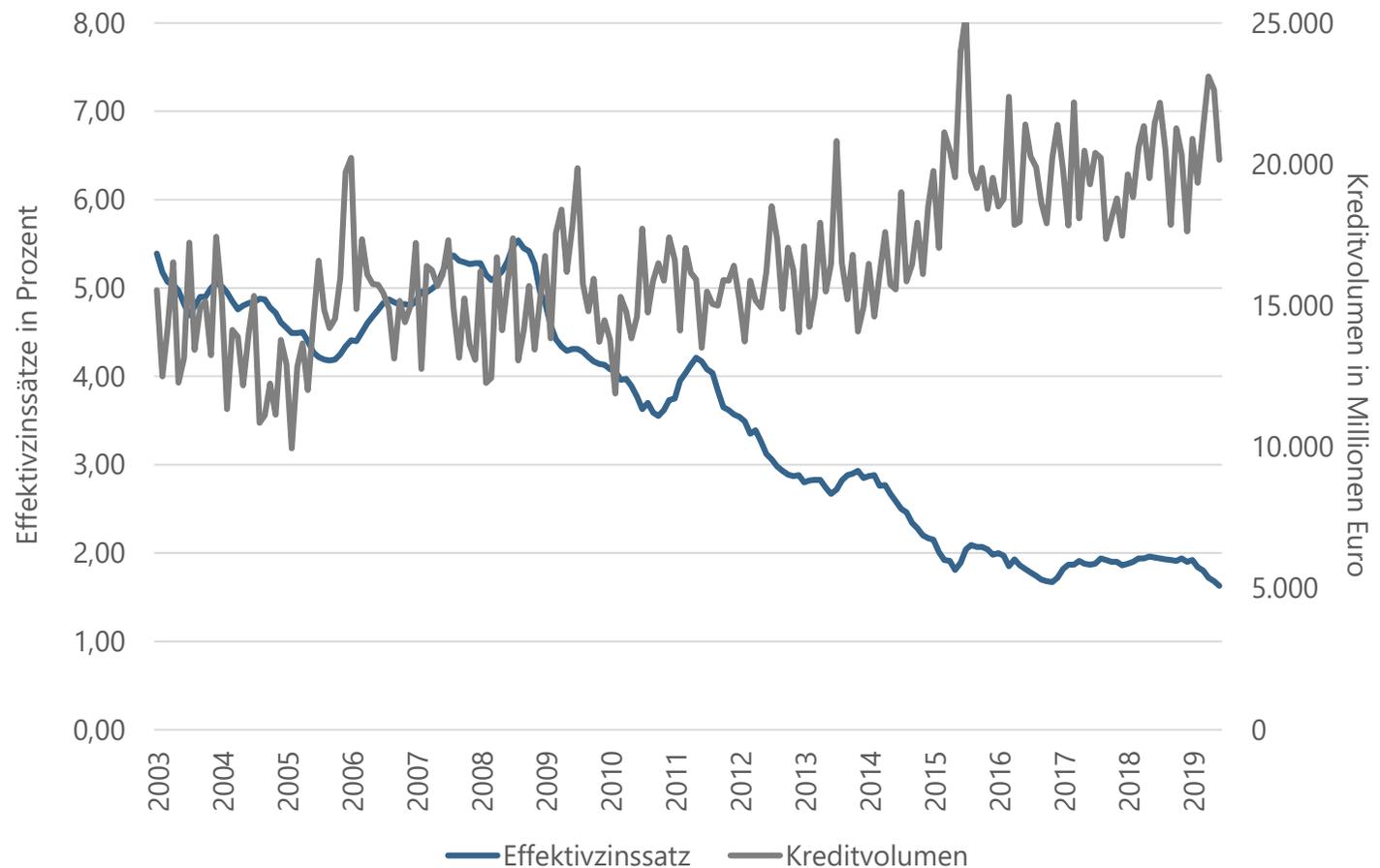


Abb. 6: Effektivzinssätze und Kreditvolumen für Wohnungsbaukredite

Quelle: Deutsche Bundesbank

- Parallel zur gestiegenen Wohnungsnachfrage und der anziehenden Baukonjunktur sind in den vergangenen Jahren steigende Baukosten zu beobachten.
- Seit dem Jahr 2000 ist ein *Anstieg der Baukosten* um 34,4%-Punkte zu beobachten. Im gleichen Zeitraum stiegen die Lebenshaltungskosten um 26,5%-Punkte.
- Steigende Baukosten sind zu einem bedeutenden Teil auf *gestiegene Anforderungen an das Bauen* zurückzuführen (z. B. Barrierefreiheit, Brandschutz, EnEV, EEWärmeG sowie gestiegene Löhne und Gehälter). Der Index berücksichtigt keine Qualitätsveränderungen oder neue Anforderungen an den Wohnungsbau. Werden diese Aspekte berücksichtigt, ist von einem Preisanstieg von deutlich über 50,0% bei den Baukosten auszugehen.
- Die gestiegenen Baukosten beeinflussen die Höhe der Miete. Die *Schaffung bezahlbaren bzw. preisgünstigen Wohnraumes* wird zunehmend erschwert und ist in vielen Fällen nur durch öffentliche Förderung umsetzbar.

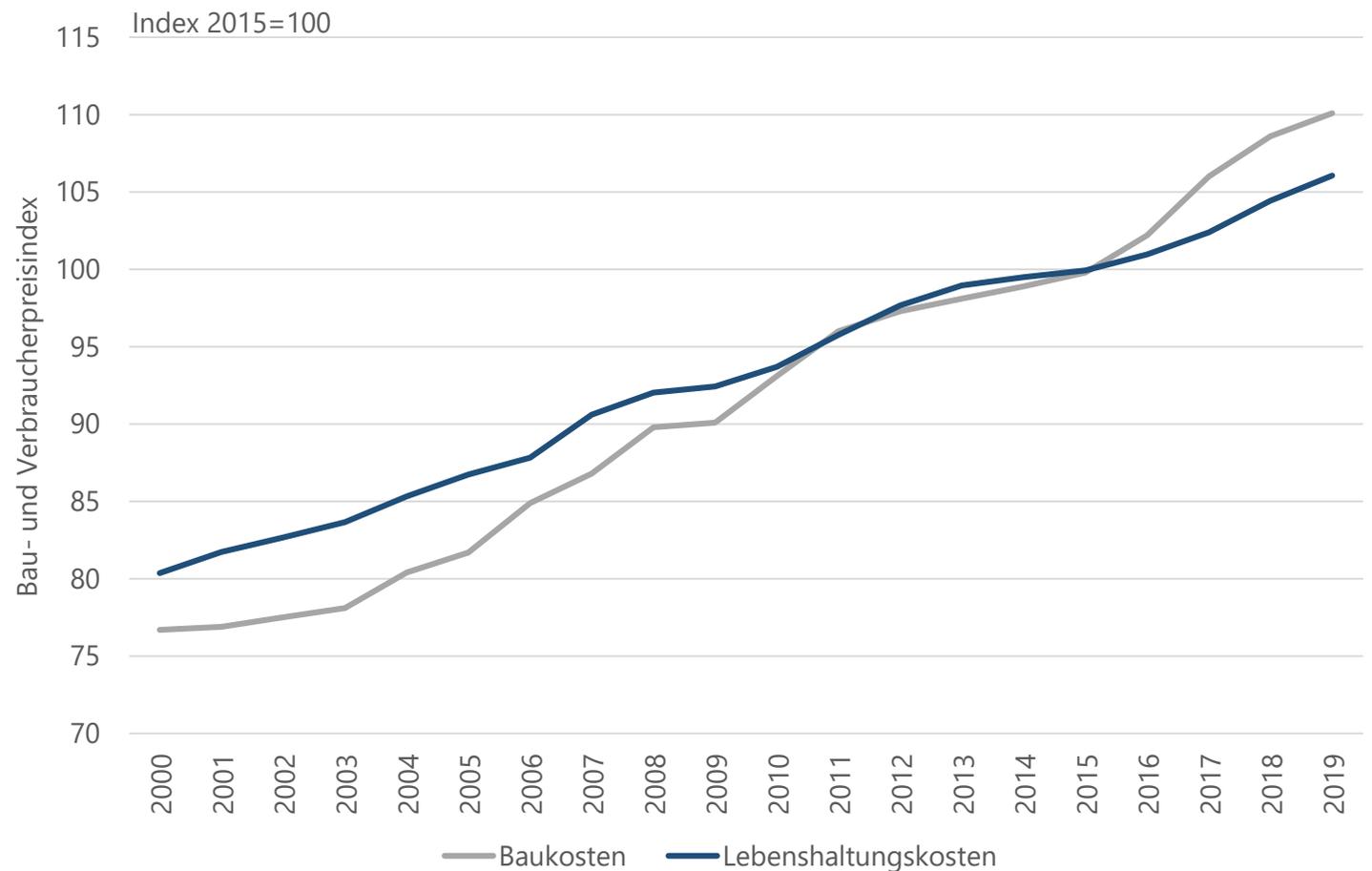


Abb. 7: Baupreisindex für Wohngebäude vs. Lebensunterhaltskosten

Quelle: Destatis | ALP

2. Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

2.4. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

- Wirtschaftliche und soziale Indikatoren stellen einen wichtigen Bestandteil der Charakterisierung der Wohnungsmarktsituation dar.
- Die Stadt Vechta weist insgesamt eine *dynamische Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung* auf. Im Zeitraum 2009 bis 2019 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze um 38 % (+5.500 Arbeitsplätze).
- Damit weist die Stadt Vechta im Vergleich zum Land Niedersachsen und des Bundesrepublik eine überdurchschnittliche Entwicklung auf. In der Region ist insgesamt eine sehr positive Beschäftigungsentwicklung erkennbar. So weisen auch die Städte Diepholz (+38%) und Cloppenburg (+41%) einen starken Anstieg bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten auf.
- Neben der Bedeutung als Arbeitsstandort hat Vechta auch als Wohnstandort erheblich an Bedeutung gewonnen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort stieg zwischen 2009 und 2019 um 3.910 Personen. Das entspricht einem Zuwachs von 38%.

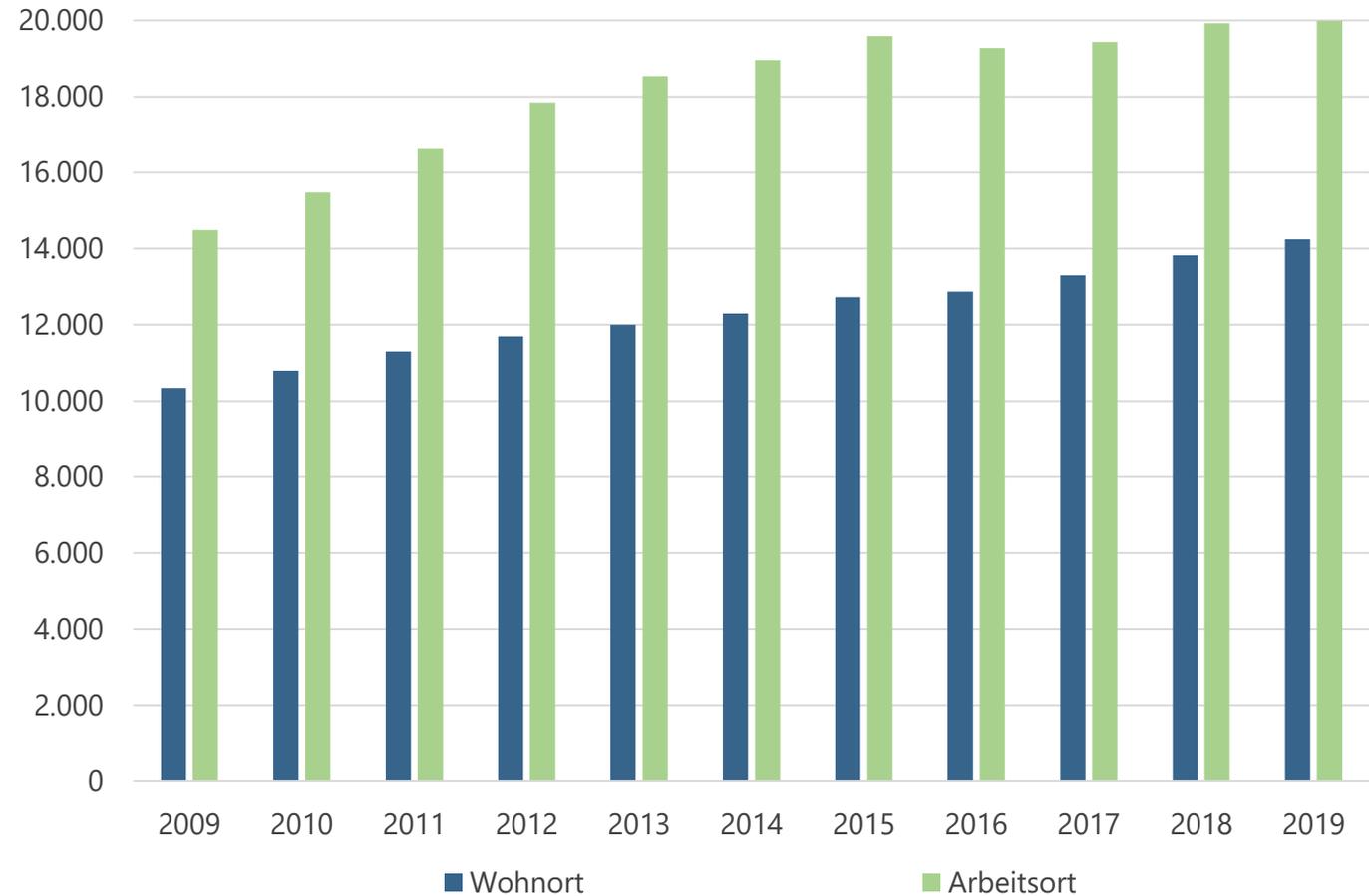


Abb. 8: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung 2009-2019

Quelle: Bundesagentur für Arbeit | LSN

2. Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

- Mit insgesamt ca. 1.150 lokalen Betrieben und rund 20.000 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen ist Vechta ein *bedeutender Arbeitsstandort* in der Region.
- Allerdings ist lediglich bei einem kleinen Teil der Beschäftigten der Wohn- und Arbeitsort identisch. Im Jahr 2019 pendelten ca. 12.600 Personen zur Arbeit nach Vechta ein. Das sind ca. 3.750 Personen bzw. 42 % mehr als im Jahr 2009.
- Die Zahl der Auspendler zu anderen Arbeitsorten ist in den vergangenen Jahren ebenfalls deutlich gestiegen (+2.140 Personen seit 2009). Insgesamt pendelten 2019 ca. 6.850 Personen aus Vechta aus.
- Die Ursachen dafür, dass der Wohn- nicht dem Arbeitsort entspricht sind vielfältig. So nehmen unter anderem junge, hochqualifizierte Arbeitnehmer oftmals aus beruflichen Gründen das Pendeln in eine andere Kommune in Kauf. Auch die Verfügbarkeit und die Preise von Bauland im Stadt-Umland-Raum können die Pendlerverflechtungen beeinflussen.

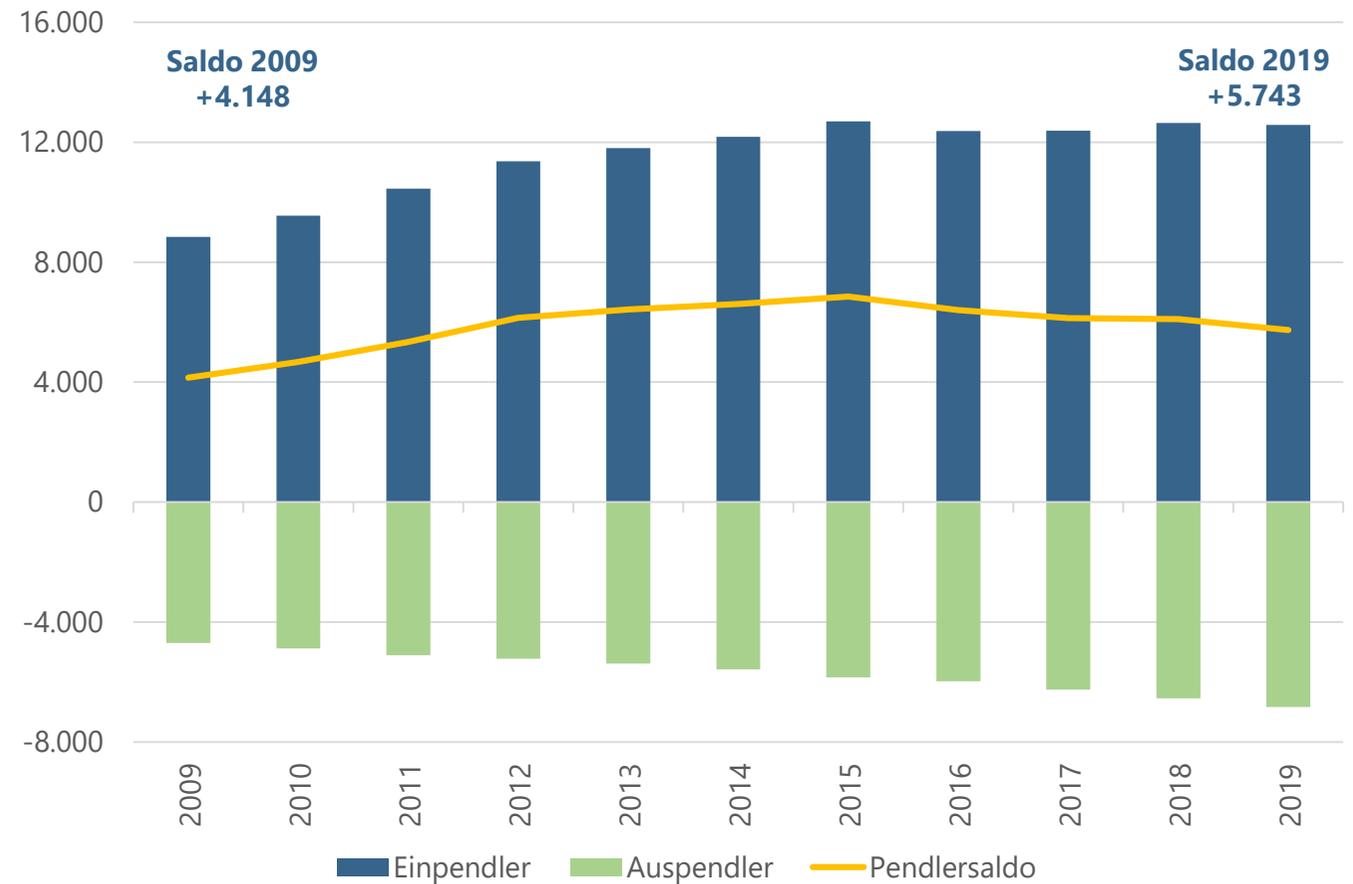


Abb. 9: Pendler 2009-2019

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

- Die Pendlerverflechtungen mit der Region verdeutlichen die *Bedeutung des Arbeitsmarktzentrums Vechta*.
- Gegenüber den umliegenden Kommunen der Landkreise Vechta und Cloppenburg bestehen größtenteils deutliche Einpendlerüberschüsse.
- Die Pendlerverflechtungen verdeutlichen auch die *Bedeutung des „Umlandes“* von Vechta *als wichtiger Wohnstandort* für den lokalen Arbeitsmarkt.
- Gelöst von den administrativen Grenzen zeigt sich eine größere *funktional zusammenhängende Wohnungsmarktregion Vechta*.

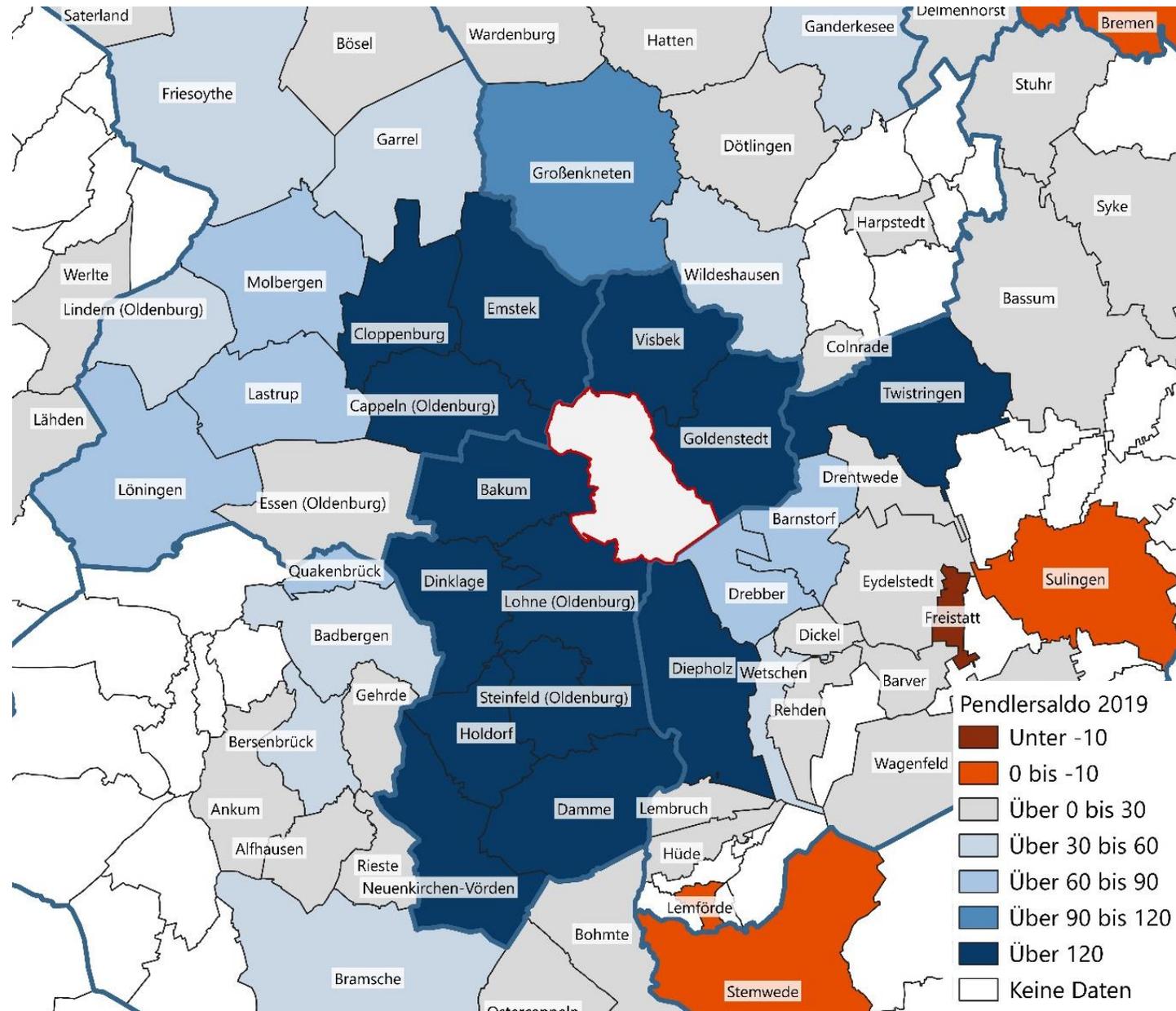


Abb. 10: Pendlerverflechtungen 2019

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

- Die Kaufkraft pro Haushalt stellt einen wichtigen soziostrukturellen Indikator dar und hat unmittelbare Auswirkungen auf die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Die Relation der Kaufkraft wird mit einem Indexwert angegeben (Bundesdurchschnitt=100).
- 2017 lag die *Kaufkraft in Vechta bei 50.720 Euro* pro Haushalt. Mit einem Indexwert von 113 weist die Stadt Vechta somit eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft auf, liegt jedoch unter dem Wert des Landkreises (52.230 Euro pro Haushalt)
- Im regionalen Vergleich ist in Vechta gegenüber den Städten Cloppenburg (103), und Diepholz (99) sowie im Vergleich zum Land Niedersachsen eine *hohe Kaufkraft pro Haushalt* zu beobachten.

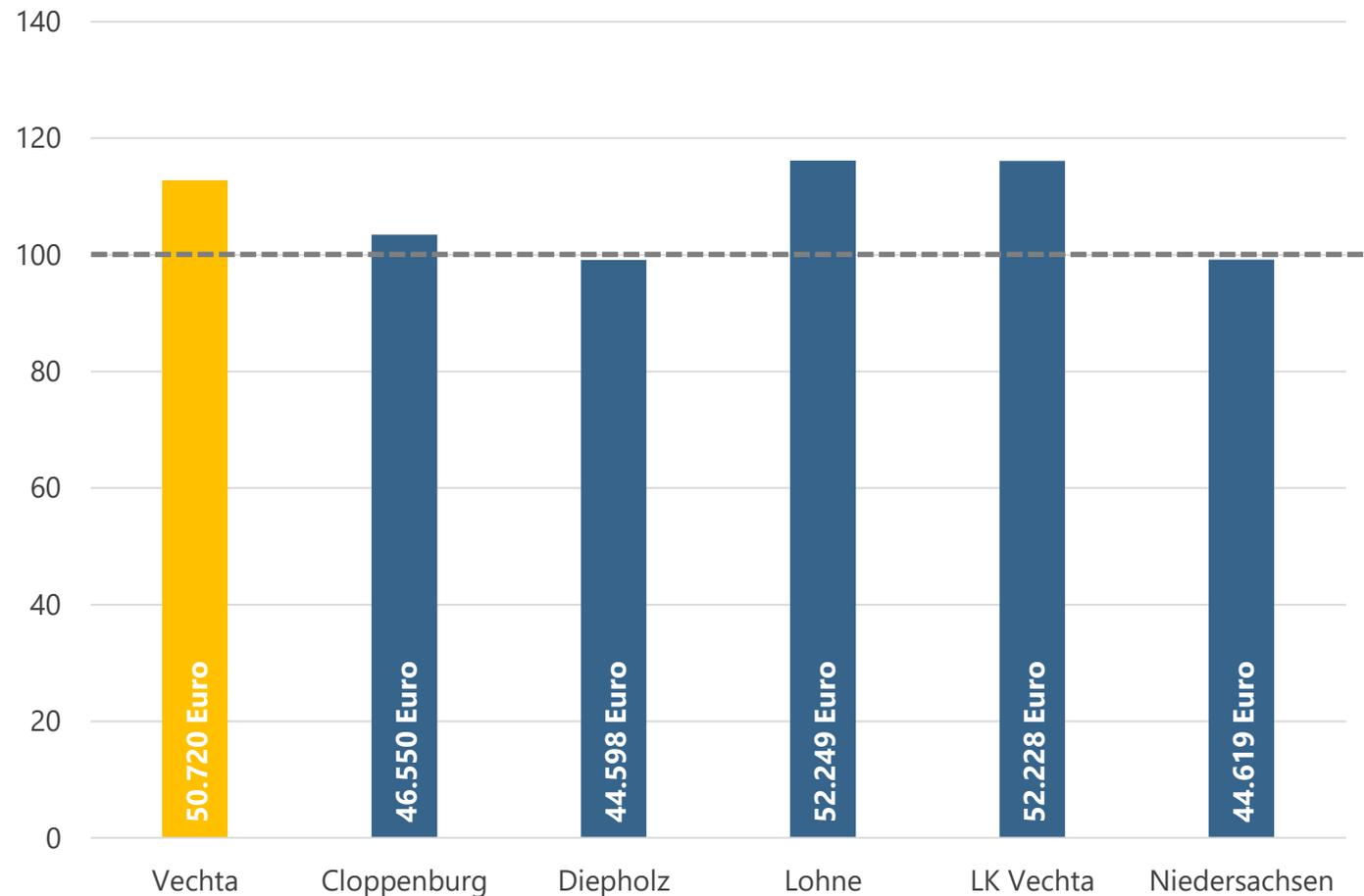


Abb. 11: Kaufkraft pro Haushalt 2017

Quelle: GfK

- Den Ergebnissen der Befragung zu Folge verfügen die Haushalte in Vechta über ein Nettoäquivalenzeinkommen* von ca. 2.310 Euro monatlich.
- Eigentümerhaushalte weisen ein insgesamt höheres Haushaltseinkommen auf als Mieterhaushalte.
- Unterschiede werden vor allem bezogen auf einzelne Haushaltstypen deutlich. So weisen Haushalte mit Kindern ein eher unterdurchschnittliches Haushaltseinkommen auf.
- Die geringsten Einkommen sind bei Seniorensinglehaushalten zu beobachten, was einen Hinweis auf den Unterstützungsbedarf für diese Zielgruppe liefert.

Haushaltstyp	Durchschnittseinkommen (gewichtet)
Ø Insgesamt:	2.310 €
Ø Mieter:	2.020 €
Ø Eigentümer:	2.490 €
Single-HH bis 65 Jahre	2.210 €
Paarhaushalte ohne Kinder	2.880 €
Familienhaushalte mit minderjährigen Kindern	2.000 €
Haushalte mit erwachsenen Kindern	2.100 €
Single-HH (Senioren)	1.870 €
Seniorenhaushalte (mit Jüngeren)	2.510 €
Seniorenhaushalte (ausschließlich Senioren)	2.440 €

Tab. 1: Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzeinkommen)

Quelle: ALP, Haushaltsbefragung

* Das Äquivalenzeinkommen ist ein Wert, der sich aus der Gewichtung des Gesamteinkommens eines Haushalts und der Anzahl und Struktur des Haushaltes ergibt.

 **3 Demografie und Wohnungsnachfrage**

3.1. Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

- ▣ 2019 lebten in Vechta ca. *31.320 Personen* mit einzigem Wohnsitz bzw. Hauptwohnsitz. Zudem waren 2.410 Personen mit Nebenwohnsitz angemeldet.
- ▣ Die Grafik stellt die Bevölkerungsentwicklung auf Grundlage von Daten des Melderegisters dar. Für die Jahre 2011 bis 2013 sind einige Meldevorgänge nicht mehr vollständig nachzuvollziehen. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass die Einwohnerzahl höher ist als angenommen
- ▣ Den Angaben des Statistischen Landesamtes zu Folge, ist die *Zahl der Einwohner zwischen 2011 und 2019 um rund 2.450 Personen gewachsen*. Das entspricht einem Anstieg von ca. 8,0%.
- ▣ Im Vergleich weist Vechta damit ein *überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum* auf: Landkreis Vechta (+7,6%), Stadt Cloppenburg (+7,4%), Diepholz (+6,6%), Niedersachsen (+2,8%).

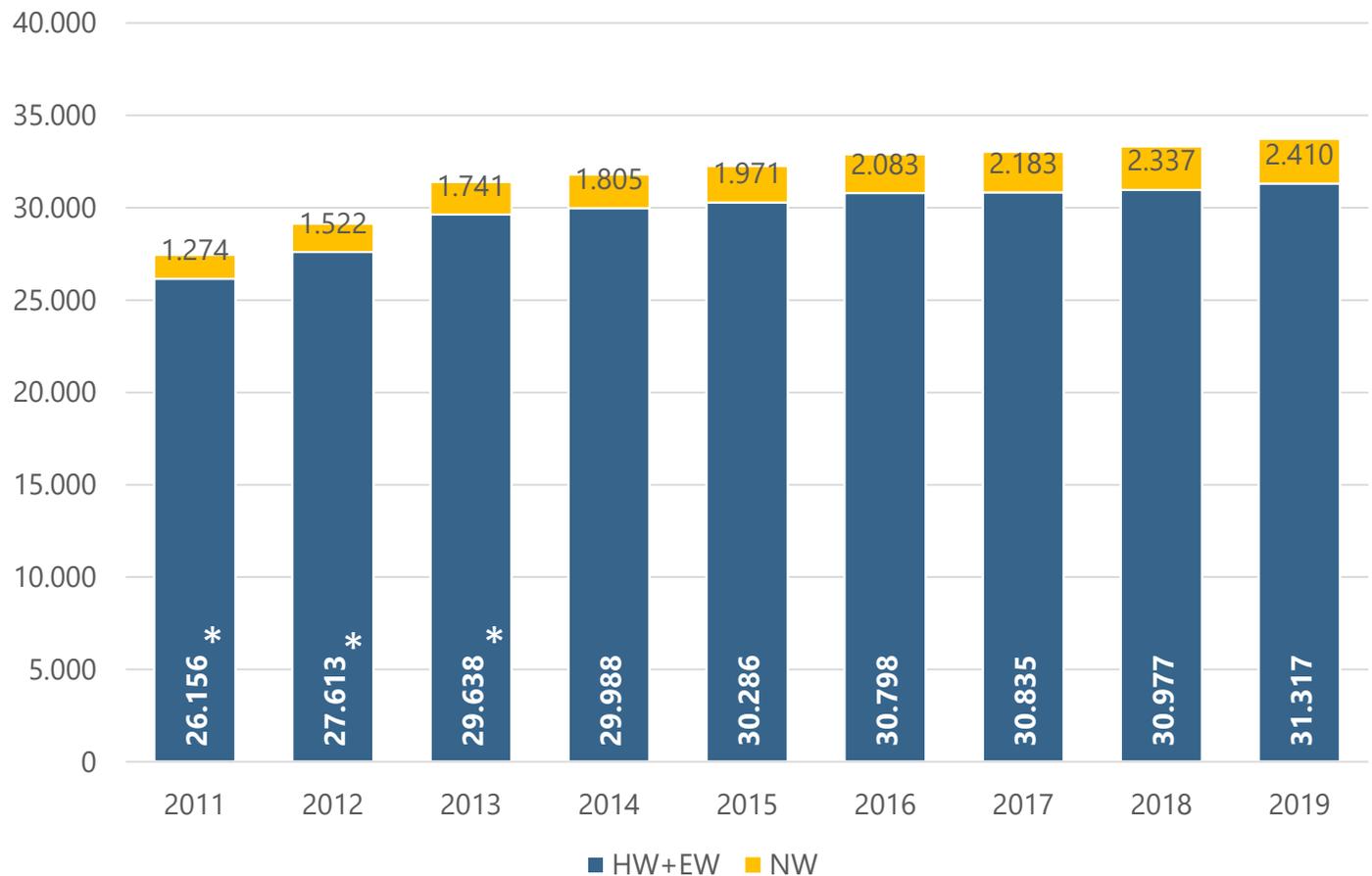


Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2019

Quelle: Stadt Vechta

* Daten weichen deutlich stärker als üblich von den Angaben des Statistischen Landesamtes (LSN) ab.

3. Demografie & Wohnungsnachfrage

- Die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die altersspezifischen Wanderungen (vgl. Kapitel 3.2) schlagen sich in der Altersstruktur Vechtas nieder.
- Infolge der positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des Zuzugs von Familien ist die *Zahl der Kinder und Jugendlichen leicht gestiegen* (+60 Personen). Der Anteil an der Gesamtbevölkerung sank jedoch um rund 1,3 %-Punkte.
- Der *Anteil der Personen im Erwerbsalter ist leicht rückläufig*, die Einwohnerzahl ist jedoch weiter gestiegen. Eine Zunahme gibt es vor allem bei den 50- bis 64-Jährigen geburtenstarke Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre, die in den kommenden Jahren das Rentenalter erreichen.)
- Die *Zahl und der Anteil von Senioren ist gestiegen* (+1.600 Personen bzw. +3,8 %-Punkte).
- Mit der Zunahme der Zahl der Senioren*innen ergeben sich Herausforderungen in Bezug auf das Wohnen, das Wohnumfeld und die Daseinsvorsorge. Dazu gehören der Bedarf an kleinen, preisgünstigen, barrierearmen Wohnungen, der Abbau von Barrieren sowie eine gute Erreichbarkeit von Infrastruktur und das Pflegeangebot.

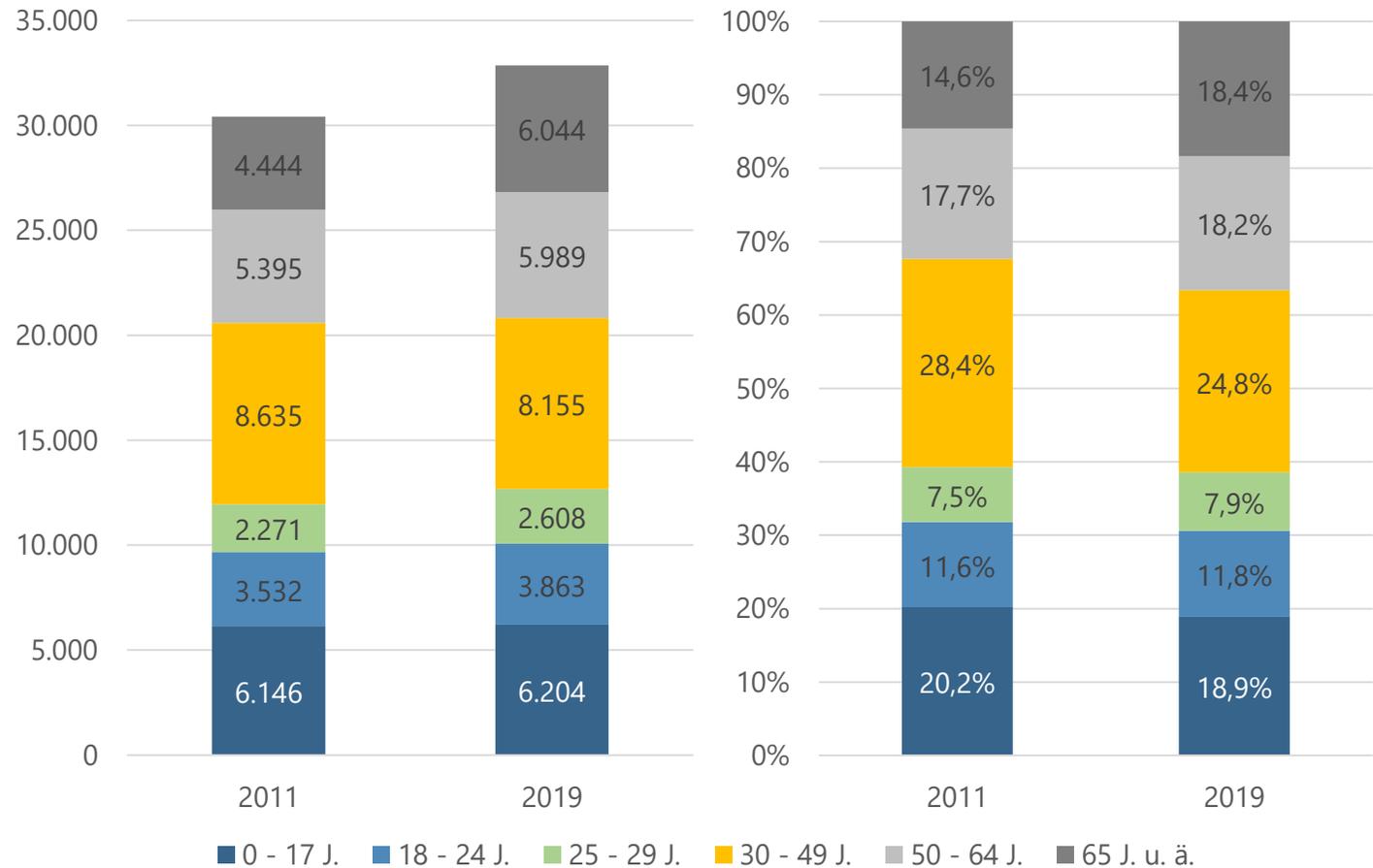


Abb. 13: Altersstrukturelle Veränderungen 2011-2019

Quelle: LSN

3.2. Natürliche Entwicklung und Wanderungen

- Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, welche die Geburten und Sterbefälle umfasst, sowie aus den Wanderungsbewegungen zusammen.
- Für die meisten Kommunen in Deutschland ist eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Seit den 1960er Jahren ist die Fertilitätsrate in Deutschland erheblich gesunken und lag in den letzten vier Jahrzehnten auf einem niedrigen Niveau. In der jüngeren Vergangenheit ist ein leichter Anstieg der Fertilitätsrate zu beobachten.
- Entgegen der deutschlandweiten Entwicklung, verzeichnet Vechta eine *positive natürliche Bevölkerungsentwicklung*.
- In Vechta wurden im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2019 330 Kinder geboren. Gleichzeitig liegt die Anzahl der Todesfälle bei durchschnittlich 240 pro Jahr. Im Schnitt hat Vechta somit seit 2011 *ca. 90 Einwohner*innen pro Jahr hinzugewonnen*.

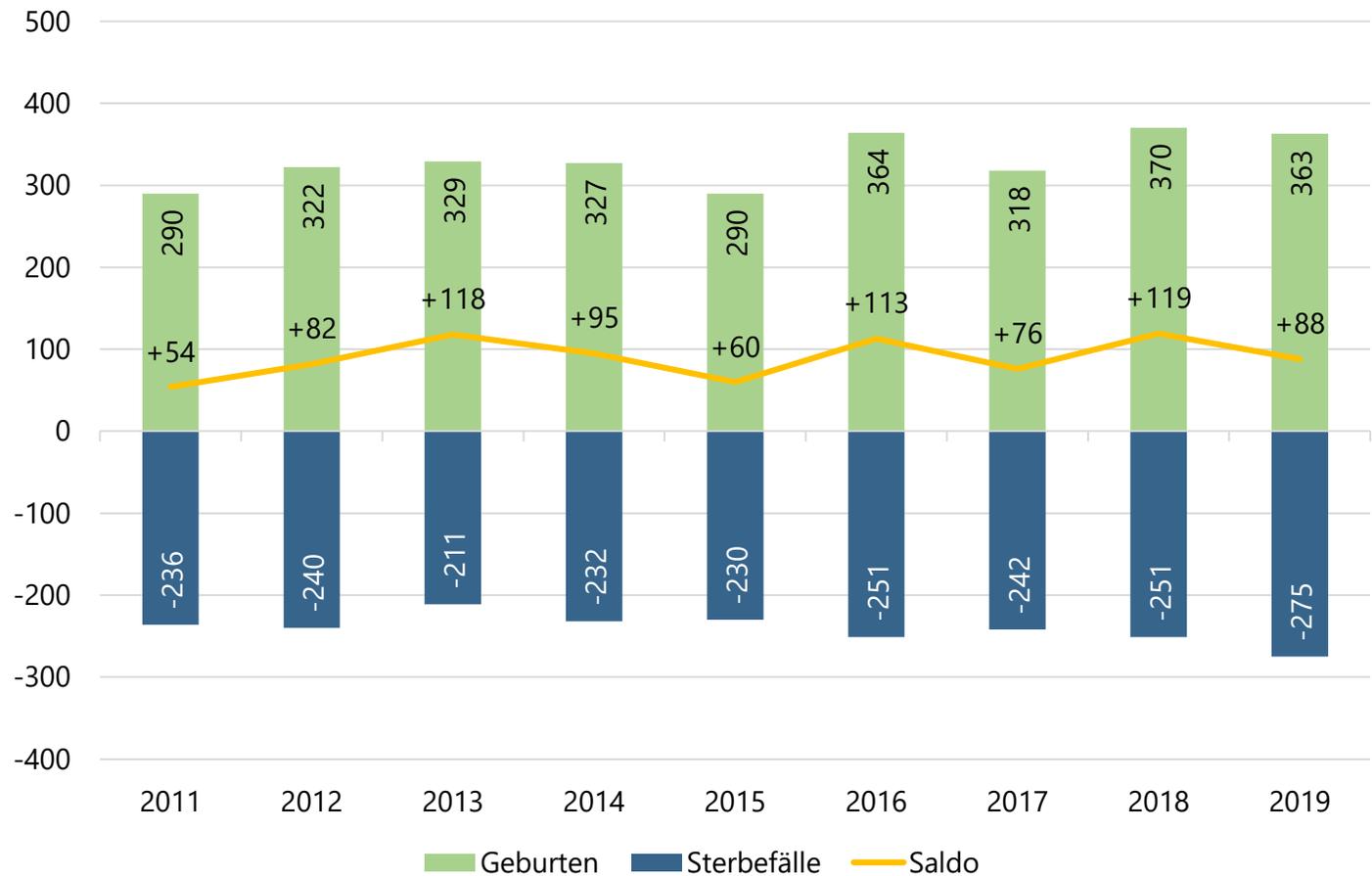


Abb. 14: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2019

Quelle: LSN

- Anders als die natürliche Bevölkerungsentwicklung werden *Wanderungsbewegungen stärker von endogenen und externe Faktoren beeinflusst*. Sie weisen dementsprechend in vielen Fällen eine höhere Variabilität auf.
- In Vechta ist in den vergangenen Jahren ein überwiegend *positiver Wanderungssaldo* zu beobachten. Mit Ausnahme der Jahre 2013 und 2017 verzeichnet die Stadt Wanderungsgewinne.
- Im Zeitraum 2015 bis 2019 lag der durchschnittliche Wanderungsgewinn bei 230 Personen im Jahr.
- Das Bevölkerungswachstum der jüngeren Vergangenheit wird damit sowohl durch die positive natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch durch die Wanderungsgewinnen getragen.

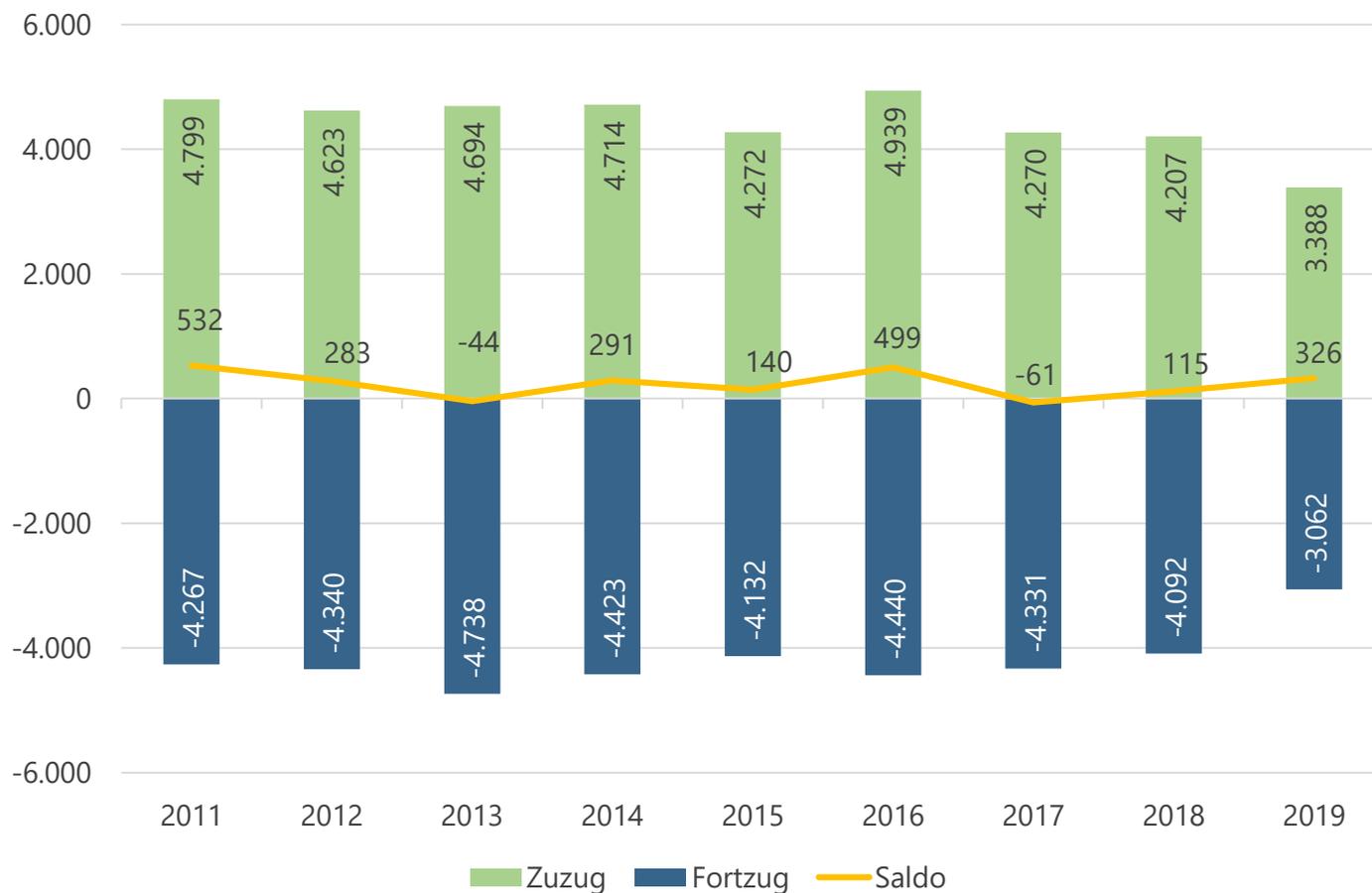


Abb. 15: Zu- und Fortzüge 2011-2019

Quelle: LSN

- Bei der Differenzierung der Wanderungen nach dem Alter können für Vechta in den meisten Alters- und Zielgruppen Wanderungsgewinne registriert werden.
- Als Arbeitsmarktzentrum und Hochschulstandort kann Vechta in der Altersgruppe der *18- bis unter 25-Jährigen von Wanderungsgewinnen profitieren*. Insbesondere in dieser Altersgruppe sind ausbildungs- und arbeitsplatzbezogene Wanderungsbewegungen charakteristisch.
- Eine stärkere Abwanderung ist in der Altersgruppe der 25- bis unter 30-Jährigen zu beobachten. Dies hängt zum Teil mit dem Fortzug nach der Beendigung des Studiums und zum Teil mit dem Fortzugs von Familiengründern in den Umland-Raum zusammen.
- Zudem ist bei Senioren ein leichter Wanderungsgewinn zu beobachten.

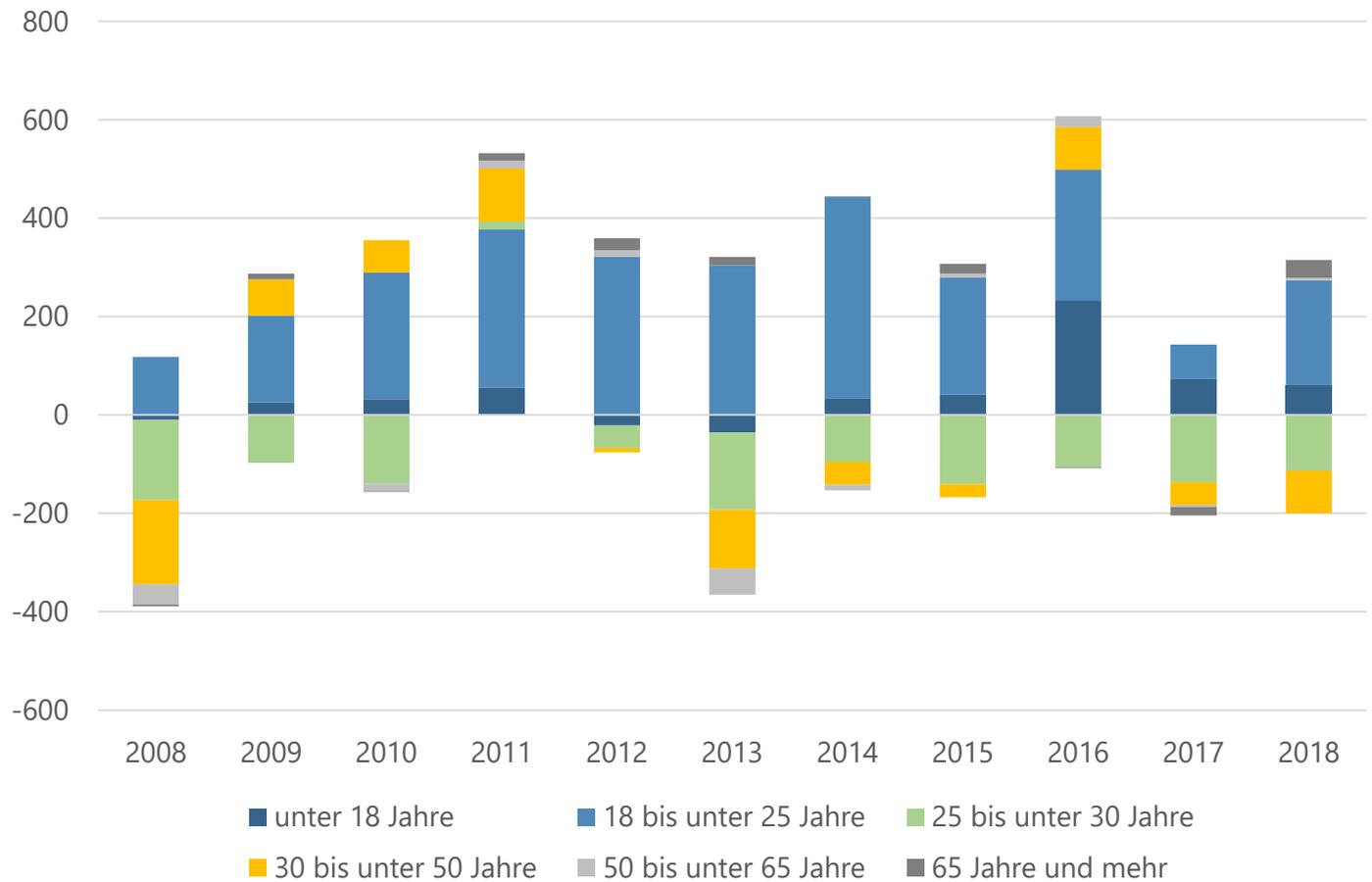


Abb. 16: Zu- und Fortzüge Altersstruktur 2011-2018

Quelle: LSN

- Die räumlichen Wanderungsbewegungen zeigen enge Verflechtungen mit dem Umland
- Es gibt stärkere Fortzugstendenzen in Richtung der Städte Diepholz und Cloppenburg sowie in Richtung kleinerer Gemeinden im Nordwesten und Südosten.
- Gleichzeitig ist ein merklicher Zuzug aus den Nachbargemeinden Lohne, Visbek, sowie weiteren Kommunen des Landkreises Vechta (Dinklage, Steinfeld, Holdorf) und des Landkreises Oldenburg (z. B. Wildeshausen) zu verzeichnen.
- Insgesamt ist zu beobachten, dass Vechta vom Zuzug von jungen Erwachsenen aus dem Umland profitiert. Auch bei den 50- bis 65-Jährigen und bei den Senioren sind Rückzugstendenzen in die Stadt erkennbar.
- Demgegenüber verliert Vechta insbesondere Paar- und Familienhaushalte (Eigentumsbilder) in das Umland.

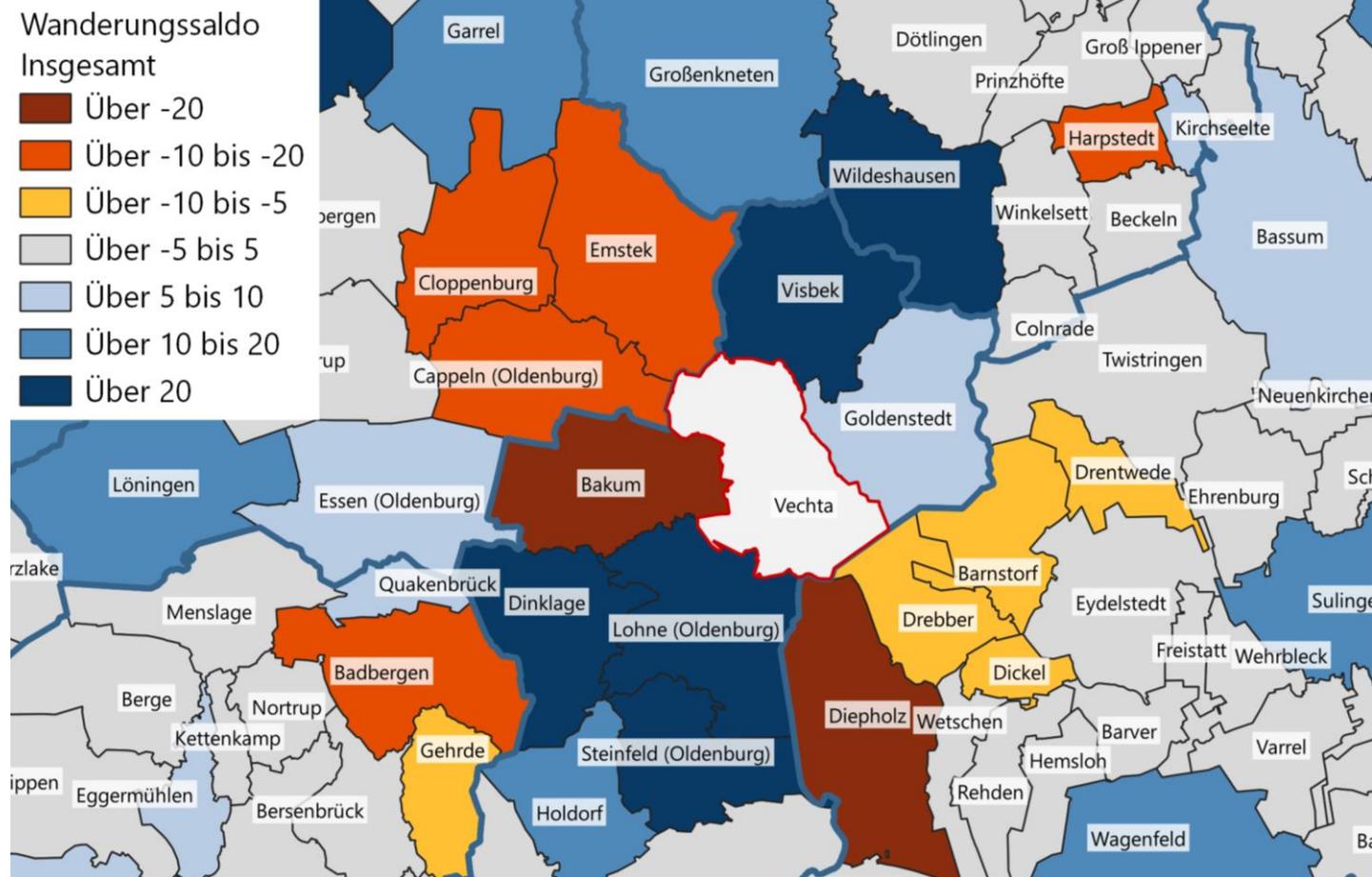


Abb. 17: Wanderungsverflechtungen 2016-2019 Gesamt

Quelle: Stadt Vechta

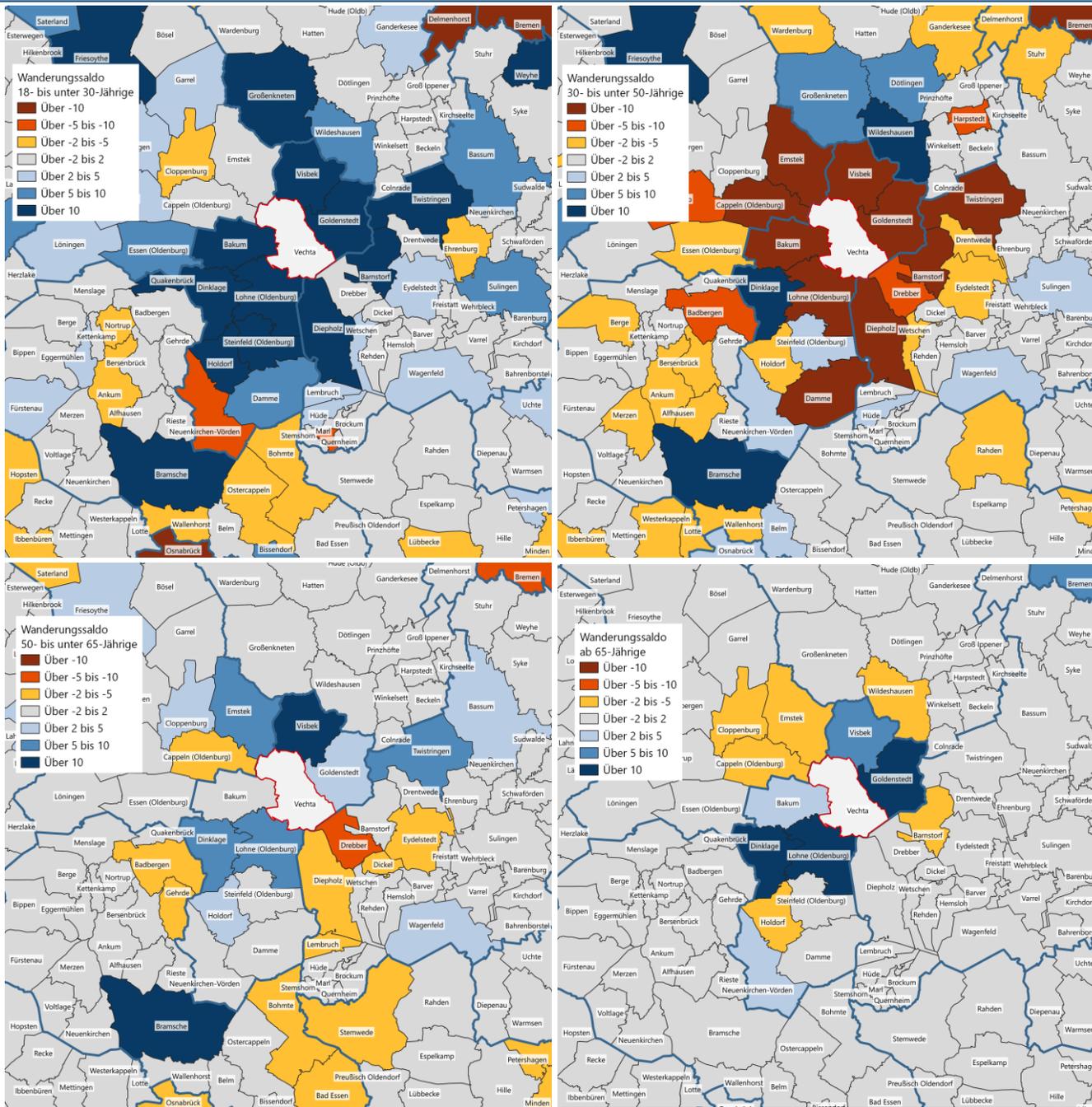


Abb. 18 bis 21: Wanderungsverflechtungen 2016 bis 2019 nach Altersgruppen

Quelle: Stadt Vechta

- Differenziert nach Herkunfts- und Zielort zeigen sich unterschiedliche Wanderungsverflechtungen.
- Vechta verliert Eigentumsbilder in das Umland und den Kreis sowie die angrenzenden Kreise
- Demgegenüber gibt es aus diesen Räumen einen deutlichen Zuzug von 18- bis 30-Jährigen sowie 50- bis 65-Jährigen und Senioren
- Ein bedeutender Teil des Wanderungsgewinns resultiert aus innerniedersächsischen Zuzügen.
- Der größte Teil des Wanderungsgewinns resultiert jedoch aus dem Zuzug junger Personen aus dem Ausland.

	unter 18 Jahre	18 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 50 Jahre	50 bis unter 65 Jahre	65 und älter	Insgesamt
LK Vechta	-17	+289	-105	+48	+50	+265
LK Cloppenburg	+21	+43	-28	+9	-1	+44
LK Diepholz	-15	+73	-75	+5	-1	-13
LK Oldenburg	-2	+32	+18	+1	+3	+52
LK Osnabrück	+48	+63	+27	+1	-2	+137
Osnabrück (Stadt)	+6	-91	+3	-4	0	-86
Oldenburg (Stadt)	+9	-74	-27	-8	+2	-98
Sonstiger Ort in Niedersachsen	+24	+180	-39	+14	+4	+183
Sonstiger Ort in Deutschland	+17	-347	-67	-5	+3	-399
Ausland/Unbekannt	+250	+169	+168	-38	-25	+524
Insgesamt	+341	+337	-125	+23	+33	+609

Tab. 2: Wanderungssaldo nach Herkunfts-/ Zielgebiet und Altersgruppen 2016 bis 2019 Quelle: Stadt Vechta

3.3. Haushaltsentwicklung und -struktur

- Haushalte bilden den zentralen Indikator für die Wohnungsnachfrage.
- Die Stadt Vechta zählt im Jahr 2019 insgesamt *14.680 Haushalte, ein Anstieg von 14%* gegenüber 2011.
- Damit ist die Nachfrage nach Wohnraum in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Die hohe Neubautätigkeit der jüngeren Vergangenheit konnte jedoch einen erheblichen Beitrag dazu leisten, den Druck zu dämpfen.
- Differenziert nach Haushaltstypen sind im Zeitraum 2011 bis 2019 unterschiedliche Entwicklungen zu erkennen.
- So hat sich der *Trend der Singularisierung* auch in Vechta weiter fortgesetzt. Seit 2011 stieg die Zahl der Singlehaushalte um 710 Haushalte. Gleichzeitig sank der Anteil der Haushalte mit drei oder mehr Personen.
- Auch die Verschiebung der Altersstruktur schlägt sich zunehmend in den Haushaltsstrukturen nieder. Im Zeitraum 2011 bis 2019 stieg die Zahl der Seniorenhaushalte um insgesamt 450.

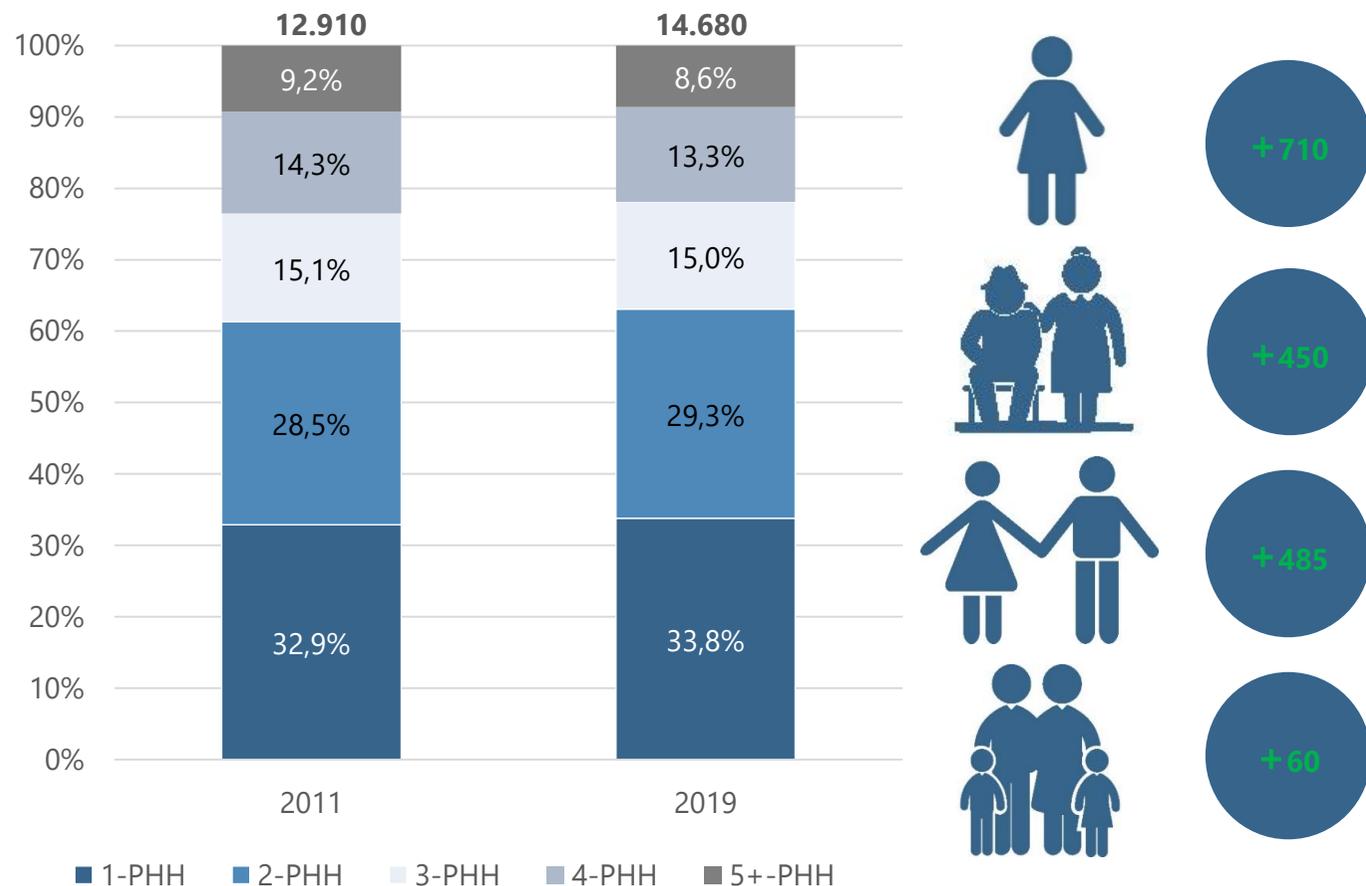


Abb. 22: Haushaltsstruktur und Zielgruppen 2011-2019

Quelle: Stadt Vechta | ALP

3.4. Wohndauer und Umzugswünsche

- ▣ Die Haushaltsbefragung zeigt, dass das der Wohnungsmarkt in Vechta sehr dynamisch und die Fluktuation vergleichsweise hoch ist.
- ▣ Insgesamt 44% der Befragten sind innerhalb der letzten 10 Jahre in ihre jetzige Wohnung eingezogen.
- ▣ Mieterhaushalte weisen eine deutlich kürzere Wohndauer auf. So geben 75% der Haushalte an, seit weniger als 10 Jahren in der aktuellen Wohnung zu wohnen.
- ▣ Bei den Eigentümern wohnen mehr als die Hälfte seit mindestens 20 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung.

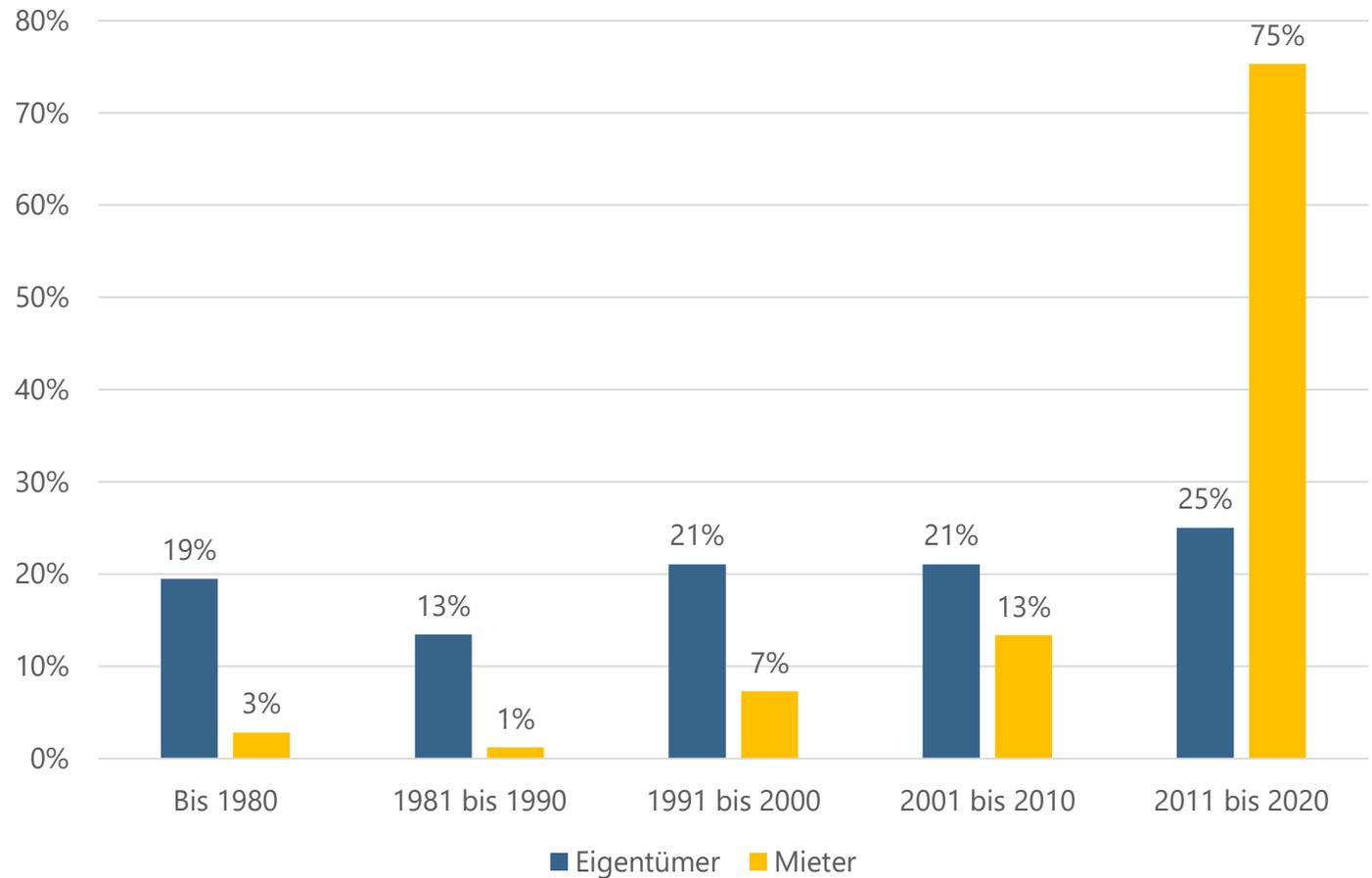


Abb. 23: Wohndauer (Eigentümer und Mieter)

Quelle: Haushaltsbefragung

- Der *Großteil* der befragten Haushalte (rund zwei Drittel) *planen aktuell keinen Umzug*.
- Bei etwa einem Drittel gibt es kurz-, mittel- oder langfristig die Absicht in eine neue Wohnung umzuziehen.
- Besteht eine Umzugsabsicht, ist das Motiv vielfach eine Anpassung der Wohnfläche an die aktuellen Haushaltsstrukturen. So geben rund 70% an, sich vergrößern zu wollen und 30% planen, die aktuelle Wohnfläche mit dem Umzug zu reduzieren.

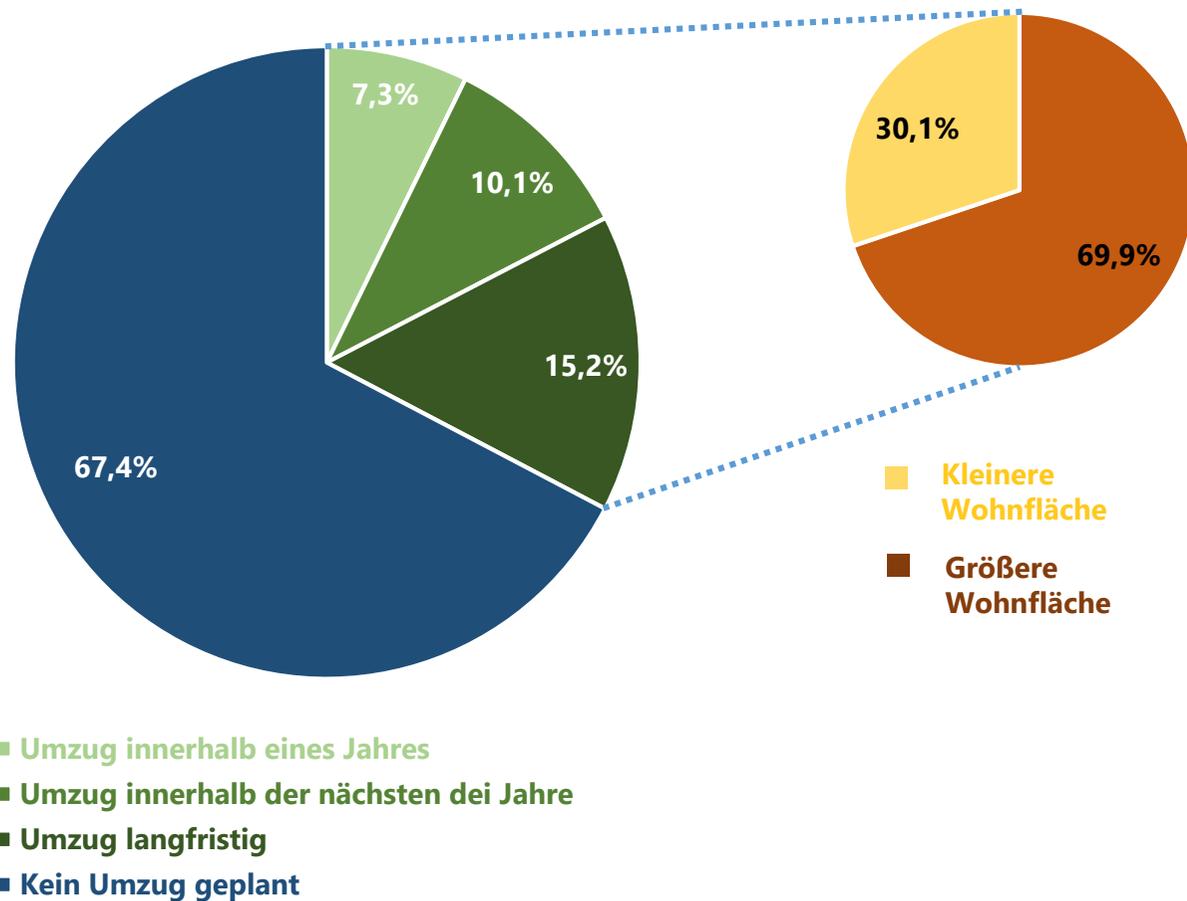


Abb. 24: Umzugsabsichten

Quelle: Haushaltsbefragung

- ❑ Die Gründe für den Umzug sind in erster Linie wohnungsbezogen.
- ❑ So geben 29% der Befragten an, *aufgrund einer zu geringen Größe der Wohnung* einen Umzug zu planen. 13% möchten sich aufgrund einer zu großen Wohnung verkleinern.
- ❑ Neben der Größe der Wohnung wird auch der Wunsch nach einer *besseren Ausstattung* als Umzugsgrund genannt.
- ❑ Zusammen mit der Verkleinerung der Wohnfläche stellt insbesondere die *altengerechte Ausstattung der Wohnung einen wichtigen Umzugsgrund* insbesondere für Seniorenhaushalte dar.

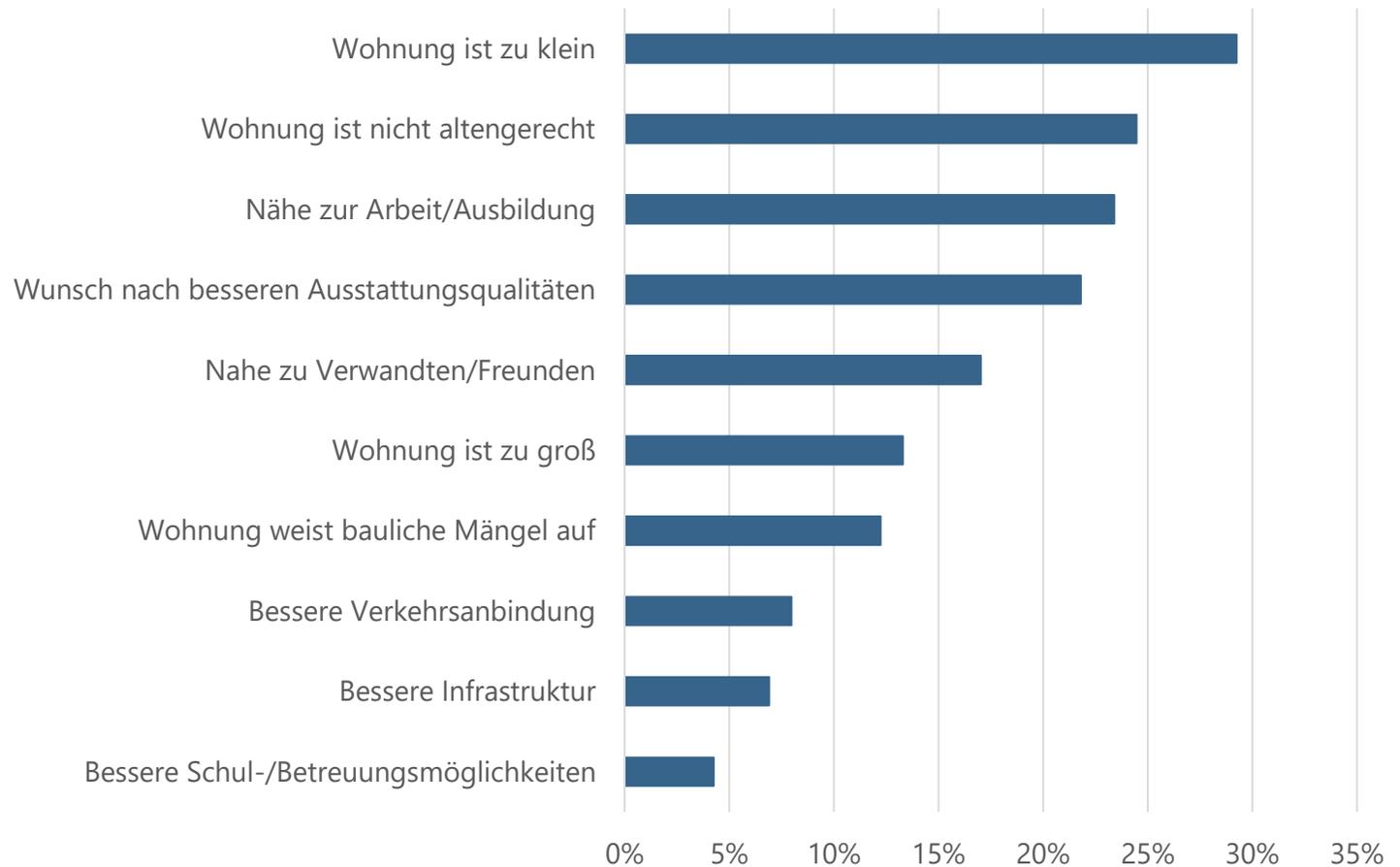


Abb. 25: Umzugsgründe

Quelle: Haushaltsbefragung

- ❑ Dies Tendenzen werden noch einmal deutlicher bei der Differenzierung in Mieter- und Eigentümerhaushalte.
- ❑ So geben 35% der Befragten Mieterhaushalte an, aufgrund einer zu geringen Wohnfläche einen Umzug zu planen. Auch der Wunsch nach einer besseren Ausstattung der Wohnung ist vergleichsweise groß.
- ❑ Bei Eigentümerhaushalten zeigt sich ein umgekehrtes Bild. So geben 37% an, in eine kleinere Wohnung umziehen zu wollen, nur 13% planen einen Umzug in eine größere Wohnung.
- ❑ Neben der Größe der Wohnung stellt für 43% der Eigentümerhaushalte die *mangelhafte altersgerechte Ausstattung einen Umzugsgrund* dar.

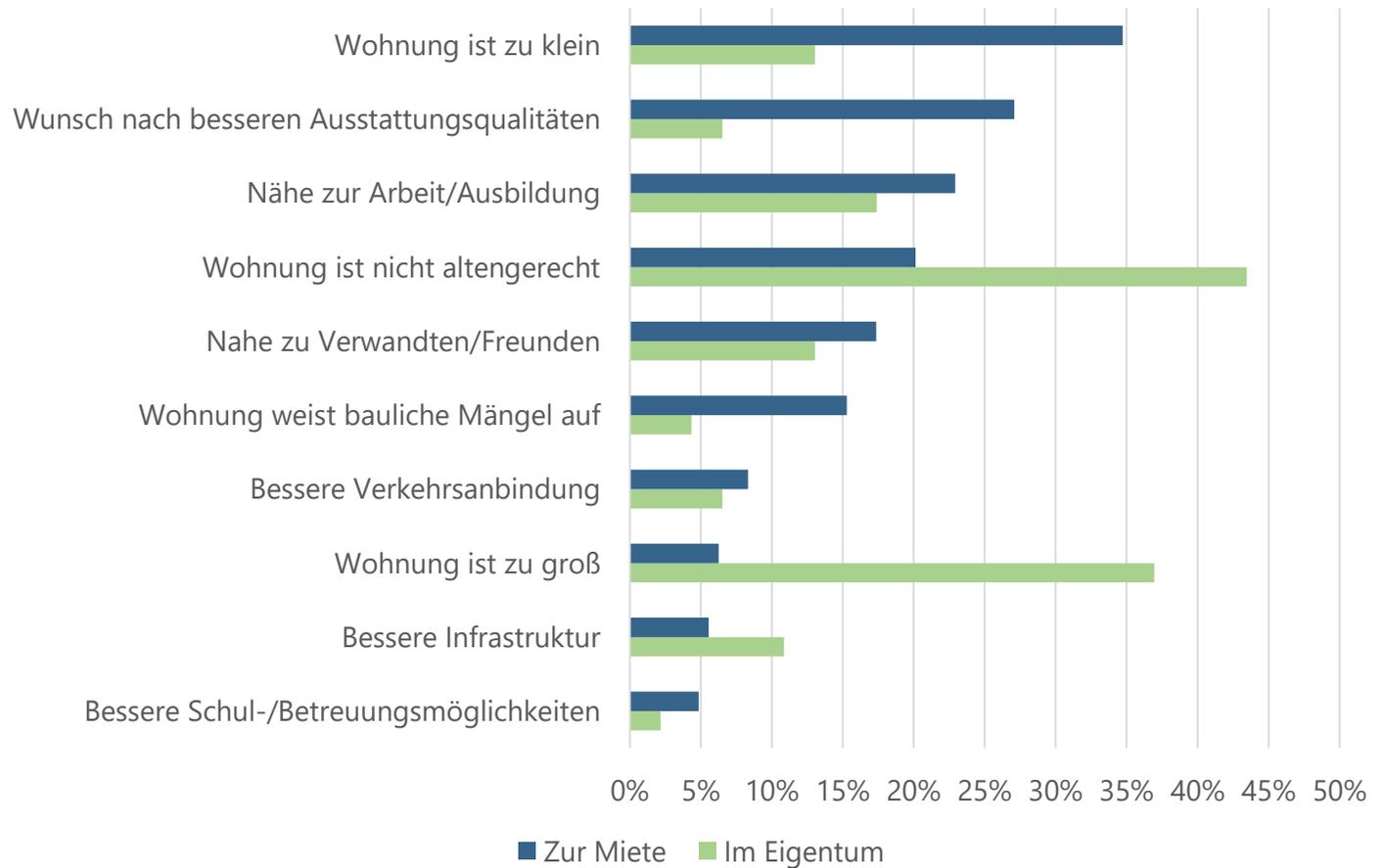


Abb. 26: Umzugsgründe nach Eigentümern/ Mietern

Quelle: ALP: Haushaltsbefragung

- Die Ergebnisse der Befragung zeigen, dass es bei einer bedeutenden Zahl von Haushalten gibt, sich bezüglich der Wohnfläche zu verändern.
- Insbesondere jüngere Singlehaushalte wünschen sich im Zuge der Familiengründung eine deutliche Steigerung der Wohnungsgröße. Auch bei vielen Paar- und Familienhaushalten wird der Bedarf nach mehr Raum gesehen.
- Bei vielen Seniorenhaushalten besteht demgegenüber oftmals der *Wunsch nach einer Verkleinerung der Wohnfläche und einer altersgerechten Gestaltung*. Da große Wohnungen (z.B. in Einfamilienhäusern) insbesondere im hohen Alter zu einer Belastung werden können, planen viele Seniorenhaushalte eine deutliche Verkleinerung.

	Wohnfläche aktuell (in m ²)	Wohnfläche Wunsch (in m ²)	Wohnfläche pro Person aktuell (in m ²)	Wunsch-wohnfläche pro Person (in m ²)	Veränderungswunsch
Single-HH bis 65 Jahre	60,9	104,2	60,9	104,2	+71,0%
Paarhaushalte ohne Kinder	97,3	133,6	48,7	66,8	+37,3%
Familienhaushalte mit mindj. Kindern	118,6	143,7	34,4	41,1	+19,7%
Haushalte mit erw. Kindern	121,2	111,4	40,3	41,3	+2,4%
Seniorenhaushalte (mit Jüngeren)	158,3	148,0	69,2	55,9	-19,2%
Seniorenhaushalte (auschl. Senioren)	146,3	79,0	73,2	39,5	-46,0%
Sonstige	118,8	120,0	35,7	39,1	+9,5%

Tab. 3: Bevorzugte Wohnflächenveränderung nach Haushaltstyp

Quelle: Haushaltsbefragung

- Wesentlich für den langfristigen Verbleib von Senioren ist die altersgerechte Gestaltung der eigenen Wohnung (z.B. Treppenlift, Schwellenfreiheit usw.).
- Mehrheitlich geben die befragten Seniorenhaushalte an, dass ein altengerechtes Wohnen im aktuellen Wohnumfeld mit nur geringen Anpassungen möglich ist. 40% schätzen, dass das ein langfristiger Verbleib ohne Probleme möglich wäre.
- Betrachtet man die anderen (jüngeren) Haushaltstypen zeigt sich ein gegensätzliches Bild. Lediglich ca. 20% bewerten das aktuelle Wohnumfeld als altengerecht.

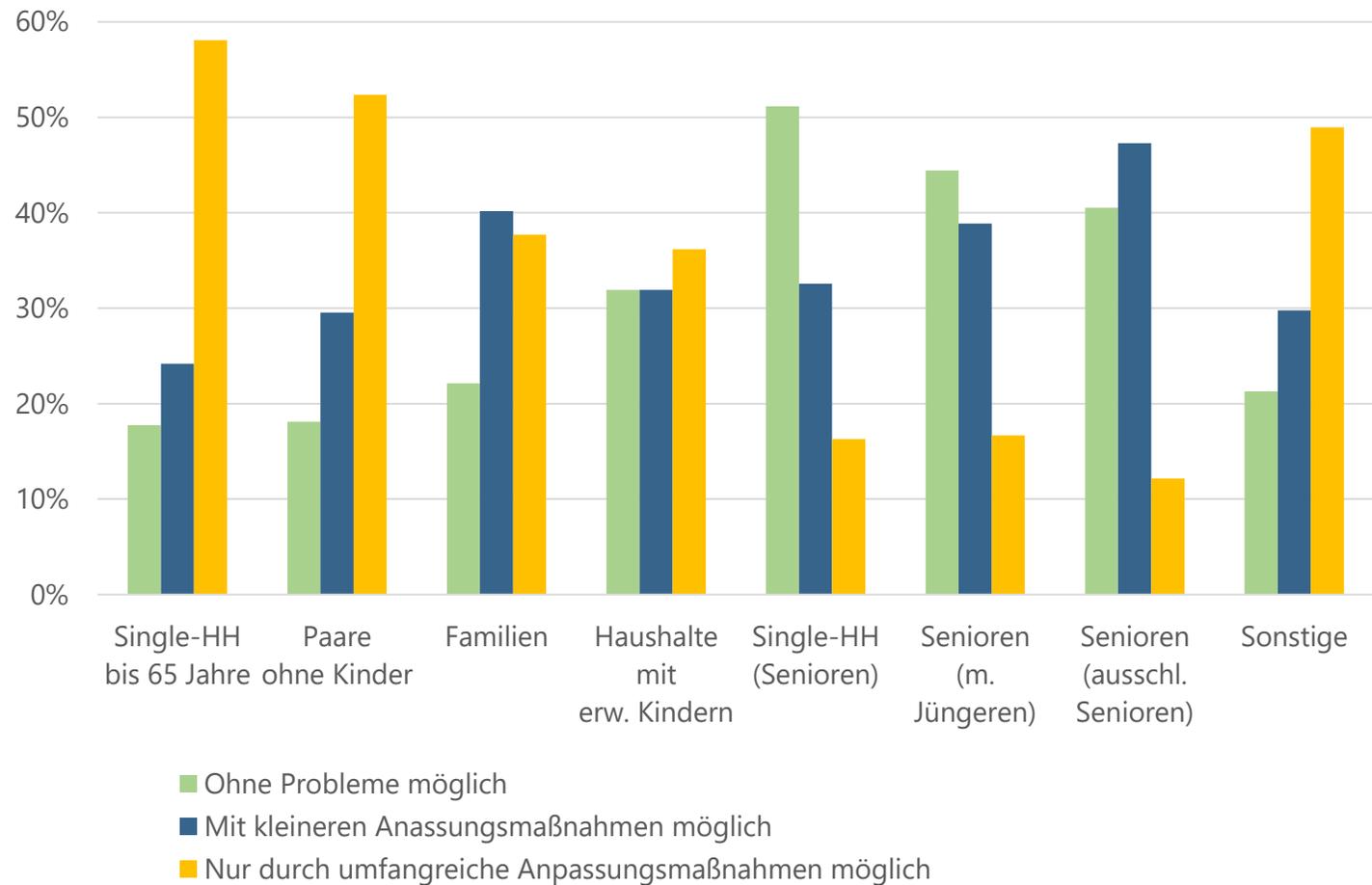


Abb. 27: Altengerechte Gestaltung der Wohnung

Quelle: Haushaltsbefragung

 **4 Angebotsstruktur und Preise**

4.1. Wohnungsbestandsstruktur

- ▣ In Vechta gab es Ende 2019 gut 9.250 Wohngebäude. Der Bestand wird stark durch das Ein- und Zweifamilienhaussegment geprägt (92%). Lediglich 8% des Gebäudebestandes entfallen auf Mehrfamilienhäuser.
- ▣ Auch bei der Bezugsgröße der Wohnung ist die starke *Prägung durch das Ein- und Zweifamilienhaussegment* zu erkennen.
- ▣ Der Wohnungsbestand in Vechta umfasst im Jahr 2019 rund *15.150 Wohnungen*. Davon entfallen 63 % auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und 37% auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

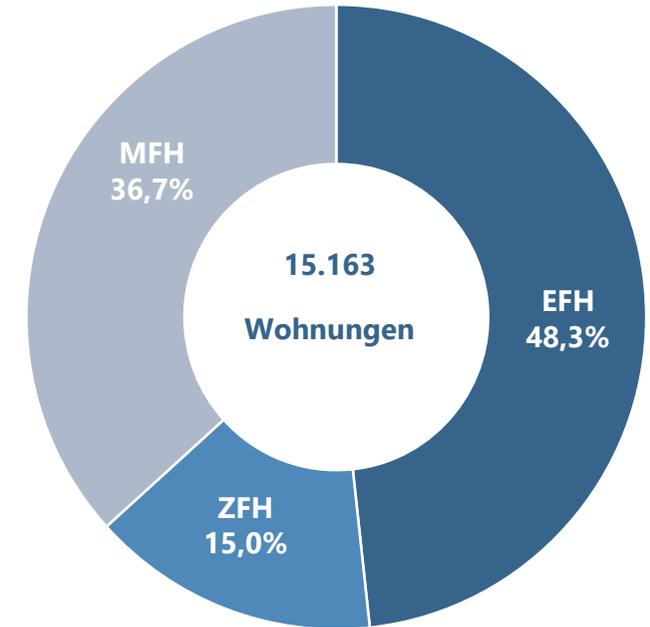
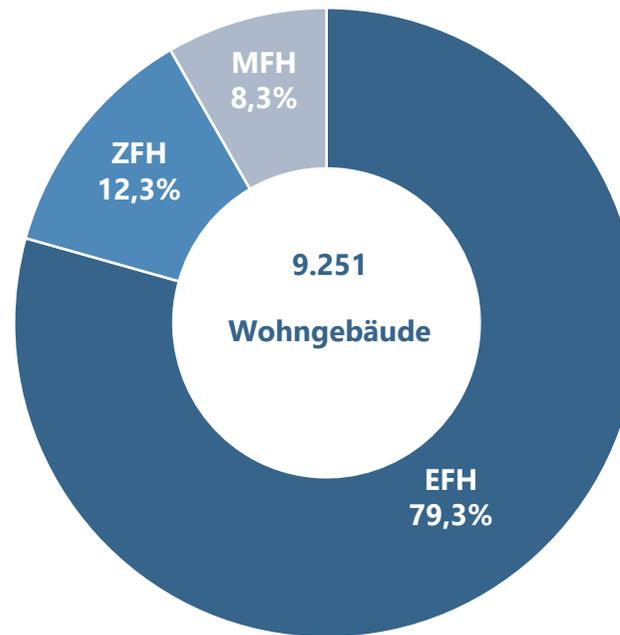


Abb. 28: Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur 2019

Quelle: Statistisches Landesamt

- Rund 54% des Gesamtwohnungsbestandes sind *selbstgenutztes Wohneigentum*. Hierbei entfällt der größte Teil auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment.
- Aus wohnungspolitischer Perspektive ist vor allem der Mietwohnungsmarkt von besonderem Interesse. In Vechta sind *ca. 46% des Wohnungsbestandes vermietet*. Im Vergleich zu anderen Städten gibt es in Vechta ein großes Segment von vermieteten Einfamilienhäusern.

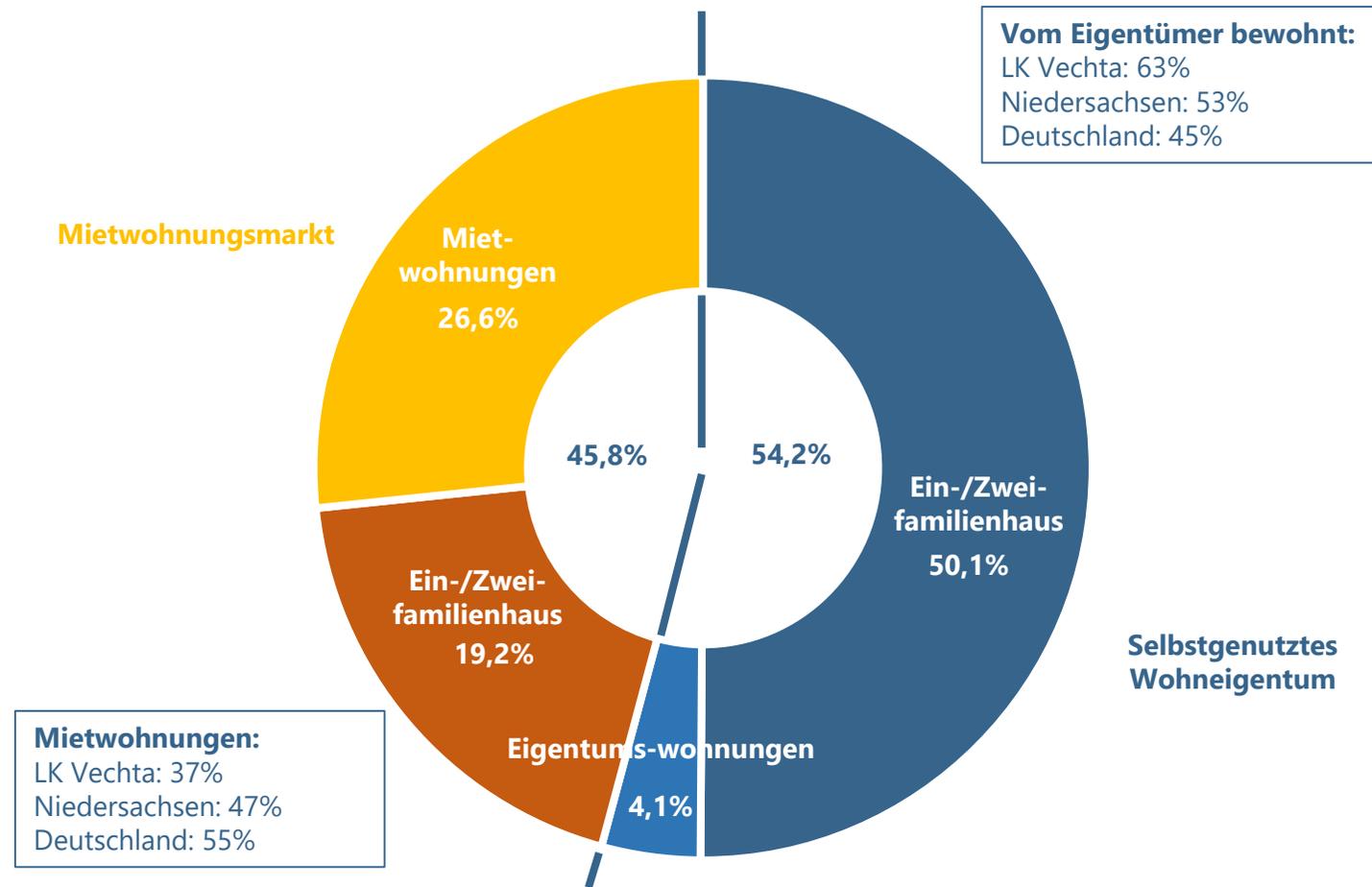


Abb. 29: Wohnungsmarktstruktur - Segmente

Quelle: Zensus

- Der Mietwohnungsmarkt in Vechta ist *zum größten Teil von privaten Kleinvermietern*, wie Privatpersonen und Gemeinschaften von Wohnungseigentümern *geprägt* (90%).
- Mit lediglich 4% des Gesamtwohnungsbestandes verfügt die Stadt Vechta über einen geringen eigenen Bestand auf dem lokalen Wohnungsmarkt.
- Es gibt kaum große Wohnungsbestandshalter in Vechta, die als Partner der Stadt bei der Erreichung wohnungspolitischer Ziele fungieren können. Der bedeutendste Bestandshalter ist die GeWobau.
- Die Kleinteiligkeit des Marktes erschwert damit potenziell die Umsetzung von Maßnahmen.

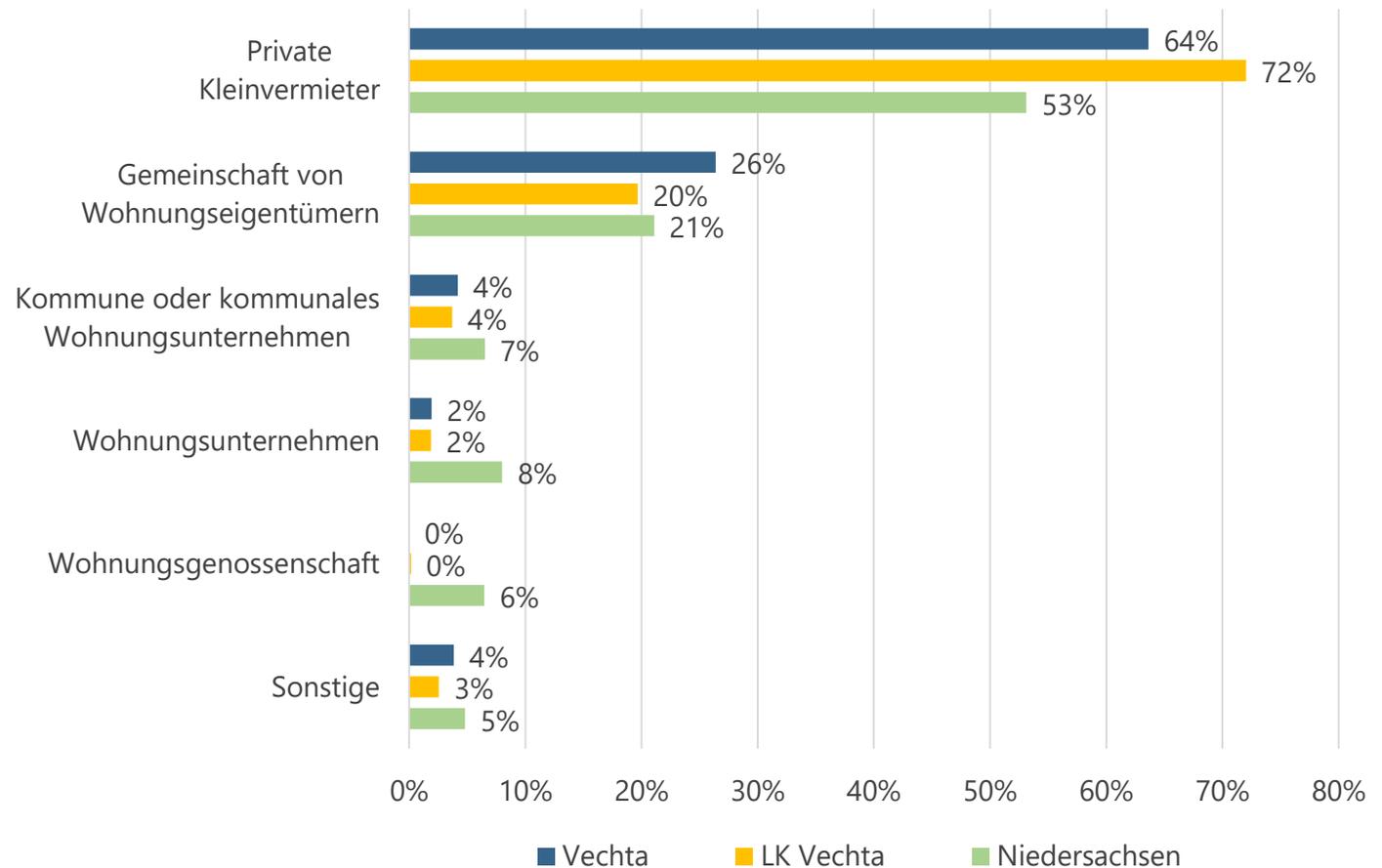


Abb. 30: Eigentümerstruktur des Mietwohnungsbestandes

Quelle: Zensus

- Hinsichtlich des Baualters der Wohngebäude ist Vechta *relativ heterogen strukturiert*.
- Die größten Bestände stammen aus den Jahren 1949 bis 1978 (35%), in denen im großen Maßstab zusätzlicher Wohnraum geschaffen wurde, der noch heute große Teile des Stadtgebietes prägt.
- Vor allem dieser Bestand ist mit Blick auf die energetische Weiterentwicklung und die barrierearme Gestaltung von besonderem Interesse. Zudem weist dieses Segment einen vergleichsweise hohen Anteil günstiger Wohnungen auf.

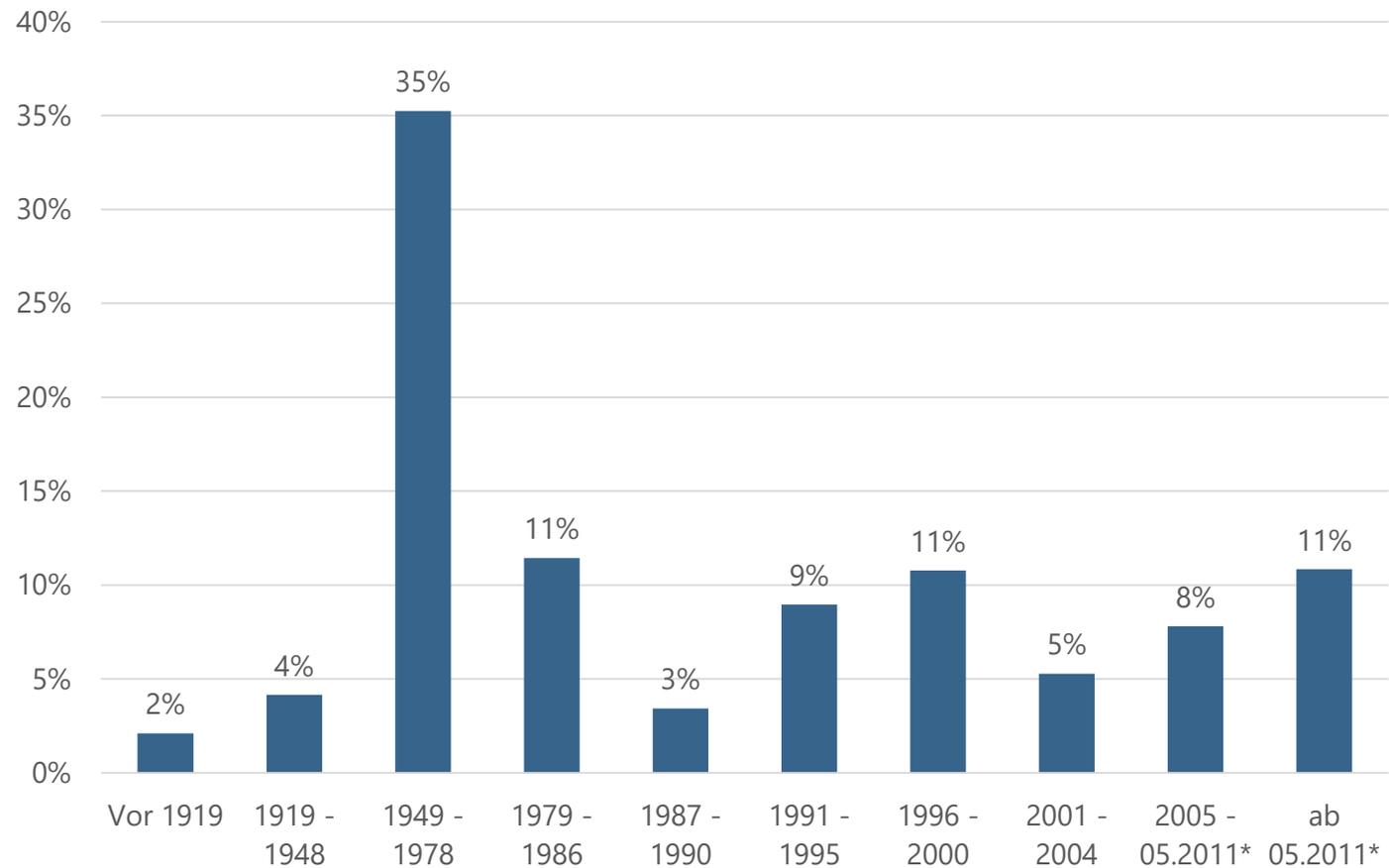


Abb. 31: Wohnungen nach Baualter der Wohngebäude

Quelle: Zensus | Statistisches Landesamt

- Der Wohnungsbestand in Vechta wird insbesondere durch mittelgroße Wohnungen geprägt. Der Wohnflächenkonsum je Person in Vechta beträgt 48,8 m² und liegt somit leicht über dem Durchschnitt des Landes Niedersachsen (47,1 m²).
- Auffällig ist ein vergleichsweise geringer Anteil kleiner Wohnungen mit einer Fläche von bis zu 60 m² im Vergleich zur wachsenden Zielgruppe kleiner Haushalte. Der Bestand an mittelgroßen Mietwohnungen ist vergleichsweise groß.
- Der Anteil der Mietwohnungen nimmt mit zunehmender Wohnfläche ab. Gleichzeitig nimmt der Anteil von Eigentum mit der Wohnungsgröße zu.

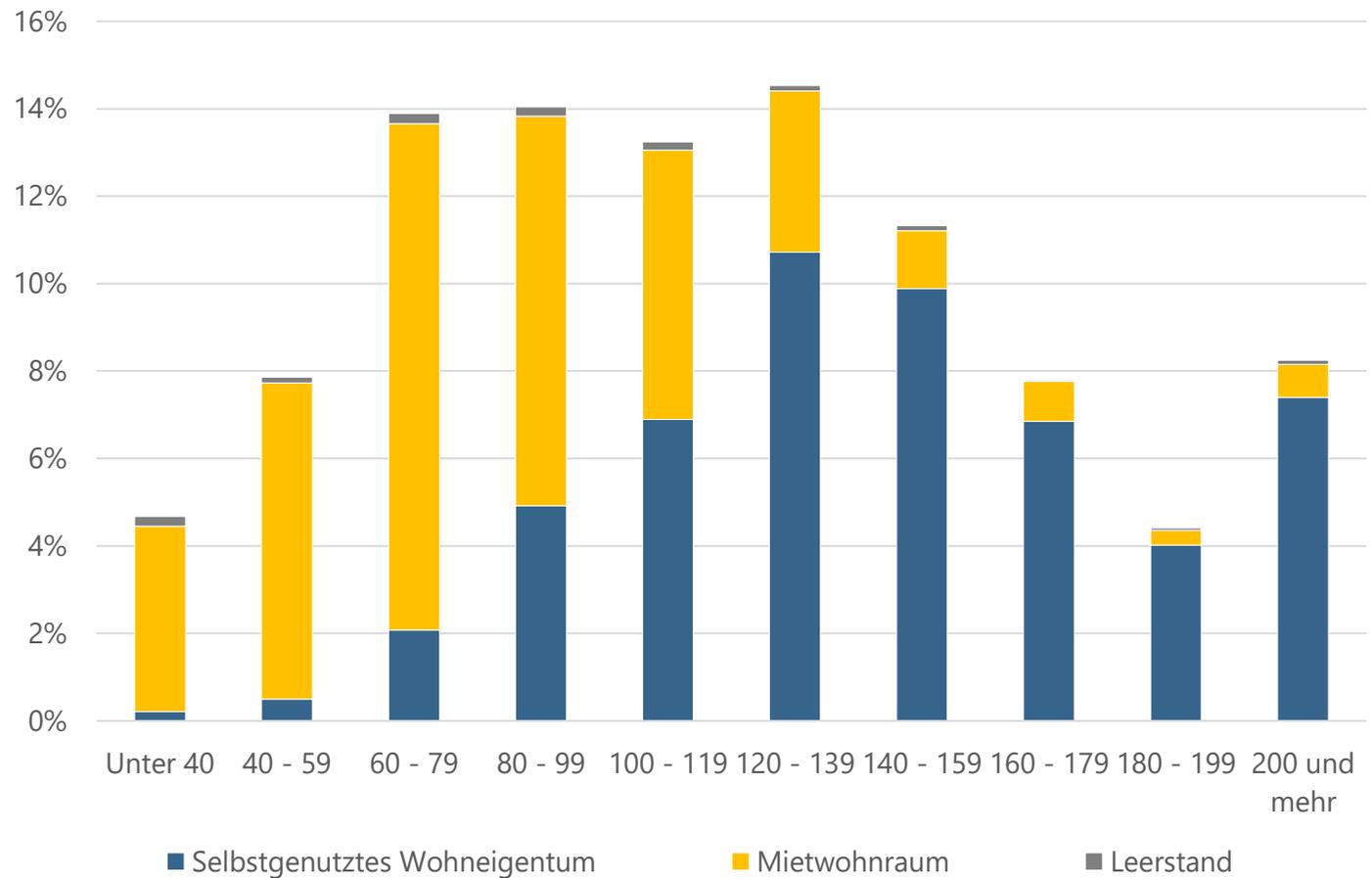


Abb. 32: Wohnungsgrößenstruktur

Quelle: Zensus

4.2. Neubautätigkeit und Flächenpotenziale

- ▣ Die *Bautätigkeit* in Vechta ist in den vergangenen Jahren unstet verlaufen und *unterliegt größeren Schwankungen*. Im Durchschnitt der Jahre 2009 bis 2018 wurden 185 neue Wohnungen pro Jahr realisiert.
- ▣ In den vergangenen Jahren (Ausnahme 2017) ist die *Bautätigkeit in Vechta eher gestiegen*. Seit dem Jahr 2014 wurden im Durchschnitt 217 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt.
- ▣ *Seit 2011* wurden *insgesamt 933 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern* fertiggestellt. Dies entspricht durchschnittlich 85 Fertigstellungen pro Jahr.
- ▣ Im Mehrfamilienhaussegment ist seit 2011 eine leicht höhere Bautätigkeit zu verzeichnen. Insgesamt *1.105 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern* fertiggestellt (durchschnittlich 100 Wohnungen pro Jahr).

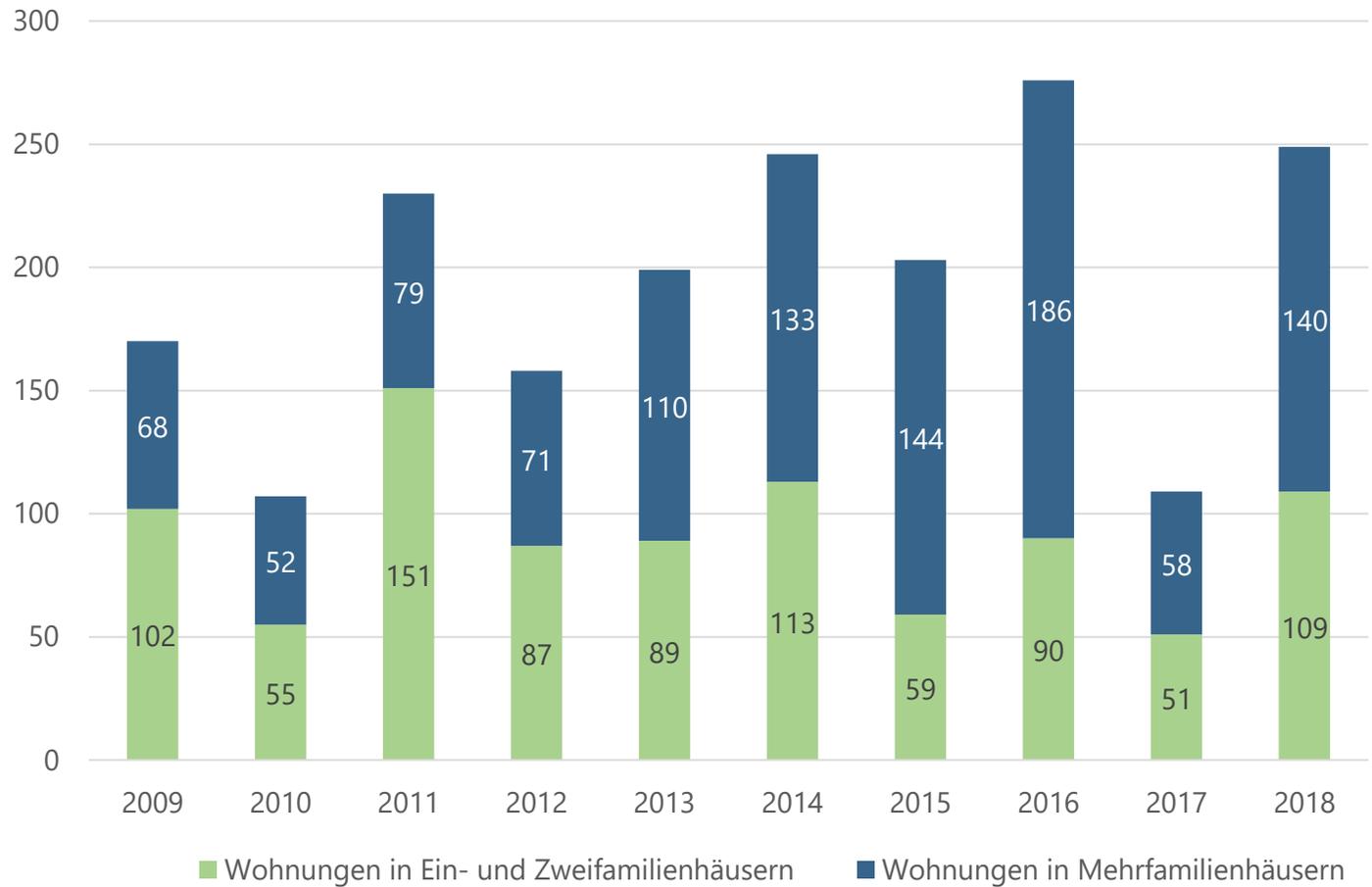


Abb. 33: Baufertigstellungen nach Segmenten 2009 bis 2018

Quelle: Statistisches Landesamt

4. Angebotsstruktur und Preise

- ❑ In der Stadt Vechta ist aktuell an *13 Standorten der Neubau von Wohnungen geplant* mit Wohnbebauung geplant. Insgesamt ist eine wohnbauliche Entwicklung auf ca. 96 ha. vorgesehen.
- ❑ An sieben Standorten (Jans-Doepe, Mühlendamm, Deindrup, An der Ohe/ Kornstraße, Sextro, Südlich Boegel, Stukenborg I&II) ist die *Entwicklung von selbstgenutztem Wohneigentum* geplant.
- ❑ An den Standorten Buddenkämpe, Dominikaner Weg und „Radio Museum“ soll Mietwohnungsbau entstehen.
- ❑ An den Standorten Schweriner Straße, Kornblumenweg und östlich der Oldenburger Straße ist die *Wohnbebauung bereits „im Verfahren“*.
- ❑ Insgesamt sechs Potentialflächen (ca. 32 ha.) befinden sich im städtischen Besitz (Jans-Doepe, Mühlendamm, Deindrup, Stukenborg I&II, Südlich Boegel).

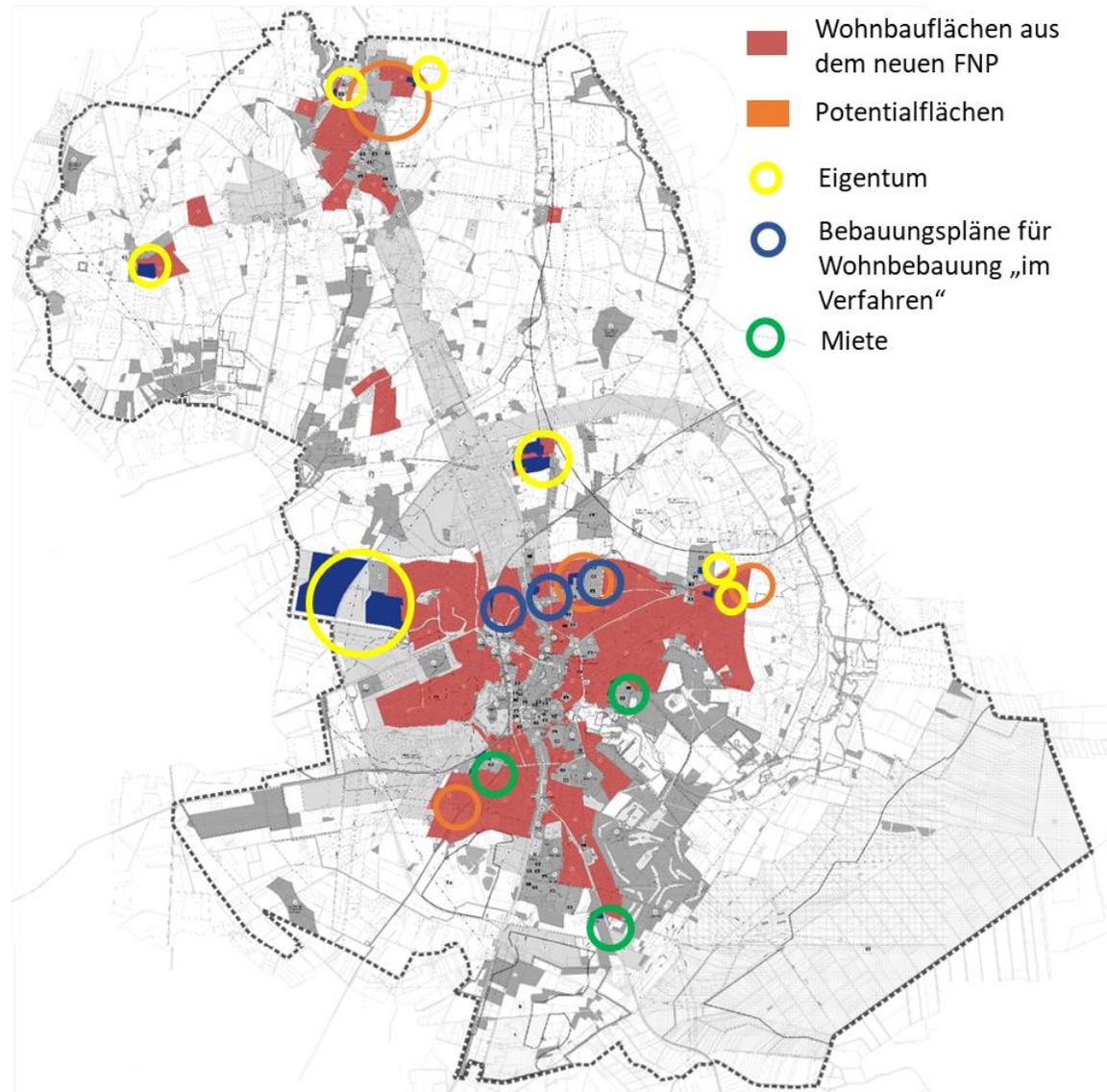


Abb. 34: Wohnbauflächen nach FNP und Potentialflächen

Quelle: Stadt Vechta

4.3. Mieten und Kaufpreise

- ▣ Die positiven Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung haben Auswirkungen auf die Miet- und Kaufpreisentwicklung in Vechta.
- ▣ Das günstige Zinsniveau hat die Nachfrage im Eigentumssegment erheblich befeuert und den Erwerb für einen erweiterten Kreis von Haushalten attraktiv gemacht. In Folge dessen sind die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen.
- ▣ Auch auf dem Mietwohnungsmarkt ist ein erheblicher Preisanstieg zu beobachten.
- ▣ Sowohl im Eigentumssegment, wie auch auf dem Mietwohnungsmarkt, ist in den vergangenen Jahren eine *Entkoppelung von den Reallöhnen und dem Verbraucherpreisindex* zu erkennen.
- ▣ Insgesamt liegen die Preissteigerungen im Eigentumssegment (57% bei Häusern, 50% bei Wohnungen) und auf dem Mietwohnungsmarkt (+23%) jeweils deutlich über den Steigerungen der Reallöhne (+9%) und der Verbraucherpreise (+7%).

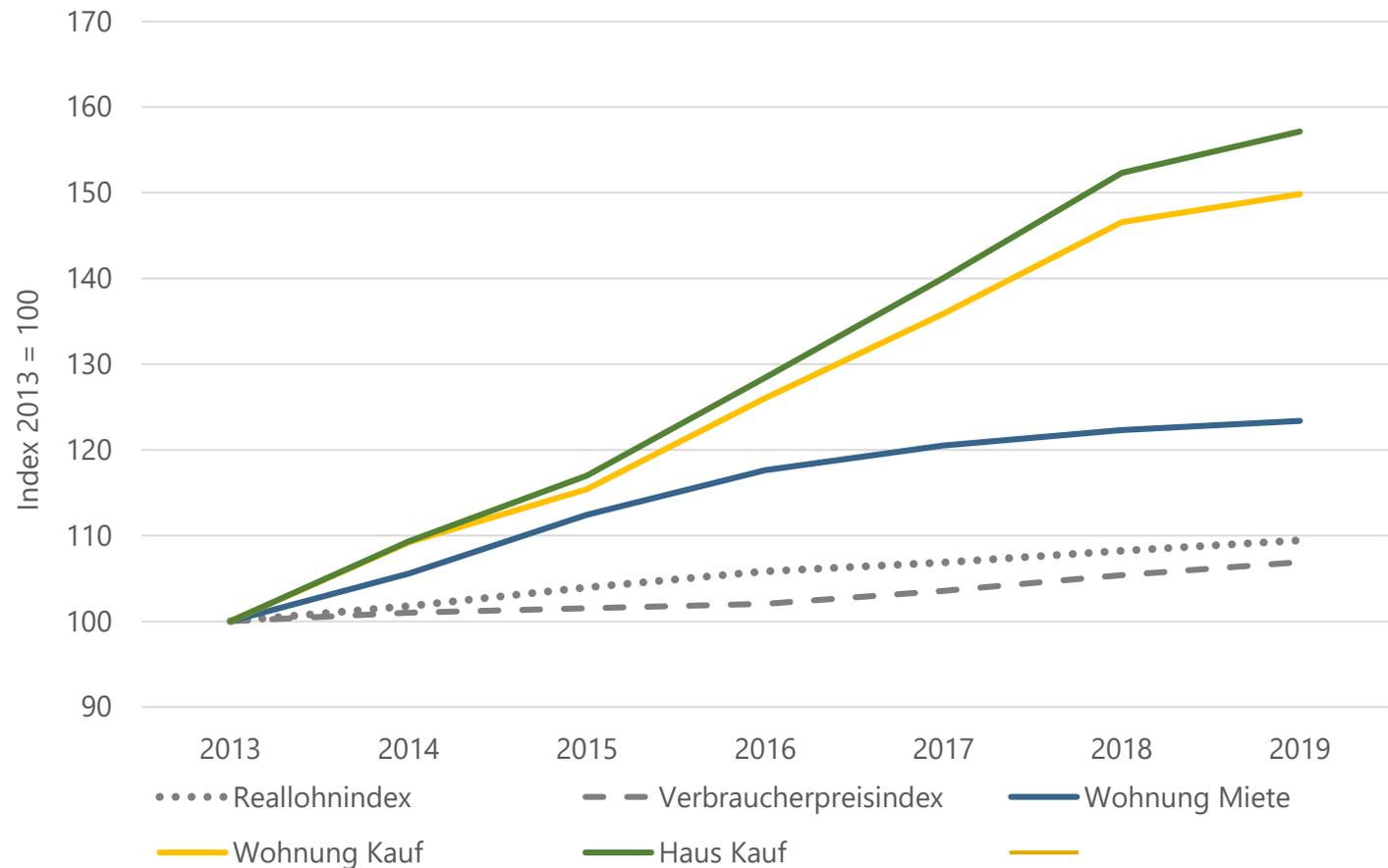


Abb. 35: Entwicklung der Immobilienpreise in Vechta 2013 bis 2019 Quelle: Destatis | ImmobilienScout24, ALP

4. Angebotsstruktur und Preise

- Das aktuelle Mietpreisniveau in Vechta liegt bei *8,23 Euro/m² nettokalt*.
- Seit 2013 ist ein Anstieg der Mietpreise um 1,80 Euro/m² zu verzeichnen. Dies entspricht einem *Zuwachs von 27,9%*.
- Differenziert nach Wohnungsgrößen sind deutliche Unterschiede bei den Mietpreisen zu beobachten.
- Insbesondere bei *kleinen Mietwohnungen*, die von einer Vielzahl von Haushaltstypen nachgefragt werden, sind *überdurchschnittliche Mietpreise* zu beobachten. Die Mietpreise für mittlere und große Wohnungen sind insgesamt deutlich niedriger.
- Weitere Unterschiede gibt es hinsichtlich des Baualters. Während Wohnungen aus der Nachkriegszeit für rund 6,50 Euro/m² angeboten werden, werden Neubauprojekte für zum Teil deutlich über 10 Euro/m² inseriert.

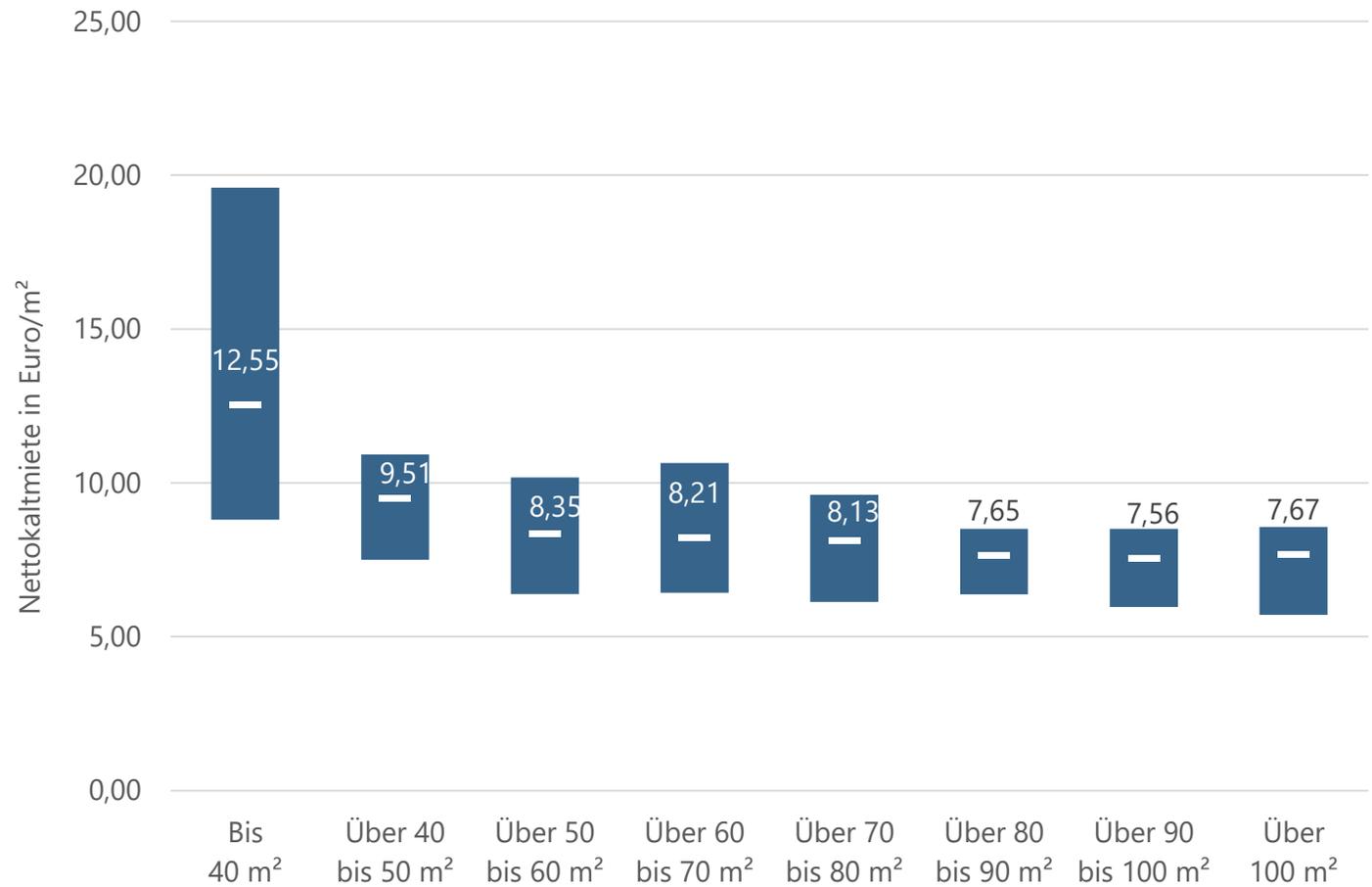


Abb. 36: Mietpreise nach Wohnungsgröße 2018

Quelle: ImmobilienScout24 n=202

4. Angebotsstruktur und Preise

- Das Kaufpreisniveau für Einfamilienhäuser beträgt in Vechta *aktuell durchschnittlich 325.000 €*.
- Seit dem Jahr 2013 ist ein deutlicher Anstieg der Kaufpreise um ca. 120.000 € zu verzeichnen. Dies entspricht ca. 59%.
- Auch im *Segment der Eigentumswohnungen* ist in Vechta ein deutlicher Anstieg der Kaufpreise zu beobachten.
- Aktuell liegen die durchschnittlichen Angebotspreise bei 2.676 Euro/m². Dies entspricht einem *Anstieg von ca. 73%* gegenüber dem Jahr 2013.

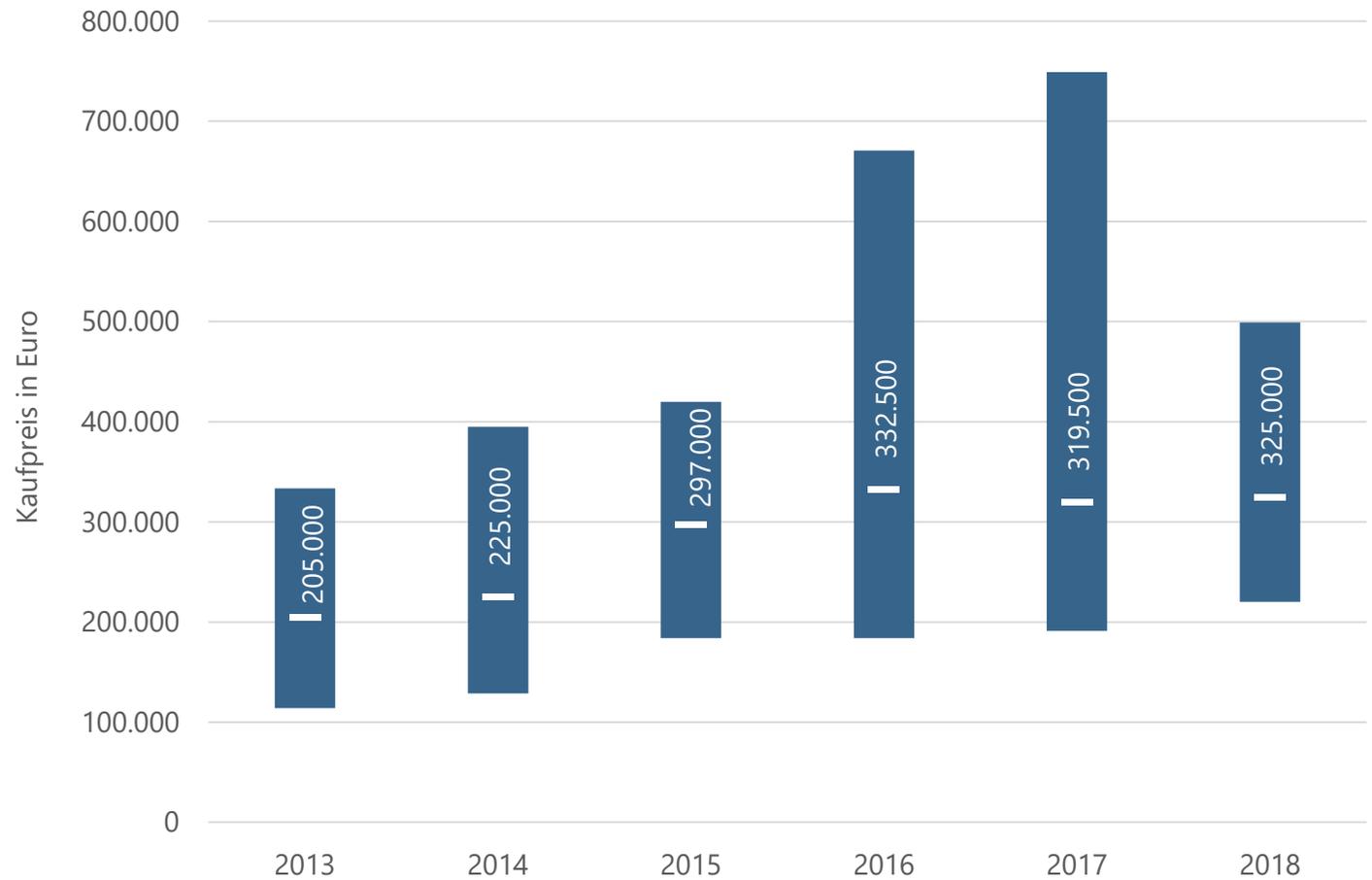


Abb. 37: Kaufpreisentwicklung Einfamilienhäuser 2013 bis 2018

Quelle: ImmobilienScout24 n=311

 **5 Zielgruppenspezifische Vertiefungsanalysen**

5. Zielgruppenspezifische Vertiefungsanalysen

5.1 Soziale Wohnraumversorgung

- Aus wohnungspolitischer Perspektive stellt die Versorgung der Haushalte mit einer niedrigen Wohnkaufkraft ein *zentrales kommunales Handlungsfeld* dar.
- Zu den *Haushalten mit niedrigem Einkommen* zählt zunächst die Gruppe der Transferleistungsempfänger. Dazu zählen etwa Arbeitslose nach SGB II und SGB III, Empfänger von Grundsicherung nach SGB XII sowie Wohngeldempfänger.
- Vechta weist insgesamt vergleichsweise niedrige Arbeitslosenzahlen auf. Mitte 2019 waren insgesamt 830 Personen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Quote von 3,9% bezogen auf die Bevölkerung im Erwerbsalter, was einer annähernden Vollbeschäftigung entspricht.
- Insgesamt gibt es in Vechta *rund 1.170 Leistungsbezieherhaushalte*, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind.

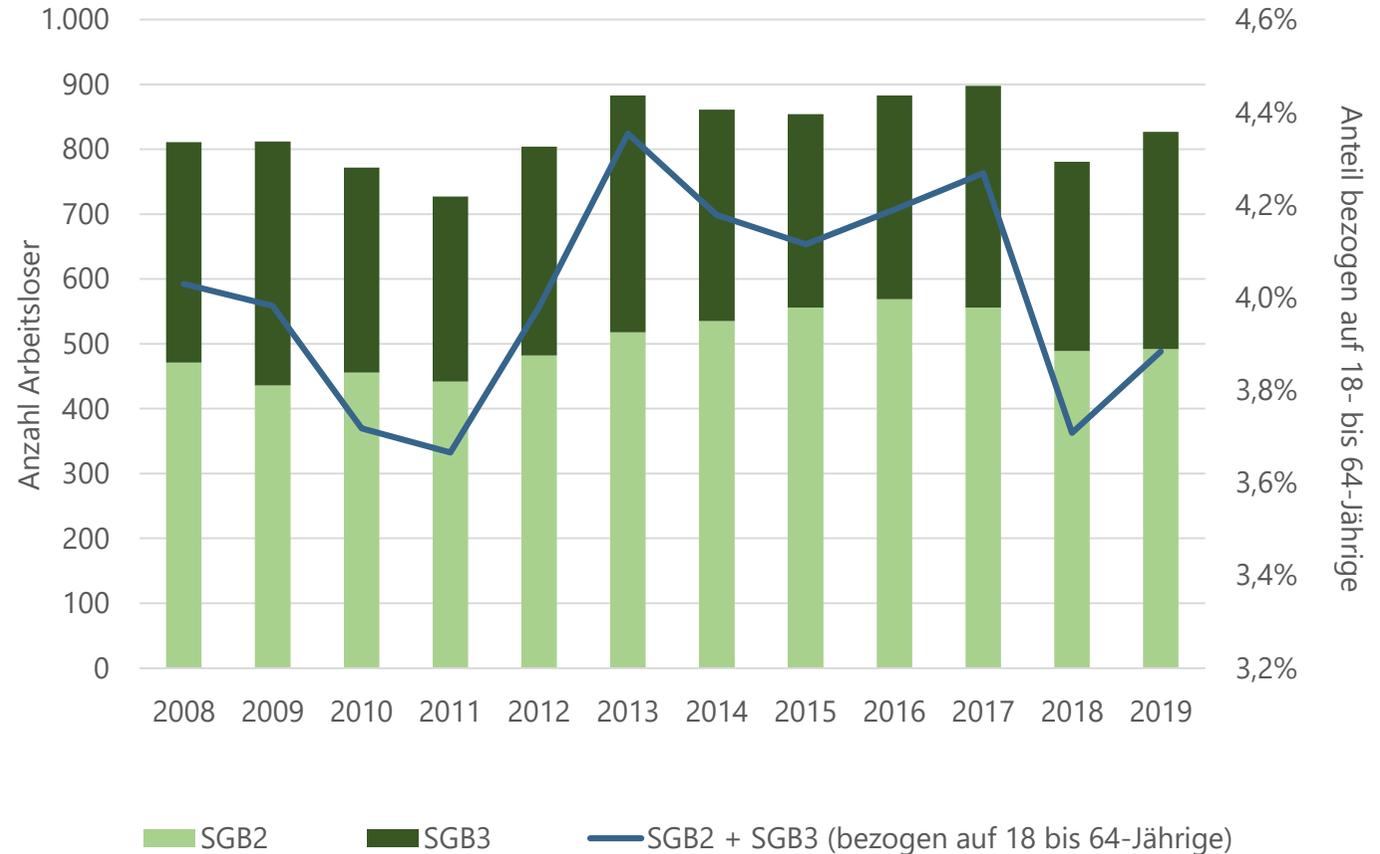


Abb. 40: Arbeitslosigkeit 2008 bis 2019

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

- Weiterhin gibt es Haushalte ohne Leistungsbezug mit Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung. Dazu können u. a. geringfügig Beschäftigte zählen.
- Am Wohnort Vechta gehen insgesamt ca. 4.700 Personen einer geringfügigen Beschäftigung nach, davon ca. 3.000 im Haupterwerb. Das entspricht ca. 16 % aller Beschäftigungsverhältnisse.
- Weitere 1.800 Personen sind im Nebenerwerb geringfügig beschäftigt.

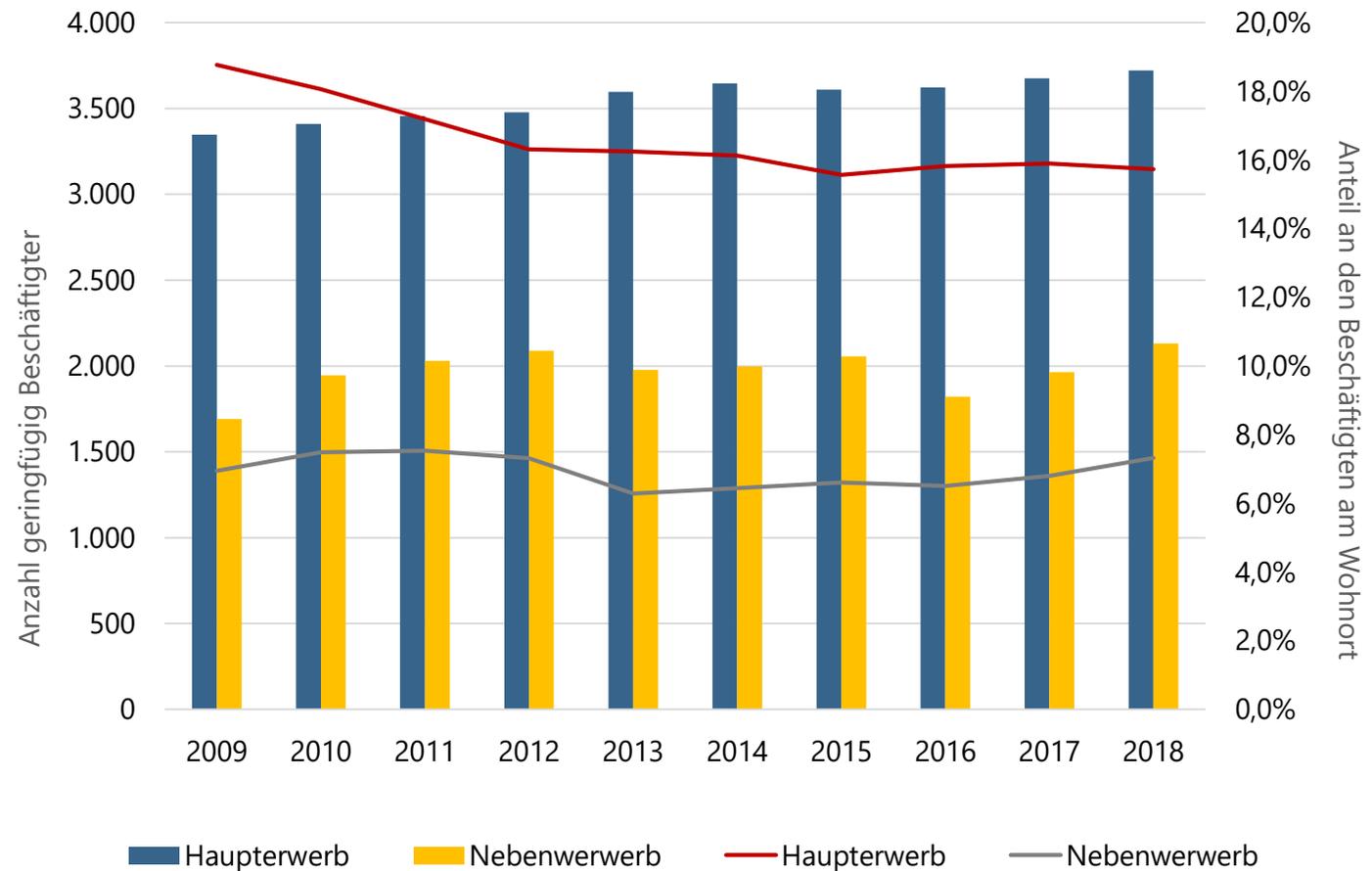


Abb. 41: Geringfügig Beschäftigte (am Wohnort) 2009 bis 2018

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

5. Zielgruppenspezifische Vertiefungsanalysen

- Um die Situation im bezahlbaren Wohnungsmarktsegment zu erfassen wurde eine vertiefende Analyse auf Basis der Festlegungen der niedersächsischen Wohnraumförderung durchgeführt.
- Die Mietwohnraumförderung hat zwei Förderwege:
- *1. Förderweg (Zielgruppe: Haushalte mit niedrigem Einkommen nach § 3 Abs. 2 NWoFG):* Gefördert wird in Form eines zinslosen Darlehens bezogen auf 30 Jahre (inkl. Tilgungsnachlass nach 20 Jahren). Die anfängliche Nettokaltmiete liegt bei 5,80 Euro/m².
- *2. Förderweg (Zielgruppe: Haushalte mit mittlerem Einkommen nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG):* Hierbei können die Einkommensgrenzen des 1. Förderweges um bis zu 60% überschritten werden. Die vereinbarte Miete beträgt 7,20 Euro/m² nettokalt.
- Für die Definition der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum werden die Einkommensgrenzen der niedersächsischen Wohnraumförderung zu Grunde gelegt.
- Auf der Angebotsseite werden die Mietobergrenzen und die angemessene

Wohnungsgröße herangezogen.

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße	untere Einkommen		mittlere Einkommen	
		Einkommensgrenze (netto pro Jahr)	Mietobergrenze (pro m ² /Wfl.)	Einkommensgrenze (netto pro Jahr)	Mietobergrenze (pro m ² /Wfl.)
1-Personenhaushalt	50 m ²	17.000 Euro	5,80 Euro	27.200 Euro	7,20 Euro
2-Personenhaushalt	60 m ²	23.000 Euro	5,80 Euro	36.800 Euro	7,20 Euro
3-Personenhaushalt	75 m ²	29.000 Euro	5,80 Euro	46.400 Euro	7,20 Euro
4-Personenhaushalt	85 m ²	35.000 Euro	5,80 Euro	56.000 Euro	7,20 Euro
5-Personenhaushalt	95 m ²	41.000 Euro	5,80 Euro	65.600 Euro	7,20 Euro

Tab. 4: Definition des preisgünstigen Wohnungsmarktsegmentes

- Zur Abschätzung der Bedarfe an preisgünstigem Wohnraum wird den nachfragenden Haushalten das preisgünstige Angebot gegenübergestellt.
- Rechnerisch besteht in Vechta ein *strukturelles Defizit beim preisgünstigem Wohnraum*. Den rund 300 Haushalten, die pro Jahr preisgünstigen Wohnraum nachfragen, stehen jährlich etwa 150 Wohnungen unterhalb der Mietobergrenzen zur Verfügung.
- Die Bilanzierung zeigt hierbei vor allem einen *Bedarfsüberhang bei kleinen bezahlbaren Wohnungen*. So stehen pro Jahr 170 Einpersonenhaushalten mit niedrigem Einkommen lediglich 50 bezahlbare Wohnungen mit bis zu 50 m² gegenüber.
- Dieses „Mismatch“ führt dazu, dass Haushalte auf größere Wohnungen ausweichen bzw. eine höhere Wohnkostenbelastung in Kauf nehmen müssen.

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH
Anzahl Mietwohnungen	1.000	640	1.290	770	640
Anzahl preisgünstiger Nachfrager insgesamt	1.700	600	300	230	120
davon Leistungsbezieher	660	200	120	90	100
<i>Verhältnis Angebot (insgesamt) zu Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum</i>	<i>1 : 3,3</i>	<i>1 : 2,7</i>	<i>1 : 0,6</i>	<i>1 : 0,6</i>	<i>1 : 0,3</i>
Anteil preisgünstiger Mietwohnungen	50%	15%	36%	34%	28%
Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr	50	9	45	26	17
Anzahl preisgünstiger Nachfrager pro Jahr	170	60	30	23	12
Bilanz pro Jahr	-120	-51	+15	+3	+6
<i>Verhältnis Angebot (preisgünstig) zu Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum pro Jahr</i>	<i>1 : 3,4</i>	<i>1 : 6,5</i>	<i>1 : 0,7</i>	<i>1 : 0,9</i>	<i>1 : 0,7</i>

Tab. 5: Bilanz - untere Einkommen

- Die Bilanzierung des *bezahlbaren Wohnungssegmentes für mittlere Einkommen* zeigt ein vergleichbares Bild. Unter Berücksichtigung der höheren Einkommensgrenze steigt die Zahl der preisgünstiger Nachfrager und mit der erhöhten Mietobergrenze steigt die Zahl preisgünstiger Wohnungen.
- Auch im mittleren Einkommenssegment ist ein *strukturelles Defizit insbesondere bei kleinen bezahlbaren Wohnungen* zu erkennen.
- Trotz eines hohen Anteils preisgünstiger Wohnungen (83%) unter 50 m² besteht ein Überhang bei nachfragenden Einpersonenhaushalten. Pro Jahr stehen ca. 250 preisgünstigen Nachfragern lediglich ca. 80 Wohnungen gegenüber.
- Auch die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen für Zweipersonenhaushalte wird derzeit kaum gedeckt.
- Bei Wohnungen für Haushalte mit drei oder mehr Personen ist die Situation weitgehend ausgeglichen.

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH
Anzahl Mietwohnungen	1.000	640	1.290	770	640
Anzahl preisgünstiger Nachfrager insgesamt	2.470	1.130	540	370	160
davon Leistungsbezieher	660	200	120	90	100
<i>Verhältnis Angebot (insgesamt) zu Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum</i>	1 : 3,3	1 : 2,7	1 : 0,6	1 : 0,6	1 : 0,3
Anteil preisgünstiger Mietwohnungen	83%	45%	72%	60%	78%
Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr	82	28	91	46	49
Anzahl preisgünstiger Nachfrager pro Jahr	247	113	54	37	16
Bilanz pro Jahr	-165	-85	+37	+8	+33
<i>Verhältnis Angebot (preisgünstig) zu Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum pro Jahr</i>	1 : 3	1 : 4	1 : 0,6	1 : 0,8	1 : 0,3

Tab. 6: Bilanz - mittlere Einkommen

5. Zielgruppenspezifische Vertiefungsanalysen

- Die Haushaltsbefragung zeigt, dass ein großer Teil der Ein- und Zweipersonen-Mieterhaushalte im Vergleich zu den Angemessenheitsgrenzen in relativ großen Wohnungen leben.
- Zu beobachten ist allerdings auch, dass gerade einige größere Haushalte auf vergleichsweise kleiner Wohnfläche und damit in eher beengten Wohnverhältnissen leben.

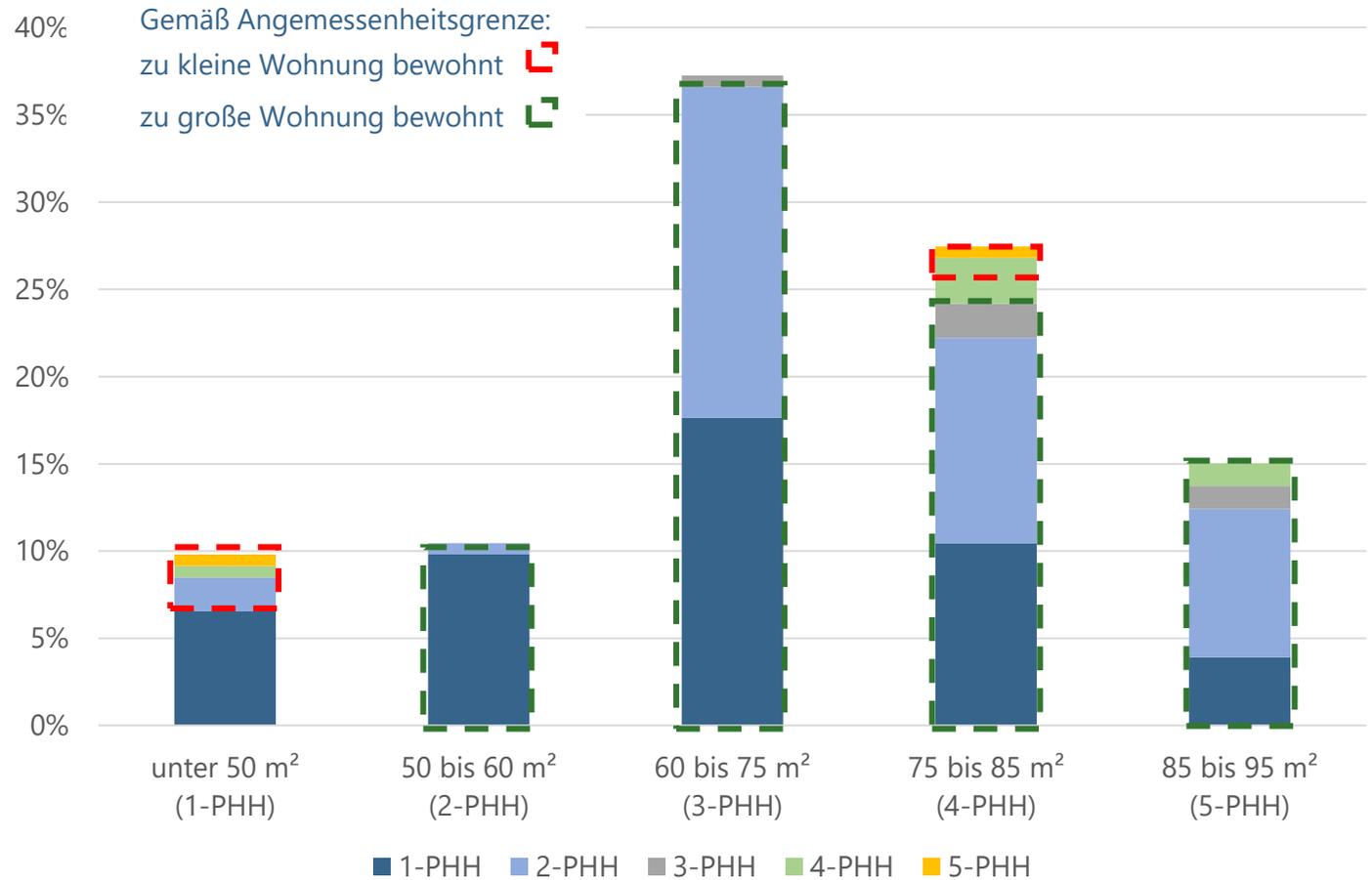


Abb. 42: Wohnsituation der Mieterhaushalte - Wohnfläche

Quelle: Haushaltsbefragung

5. Zielgruppenspezifische Vertiefungsanalysen

- Die Befragten Mieterhaushalte haben derzeit eine *durchschnittliche Wohnkostenbelastung von 32%* an. Die Belastung von Eigentümerhaushalten ist demgegenüber deutlich niedriger.
- Insgesamt weisen rund 40% der Mieterhaushalte eine erhöhte Wohnkostenbelastung auf. Haushalte mit einer besonders hohen Belastung sind alleinlebende Senioren (45,1%), Alleinerziehende (41%), jüngere Singlehaushalte (33,4%), und Familien (34,7%).
- Die *vergleichsweise geringe Wohnkosten-belastung der Eigentümerhaushalte* ist darauf zurückzuführen, dass insbesondere ältere Eigentümer ihr Eigenheim in vielen Fällen bereits abbezahlt haben und nur der Unterhalt der Wohnung gezahlt werden muss. Dieser fällt in der Regel geringer aus als ein monatlicher Mietzins.

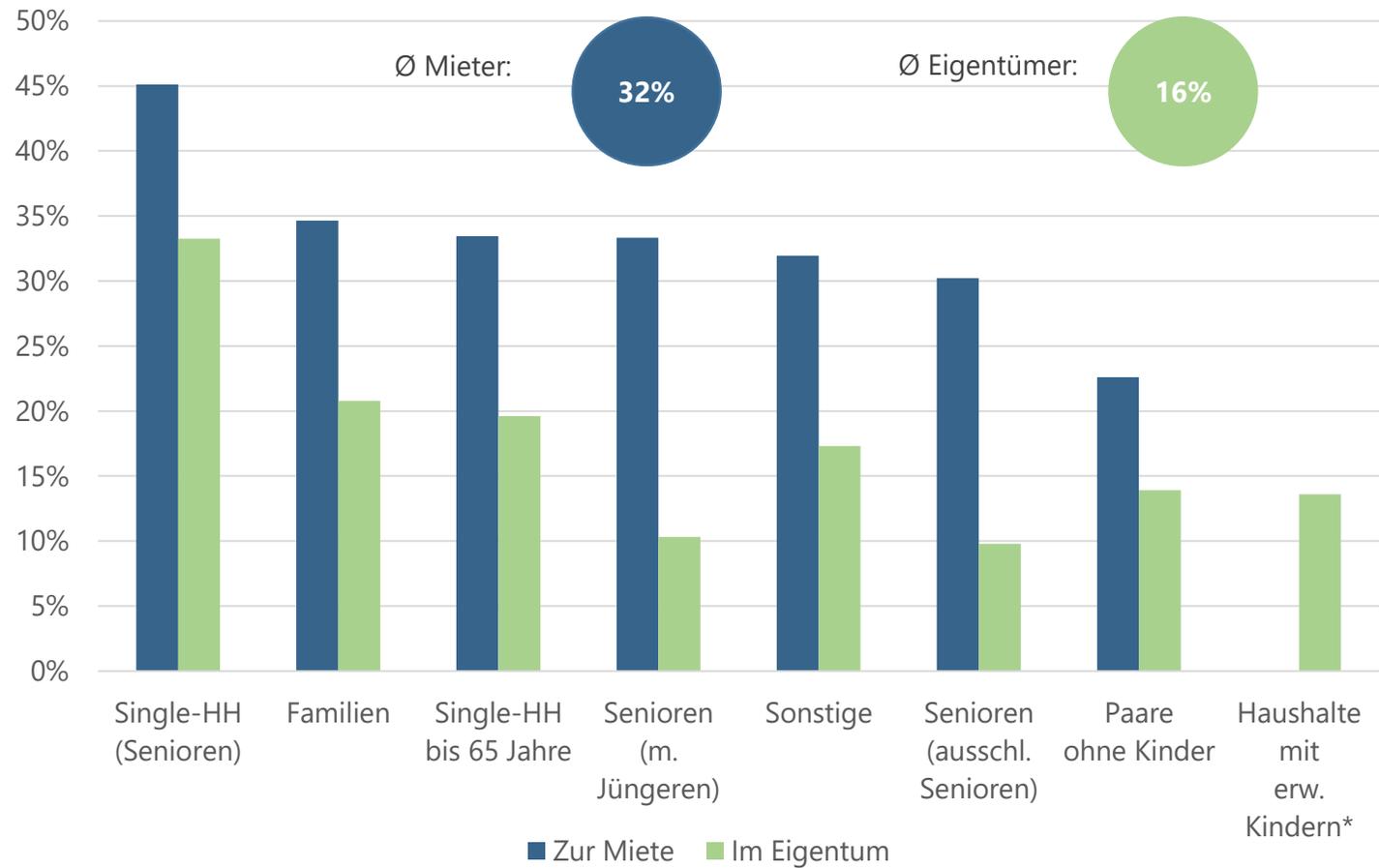


Abb. 43: Wohnkostenbelastung (Mieter/ Eigentümer)

Quelle: Haushaltsbefragung

5. Zielgruppenspezifische Vertiefungsanalysen

5.2. Studierende

- Im Wintersemester 2019/2020 waren am Hochschulstandort Vechta insgesamt **5.080 Studierende eingeschrieben**. Der größte Teil der Studierenden (4.870 Personen) entfällt auf die Universität Vechta. Weitere 210 Studierende sind an der Privaten Hochschule für Wirtschaft und Technik (PHWT) am Standort Vechta eingeschrieben.
- Bei der Anzahl der Studierenden ist insgesamt eine **steigende Entwicklung** zu beobachten. Insbesondere die Zahlen der Universität Vechta verzeichnen einen deutlichen Anstieg (+35%). In den letzten beiden Jahren ist die Studierendenzahl wieder leicht zurückgegangen.
- Zukünftig** gehen die Hochschulen in Vechta von **leicht steigenden Studierendenzahlen** aus.

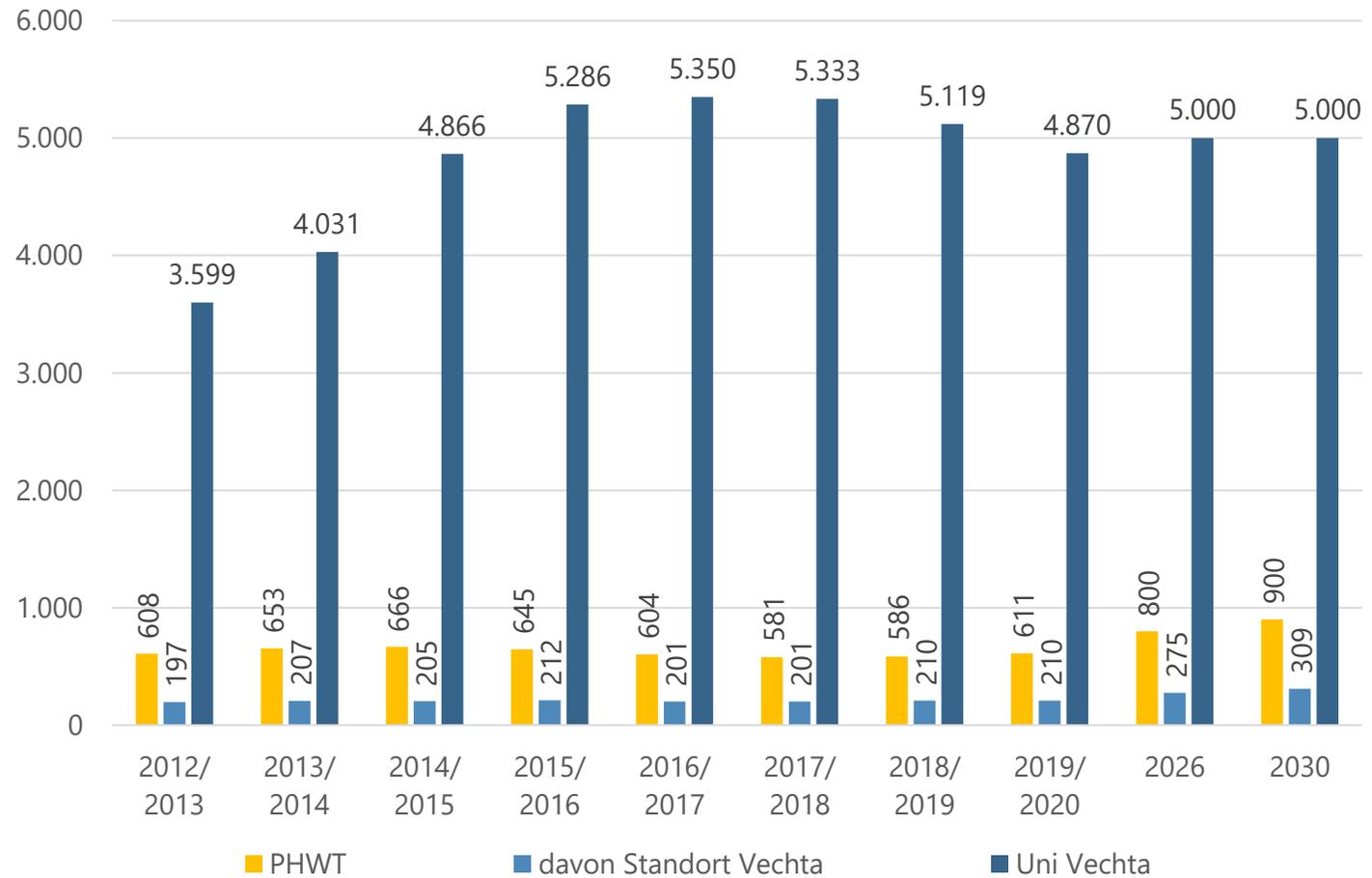


Abb. 44: Studierende in Vechta

Quelle: Universität Vechta | PHWT

5. Zielgruppenspezifische Vertiefungsanalysen

- Der Prognose der Kultusministerkonferenz zu Folge ist in den kommenden Jahren für Deutschland insgesamt von einer stabilen Entwicklung der Schulabsolventen mit Hochschulreife auszugehen.
- Aufgrund doppelter Abiturjahrgänge ist für 2020 mit weniger Studienanfängern aus Niedersachsen zu rechnen. Um die Zahl der Studierendenzahl stabil zu halten, müssen mehr Studienanfänger aus anderen Bundesländern gewonnen werden.
- In den Folgejahren wird sich die Situation wieder normalisieren.

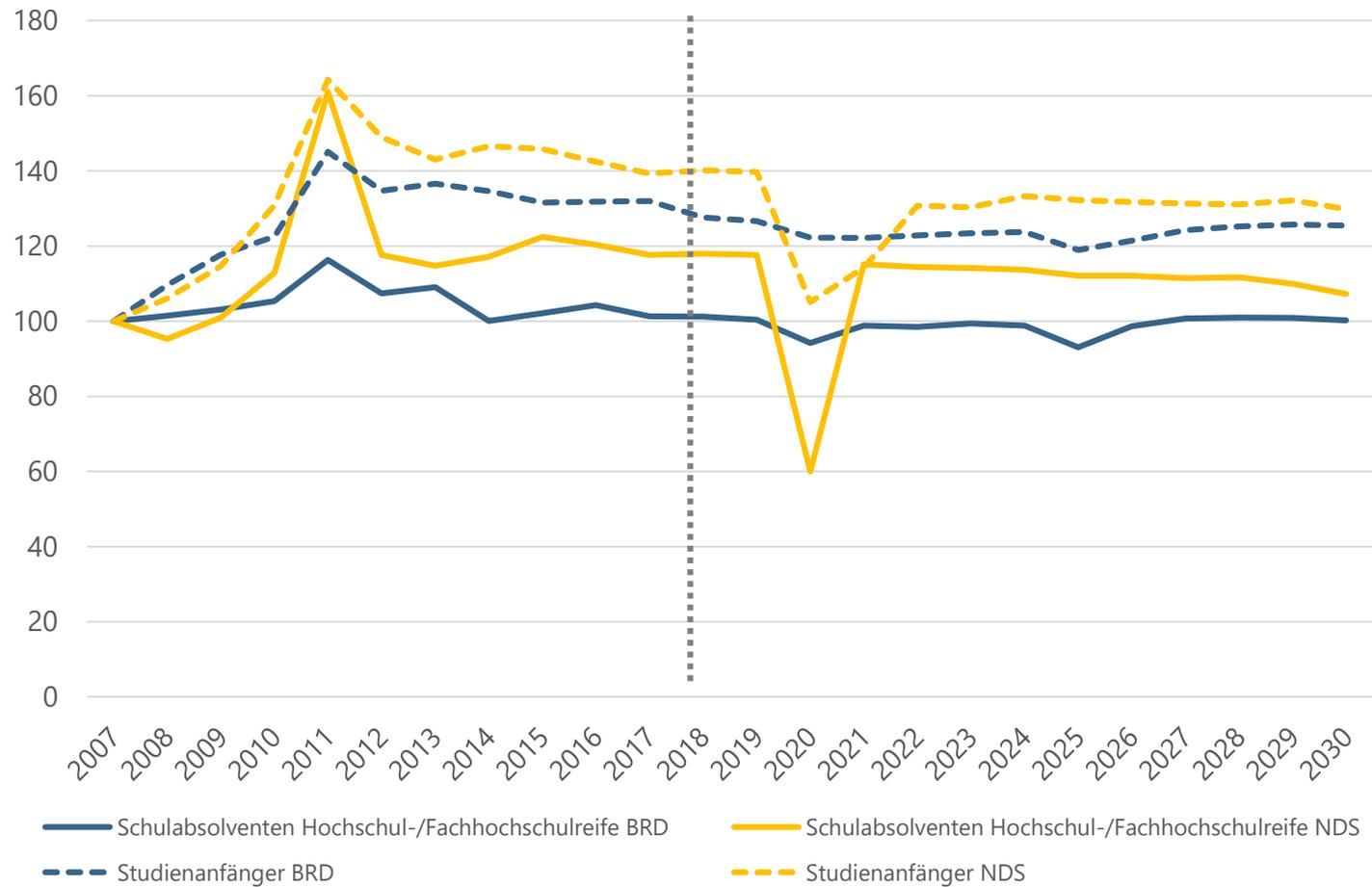


Abb. 45: Schulabsolventen/ Studienanfänger 2007-2017 & Prognose Quelle: Kultusministerkonferenz der Länder

5. Zielgruppenspezifische Vertiefungsanalysen

- Eine Mehrheit der Studierenden in Vechta gibt an in ihrem derzeitigen Studiengang einen Bachelorabschluss anzustreben (69%). Weitere 30% planen einen Masterabschluss.
- Von den befragten Studierenden gaben 44% an, auf ein Lehramt zu studieren.
- Weitere Fachbereiche, die sich in größerer Zahl an der Befragung beteiligten, waren Gesellschafts- und Sozialwissenschaften (24%), Pädagogik und Erziehungswissenschaften (11%), sowie Wirtschafts-wissenschaften (9%) genannt.

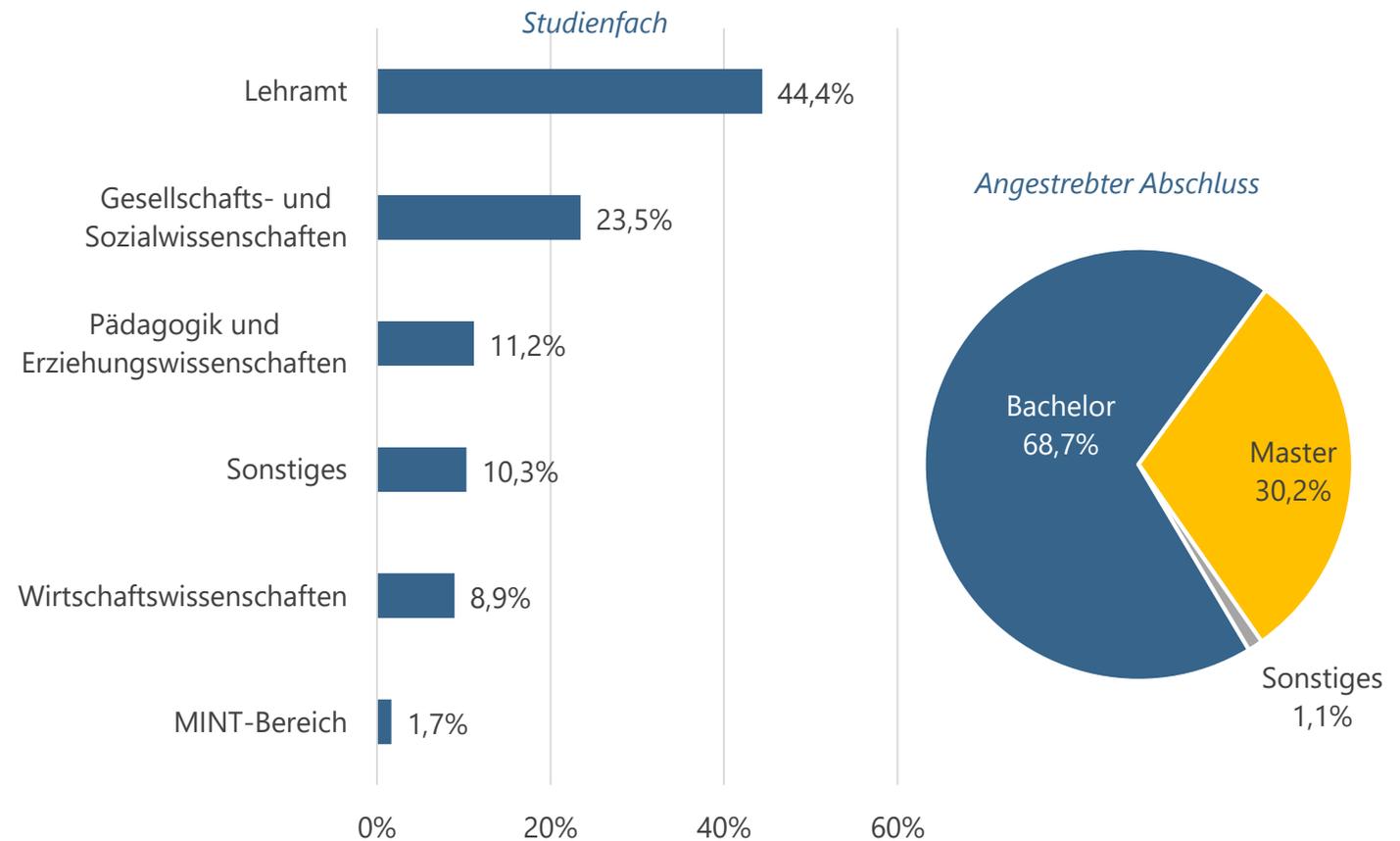


Abb. 46: Studienfach/ angestrebter Abschluss

Quelle: Studierendenbefragung

5. Zielgruppenspezifische Vertiefungsanalysen

- Ein Mehrheit der Studierenden (ca. 87%) wohnt während des Studiums in Vechta in der Stadt. Die übrigen ca. 13% pendeln zum Studium nach Vechta ein.
- Innerhalb Vechtass geben ca. 64% der Studierenden an, in einer Wohngemeinschaft zu wohnen. Mit 21% sind WGs mit drei Bewohnern die häufigste studentische Wohnform.
- Rund 12% leben in einem Studentenwohnheim.
- Studierende mit einem Wohnort außerhalb Vechtass leben in der Regel mit dem Partner zusammen oder bei den Eltern.
- Etwa 90% der Studierenden sind Mieter. Der Anteil der Haushalte, die im Wohneigentum leben, ist mit 1% gering.

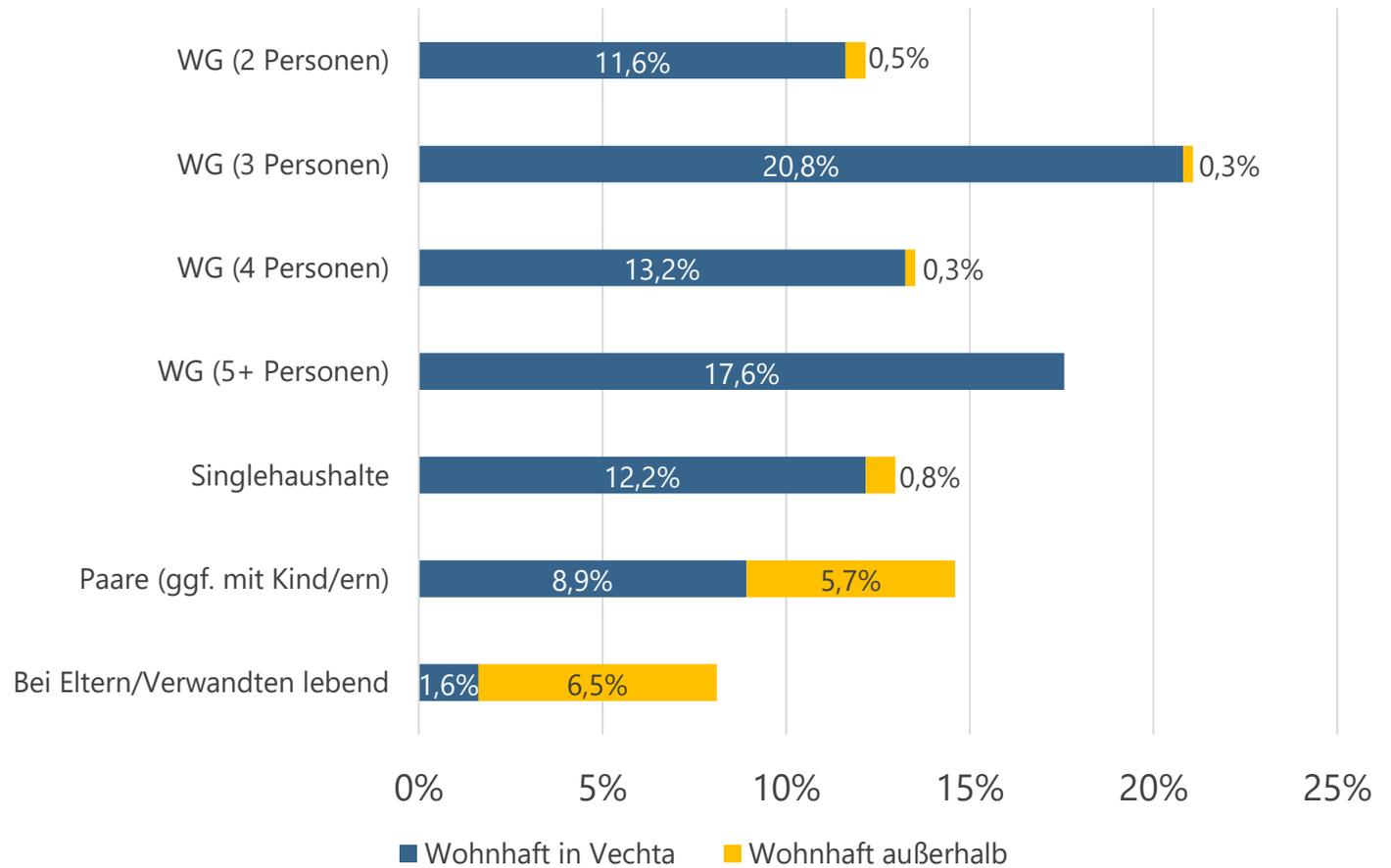


Abb. 47: Studierenden Haushaltstypen nach Wohnort

Quelle: Studierendenbefragung

- Eine Besonderheit des studentischen Wohnungsmarktes Vechta ist, dass fast die Hälfte der WG's in Einfamilienhäusern angesiedelt sind. Insgesamt wohnen rund 40 % im Einfamilienhaus und etwa 60 % in Mehrfamilienhäusern.

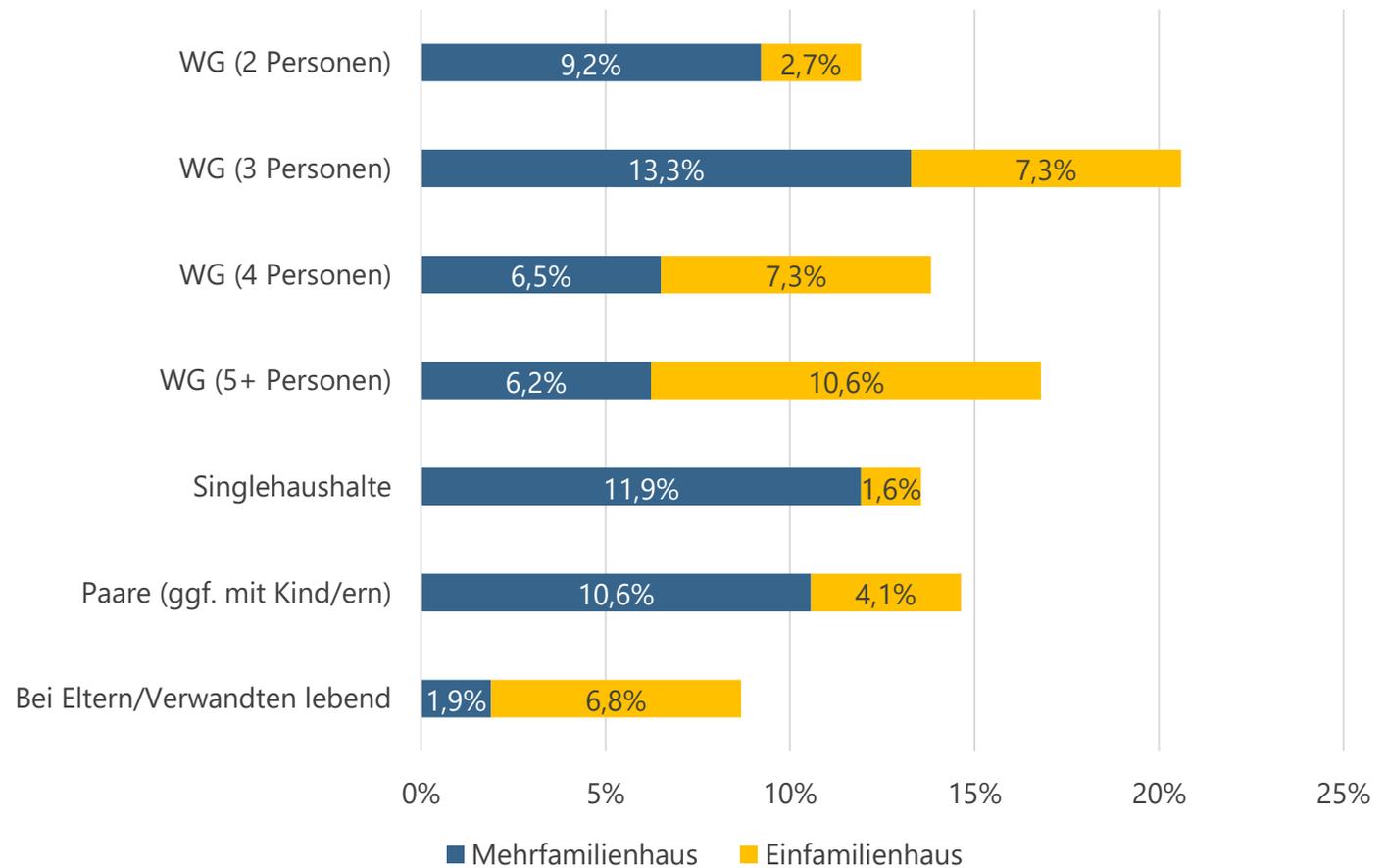


Abb. 48: Studierenden Haushaltstypen nach Gebäudetyp

Quelle: Studierendenbefragung

- Die durchschnittliche Wohnungsgröße studentischer Haushalte beträgt ca. 91 m². Pro Person stehen Studierenden in Vechta durchschnittlich 31 m² Wohnfläche zu Verfügung.
- Die größte Wohnfläche pro Person haben Studierende die bei den Eltern oder Verwandten leben sowie Single- und Paarhaushalte zur Verfügung.
- Trotz der großen Grundfläche der Wohnungen verfügen Studierende in größeren WGs eher über kleinere Wohnflächen pro Person.

	Ø Wohnfläche der gesamten Wohnung (in m ²)	Ø Wohnfläche pro Person (in m ²)
WG (2 Personen)	64,5	32,3
WG (3 Personen)	83,6	27,9
WG (4 Personen)	123,6	30,9
WG (5+ Personen)	144,7	23,6
Bei Eltern/Verwandten lebend	133,3	39,5
Singlehaushalte	35,1	35,1
Paare (ggf. mit Kind/ern)	78,2	34,8
Insgesamt	90,7	31,2

Tab. 7: Studierenden Haushaltstypen nach Wohnfläche

Quelle: Studierendenbefragung

- Die Mehrheit der Studierenden in Vechta verfügt über ein finanzielles Budget von zwischen 500 bis 750 Euro pro Monat.
- Eine große Mehrheit von ca. 74% ist hierbei während des Studiums auf die finanzielle Unterstützung der Eltern angewiesen.
- Insgesamt 67% der Studierenden haben einen Nebenjob um den Lebensunterhalt zu finanzieren.

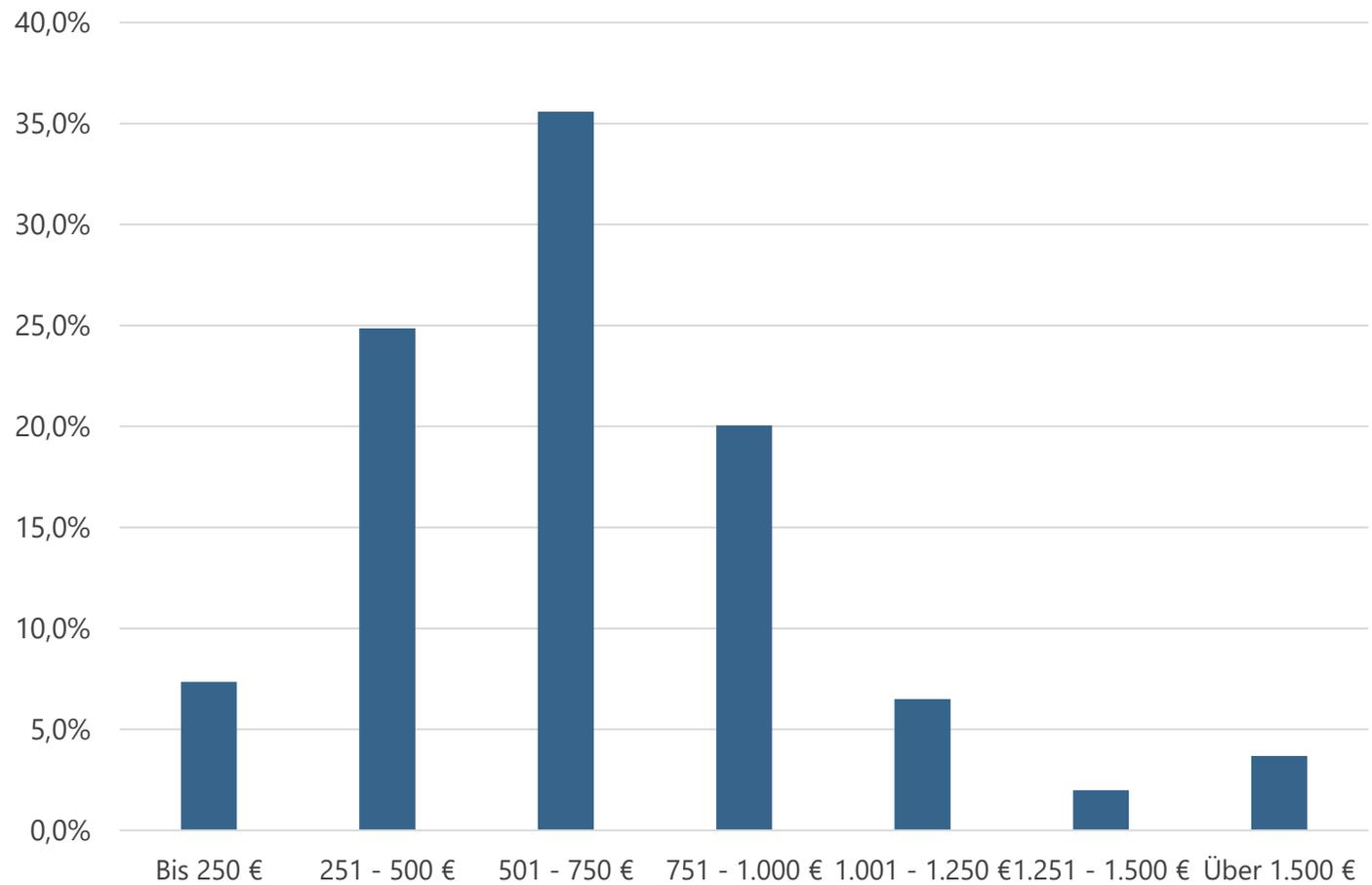


Abb. 49: Monatliches Budget

Quelle: Studierendenbefragung

5. Zielgruppenspezifische Vertiefungsanalysen

- ▣ Studierende in Vechta zahlen derzeit eine durchschnittlich Miete von 9,20 Euro/m². Insgesamt geben zwei Drittel an, derzeit eine Miete von über 8 Euro/m² zu zahlen.
- ▣ Die Angaben alleinlebender Studierenden spiegeln die ermittelten hohen Wohnkosten für kleine Wohnungen (bis 40 m²) in Vechta. Die durchschnittlichen Wohnkosten eines studentischen Singlehaushaltes liegen mit 11,80 Euro/m² deutlich über dem studentischen Durchschnitt.
- ▣ Im Vergleich sind geringere Wohnkosten insbesondere in größeren WG-Haushalten zu beobachten. Mit durchschnittlich 7,00 Euro/m² (4 Personen WGs), bzw. 7,70 Euro/m² (5+ Personen WGs) sind die Wohnkosten bei diesen Haushaltstypen und Wohnformen deutlich niedriger.

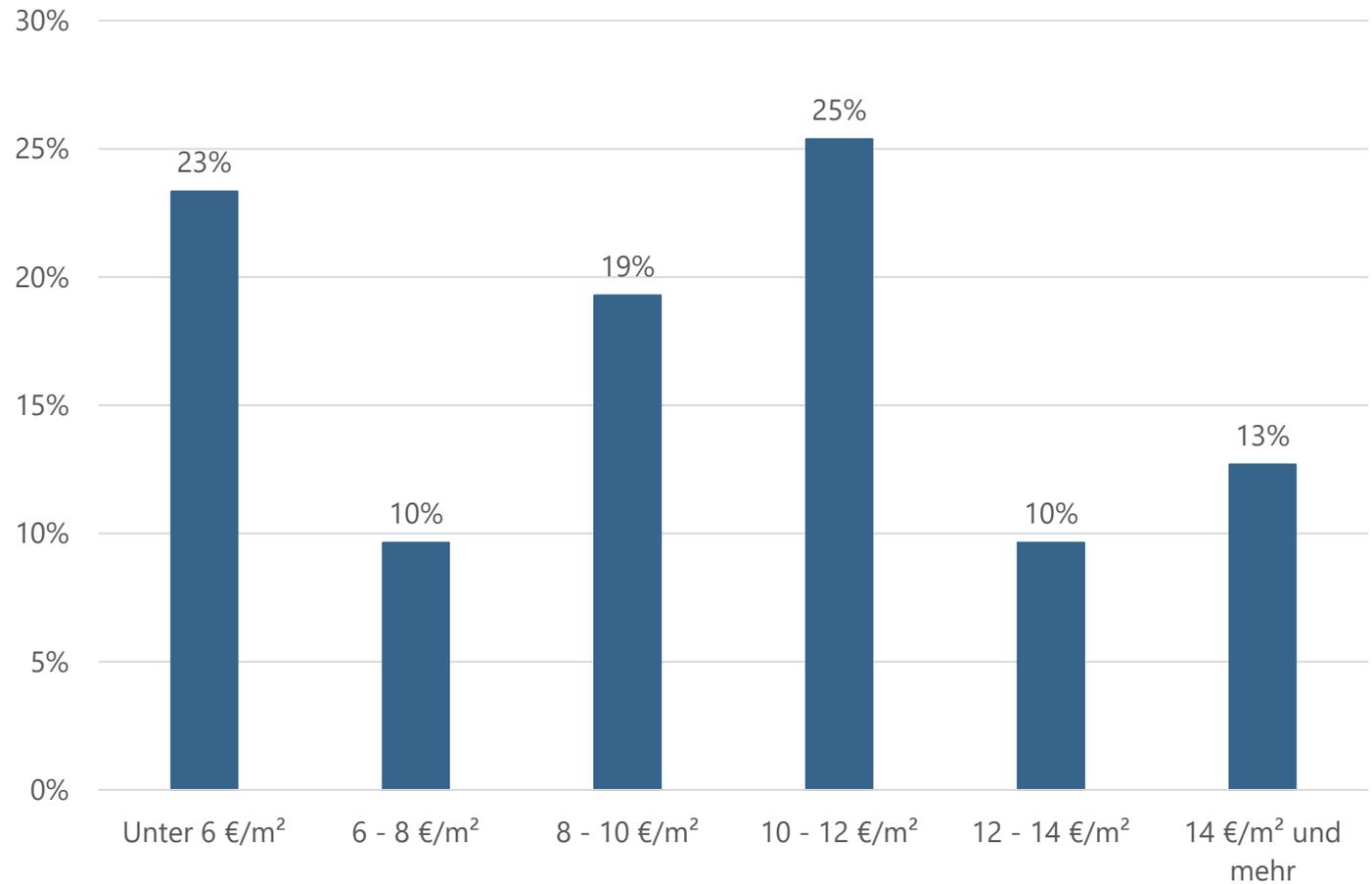


Abb. 50: Mietpreise studierenden Haushalte

Quelle: Studierendenbefragung

- Aufgrund im Vergleich zu anderen Zielgruppen eher geringeren finanziellen Möglichkeiten, ist die Wohnkostenbelastung von Studierenden vergleichsweise hoch. Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung beträgt aktuell 54 % und liegt somit deutlich über der durchschnittlichen Belastung von Mieterhaushalten in Vechta (32 %).
- Nach Haushaltstypen differenziert weisen kleinere Wohngemeinschaften mit über 60 % sowie Singlehaushalte die höchste Wohnkostenbelastung auf. Mit zunehmender Größe der WG ist ein deutlicher Entlastungseffekte zu verzeichnen.

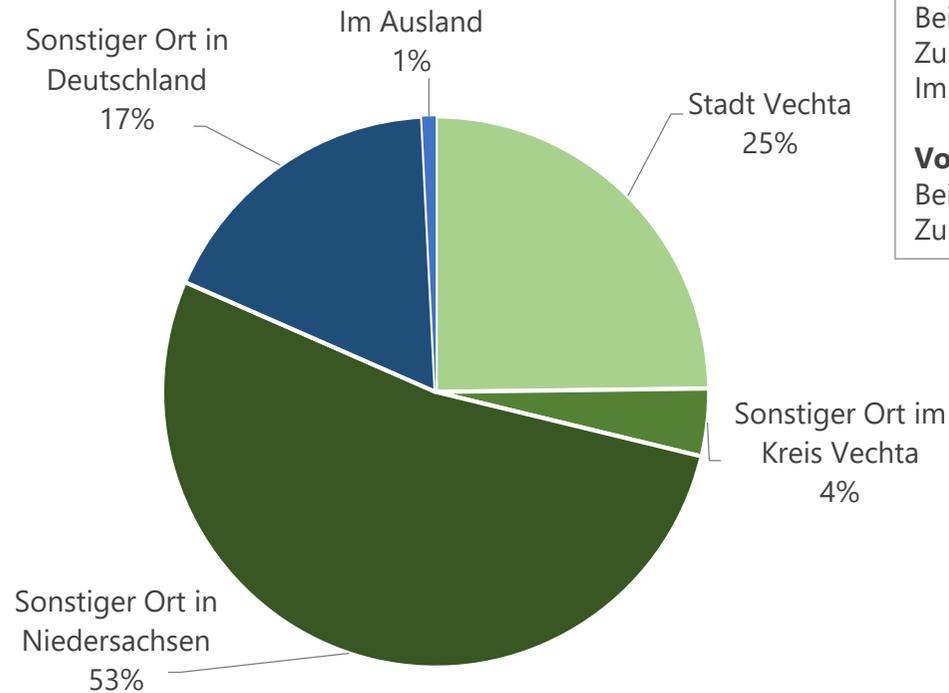
	Ø Wohnkostenbelastung für das Zimmer
WG (2 Personen)	60,4%
WG (3 Personen)	60,3%
WG (4 Personen)	51,6%
WG (5+ Personen)	47,8%
Bei Eltern/Verwandten lebend	50,4%
Singlehaushalte	56,5%
Paare (ggf. mit Kind/ern)	44,9%
Insgesamt	54,2%

Tab. 10: Wohnkostenbelastung studierenden Haushalte

Quelle: Studierendenbefragung

5. Zielgruppenspezifische Vertiefungsanalysen

- Die Mehrzahl der teilnehmenden Studierenden in Vechta stammt aus Niedersachsen (82 %). Etwa 29 % wohnten bereits vorher in Vechta bzw. im Kreis.
- Rund 17 % gaben an, vorher an einem anderen Ort in Deutschland außerhalb Niedersachsens gelebt zu haben. Etwa 1 % stammt aus dem Ausland. Diese Gruppe dürfte auf Grund zum Teil bestehender sprachlicher Barrieren in der Befragung unterrepräsentiert sein.
- Gut zwei Drittel der Teilnehmer lebten vor Studienbeginn bei den Eltern. Ein weiteres Drittel wohnte bereits vorher zur Miete in einer anderem Wohnung.



Insgesamt	
Bei den Eltern:	65,4%
Zur Miete:	33,8%
Im Eigentum:	0,8%
Vorheriger Wohnort Vechta	
Bei den Eltern:	7,5%
Zur Miete:	92,5%

Abb. 51: Studierende vorherige Wohnsituation

Quelle: Studierendenbefragung

- ▣ Die Ergebnisse der Studierendenbefragung zeigen eine relativ hohe Wohnzufriedenheit der Studierenden. So geben über 80 % der Befragten an, gerne in Vechta zu studieren.
- ▣ Auch die verfügbare Wohnfläche wird von knapp 80 % der Studierenden als ausreichend groß beschrieben.
- ▣ Ein weiteren positiven Effekt stellt die Lage studentischer Wohnungen innerhalb Vechtas dar. Knapp 80% geben an, in einer Wohnung mit günstiger Lage zur Hochschule zu wohnen.
- ▣ Gleichzeitig bewerten lediglich ca. die Hälfte die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmittel als positiv.
- ▣ In Bezug auf die Ausstattung und den baulichen Zustand der Wohnung (bzw. des Gebäudes), ist eine geringere Zufriedenheit erkennbar. So geben lediglich ca. 68% an, dass ihre Wohnung über eine gute technische Ausstattung und einen guten baulichen Gesamtzustand verfügt.

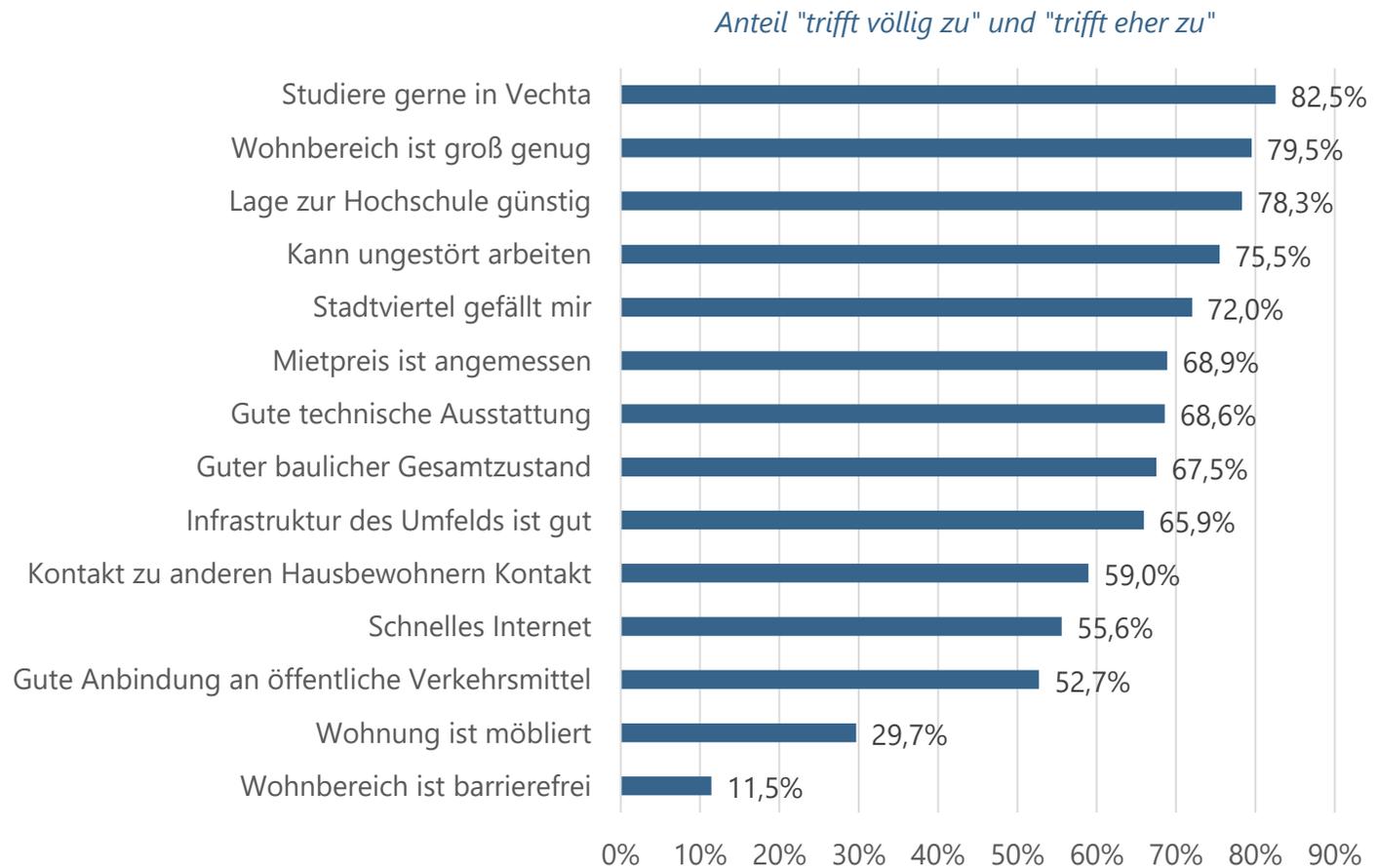


Abb. 52: Wohnzufriedenheit Studierende

Quelle: Studierendenbefragung

5. Zielgruppenspezifische Vertiefungsanalysen

- Die Mobilität der Studierenden nach Studienbeginn ist vergleichsweise gering. 84 % beabsichtigen nicht mehr während des Studiums umzuziehen. Aufgrund der Bachelor-/ Master-Systems hat die Fluktuation an den Hochschulstandorten deutlich zugenommen.
- Erst nach Beendigung des Studiums ist ein Umzug geplant. So geben insgesamt 62 % der Befragten an, nach ihrem Abschluss in eine andere Wohnung ziehen zu wollen.
- Planen Studierende während des Studiums einen Umzug, gibt etwa die Hälfte an, innerhalb Vechtas umziehen zu wollen (49%). Die andere Hälfte entfällt voraussichtlich auf Studierende, die für einen Masterstudiengang an eine andere Hochschule wechseln wollen.
- Die Studierenden mit kurzfristigen Umzugsabsichten geben an, Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche zu haben. Etwa 23 % sind bereits seit mehr als einem viertel Jahr auf der Suche nach einem Zimmer oder einer Wohnungen.

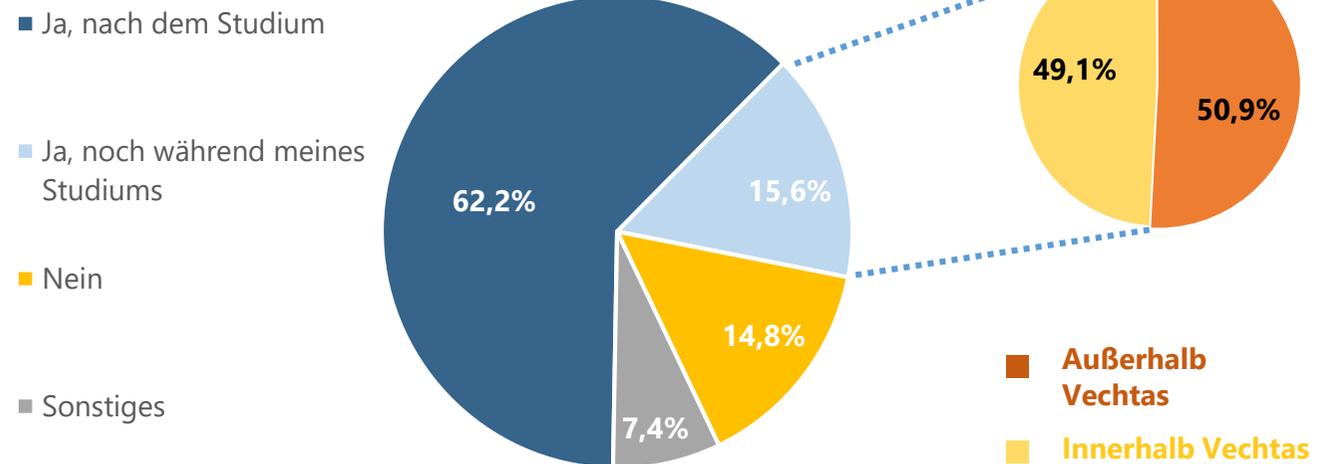


Abb. 53: Umzugsabsichten Studierende

Quelle: Studierendenbefragung

- ❑ Lediglich ein kleiner Teil der Studierenden (ca. 20 %) plant nach der Beendigung des Studiums in Vechta zu bleiben.
- ❑ Bei den Motiven für einen geplanten Fortzug aus der Region werden von den Befragten mehrheitlich berufliche (62,6 %) und private Gründe (54,9 %) genannt.
- ❑ Lediglich 32,3% geben die Unzufriedenheit mit dem Wohnstandort Vechta als Fortzugsgrund an. 6,4% sind mit dem Studienstandort Vechta unzufrieden.

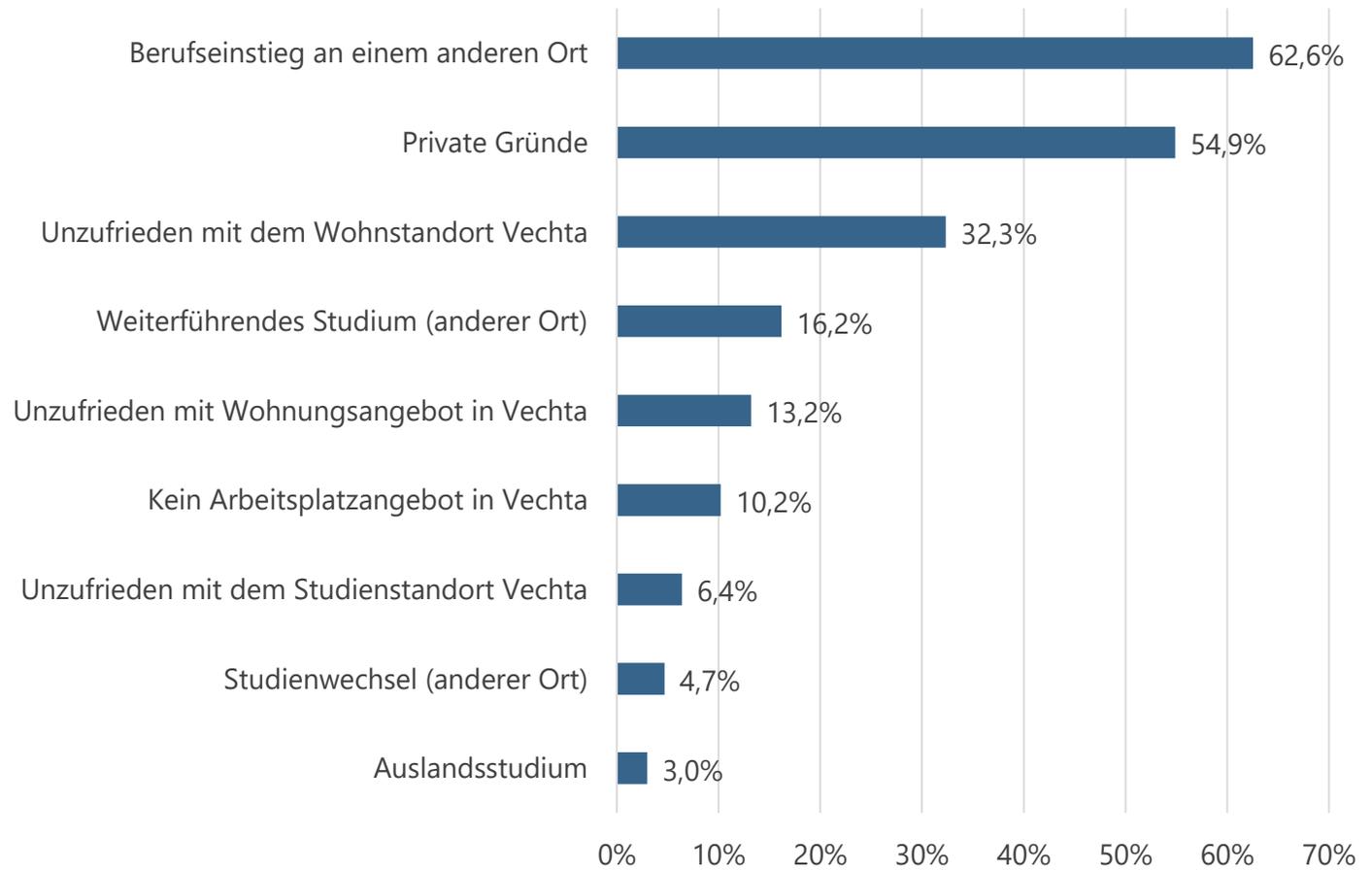


Abb. 54: Fortzugsgründe aus Vechta Studierende

Quelle: Studierendenbefragung

 **6** Wohnungsmarktprognose

- Für die nach Zielgruppen differenzierte Ableitung des Wohnungsneubaubedarfs benötigt Vechta die belastbare Entwicklungsszenarien. ALP hat deshalb auf Basis eine bestehenden Bevölkerungsprognose die künftige Wohnungsnachfrage und den Neubaubedarf ermittelt.
- Die Szenarien stellen die Bevölkerungsentwicklung mit Haupt- und Nebenwohnsitz dar.
- Zusätzlich wurden die Szenarien für Hauptwohnsitze auf Basis der Angaben des Melderegisters dargestellt.
- Die zu Grunde liegende Prognose geht im Basisszenario bis 2035 von einem Rückgang der Bevölkerungszahl um ca. 2.180 Personen aus. Das entspricht einem Rückgang um knapp 6 %.
- Das Dynamikszenario prognostiziert bis 2035 einen deutlichen Anstieg der Bevölkerungszahlen um 11 % (+4.030 Personen).

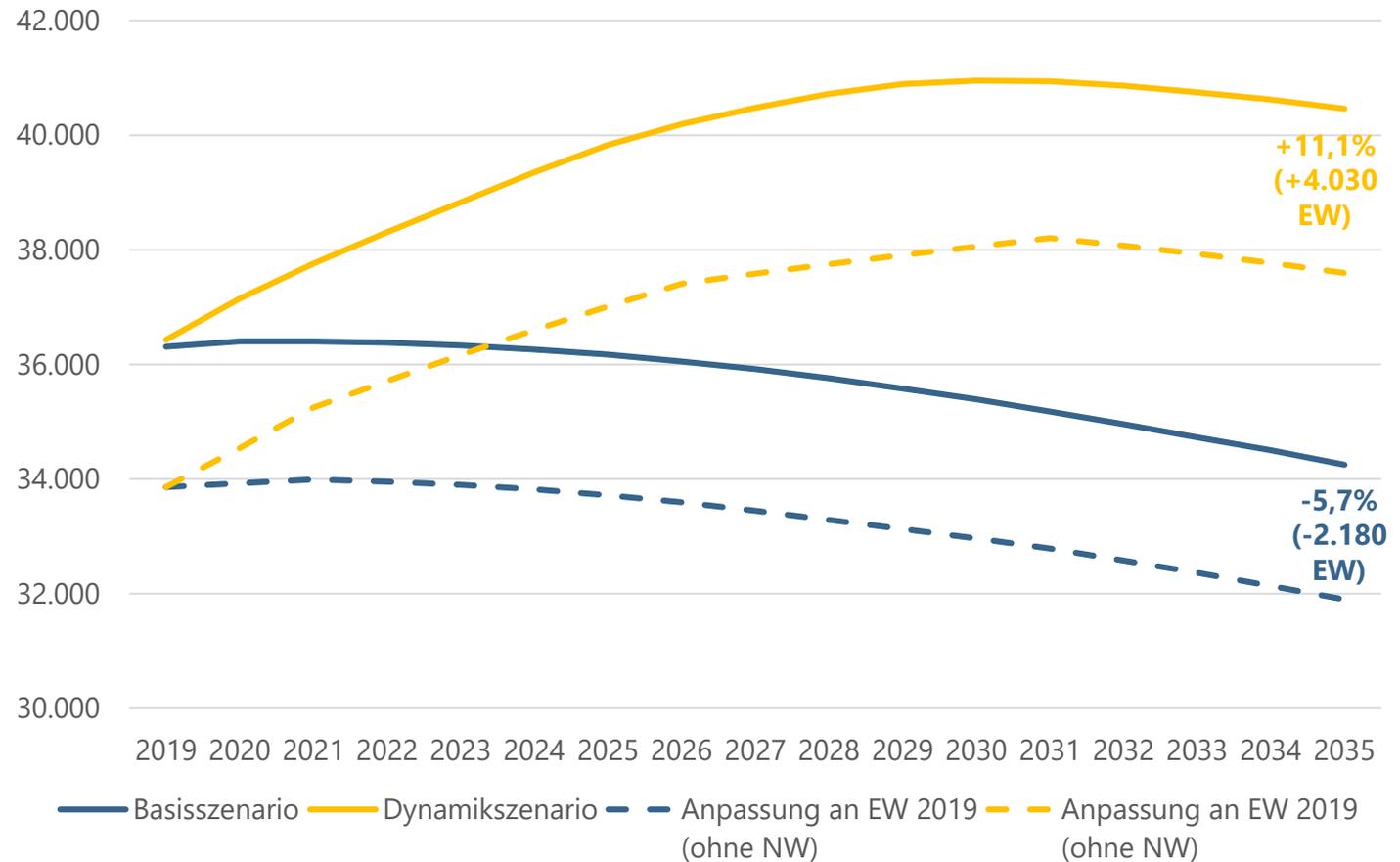


Abb. 55: Bevölkerungsprognose 2019 bis 2035

Quelle: Kramer Prognose | ALP

- ▣ Zukünftig ist von einer Fortsetzung der Verschiebung des Altersstruktur auszugehen. Je nach Szenario ist dies unterschiedlich stark ausgeprägt.
- ▣ Tendenziell werden die jüngeren Altersgruppen aufgrund der demografischen Entwicklung eher schrumpfen und die Zahl wie auch der Anteil Älterer zunehmen.
- ▣ Im Jahr 2018 sind rund 15 % (5.340 Personen) der Bevölkerung 65 Jahre und älter. Bis 2035 wird ein Anstieg auf 24 % (+2.970 Personen) prognostiziert, mit entsprechenden Herausforderungen bezogen auf das Wohnen, das Wohnumfeld und die Daseinsvorsorge.
- ▣ Gleichzeitig wird die Zahl der Einwohner*innen im Erwerbsalter bis 2035 um 8%-Punkte auf 20.520 Personen zurückgehen. (-3.930 Personen).
- ▣ Der Anteil der Bevölkerungsgruppe der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung wird bis 2035 von rund 18 % (6.330 Personen) um knapp 2%-Punkte auf 16 % (5.420 Personen) abnehmen. Dies kann auch entsprechende Auswirkungen auf Kinderbetreuungs- und Schulangebote haben.

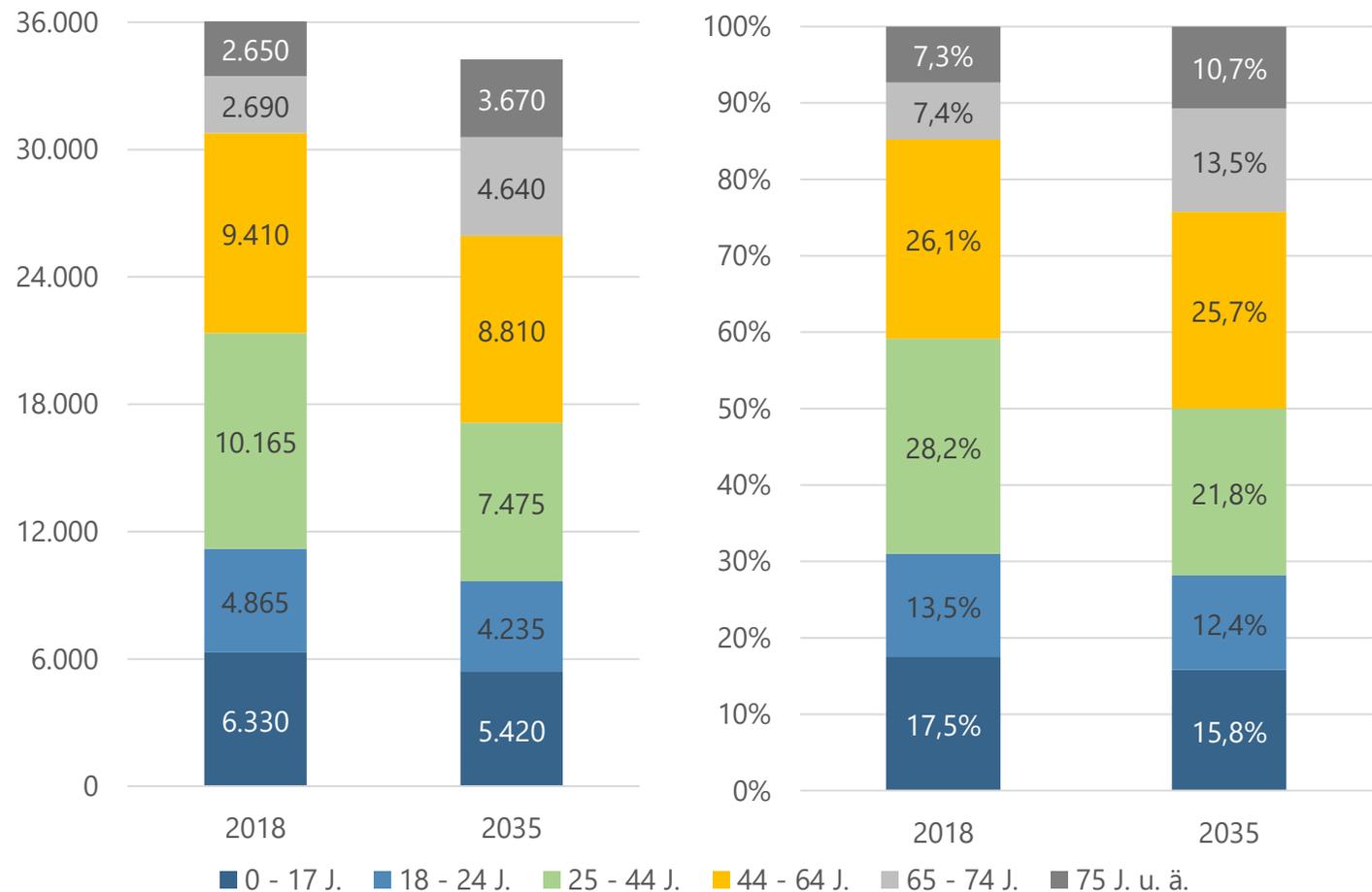


Abb. 56: Altersstruktur Basisszenario 2018 bis 2035

Quelle: ALP

- Das DynamikszENARIO beinhaltet neben einer weiterhin positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung auch eine positive Wanderungsbilanz.
- Die grundsätzlichen Tendenzen sind auch in diesem Szenario zu beobachten, werden aufgrund der stärkeren Zuwanderung jüngerer jedoch deutlich abgemildert.
- In der Bevölkerungsgruppe der über 64-Jährigen wird im DynamikszENARIO ein Anstieg der absoluten Bevölkerungszahlen um 3.335 Personen prognostiziert. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung steigt jedoch nur um 6,8-Punkte auf 21,5%.
- Auch bei der Bevölkerung im Erwerbsalter ist in diesem Szenario ein geringerer Rückgang der absoluten Zahlen zu erwarten (-435 Personen).
- Bei der Bevölkerungsentwicklung der unter 18-Jährigen zeigt das DynamikszENARIO ein positives Bild. Bis 2035 wird ein anteiliger Anstieg auf 19% der Gesamtbevölkerung prognostiziert (+1.380 Personen).

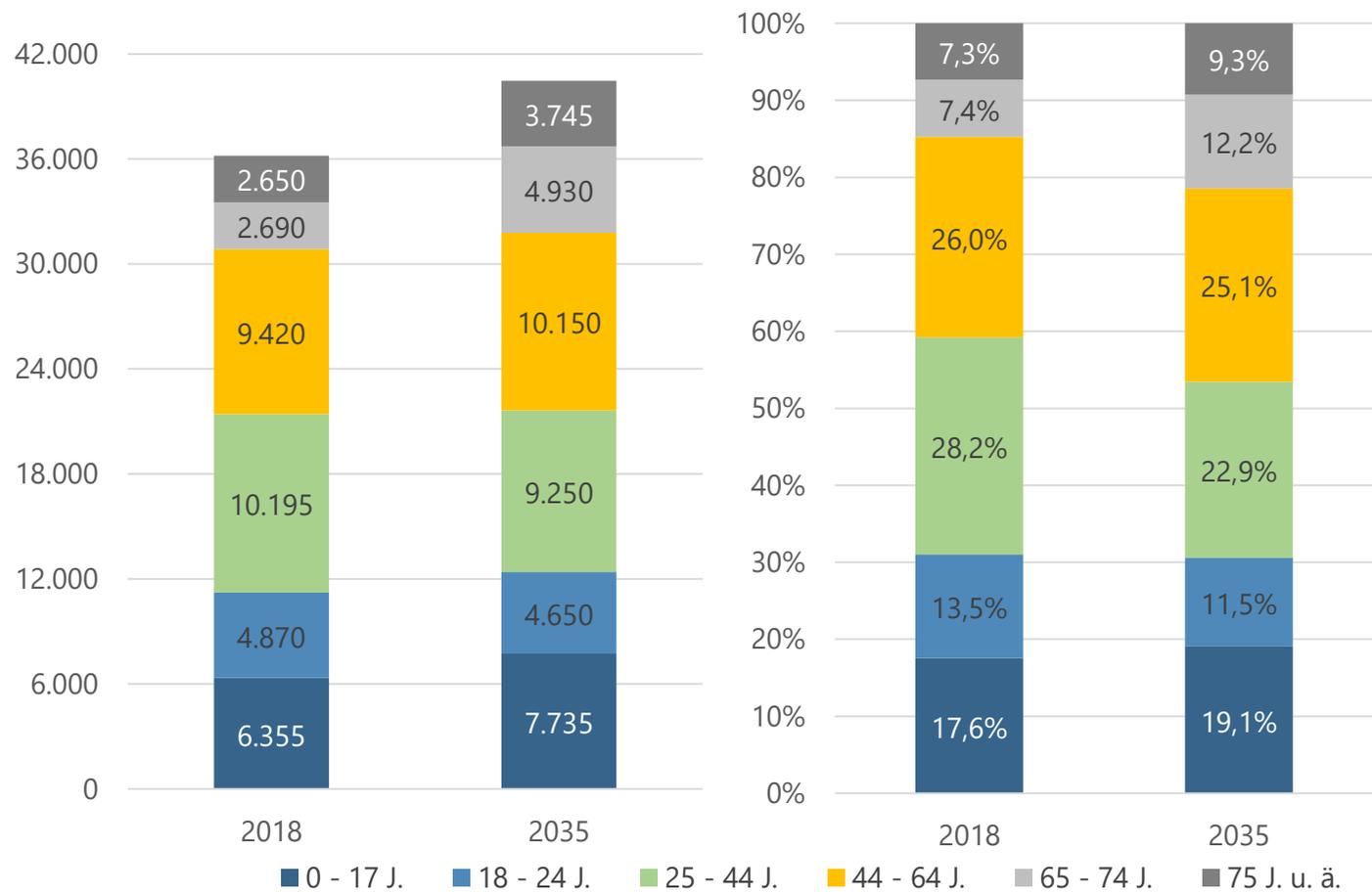


Abb. 57: Altersstruktur DynamikszENARIO 2018 bis 2035

Quelle: ALP

6.2. Haushaltsprognose

- Der wesentliche Indikator für die Bestimmung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte und deren Struktur. Die Haushaltsprognose wurde auf Basis der Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung erstellt.
- Der deutliche Bevölkerungsrückgang im Basisszenario hat auch Auswirkungen auf die künftige Wohnungsnachfrage. Es wird ein Rückgang um rund 490 Haushalte bis 2035 erwartet. Infolge des Singularisierungstrends wird der Nachfragerückgang im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung gedämpft.
- Bis etwa 2025 ist nach diesem Szenario noch von einem leichten Anstieg der Haushalte auszugehen (+150 Haushalte). In den Folgejahren wird ein kontinuierlicher Nachfragerückgang erwartet.
- Das DynamikszENARIO prognostiziert eine deutlich positivere Entwicklung der Haushaltszahlen bis 2035 (+1.762 Haushalte). Etwa bis 2035 ist von einem Anstieg der Zahl der Haushalte auszugehen. Danach wird die Nachfrage tendenziell etwas zurückgehen.

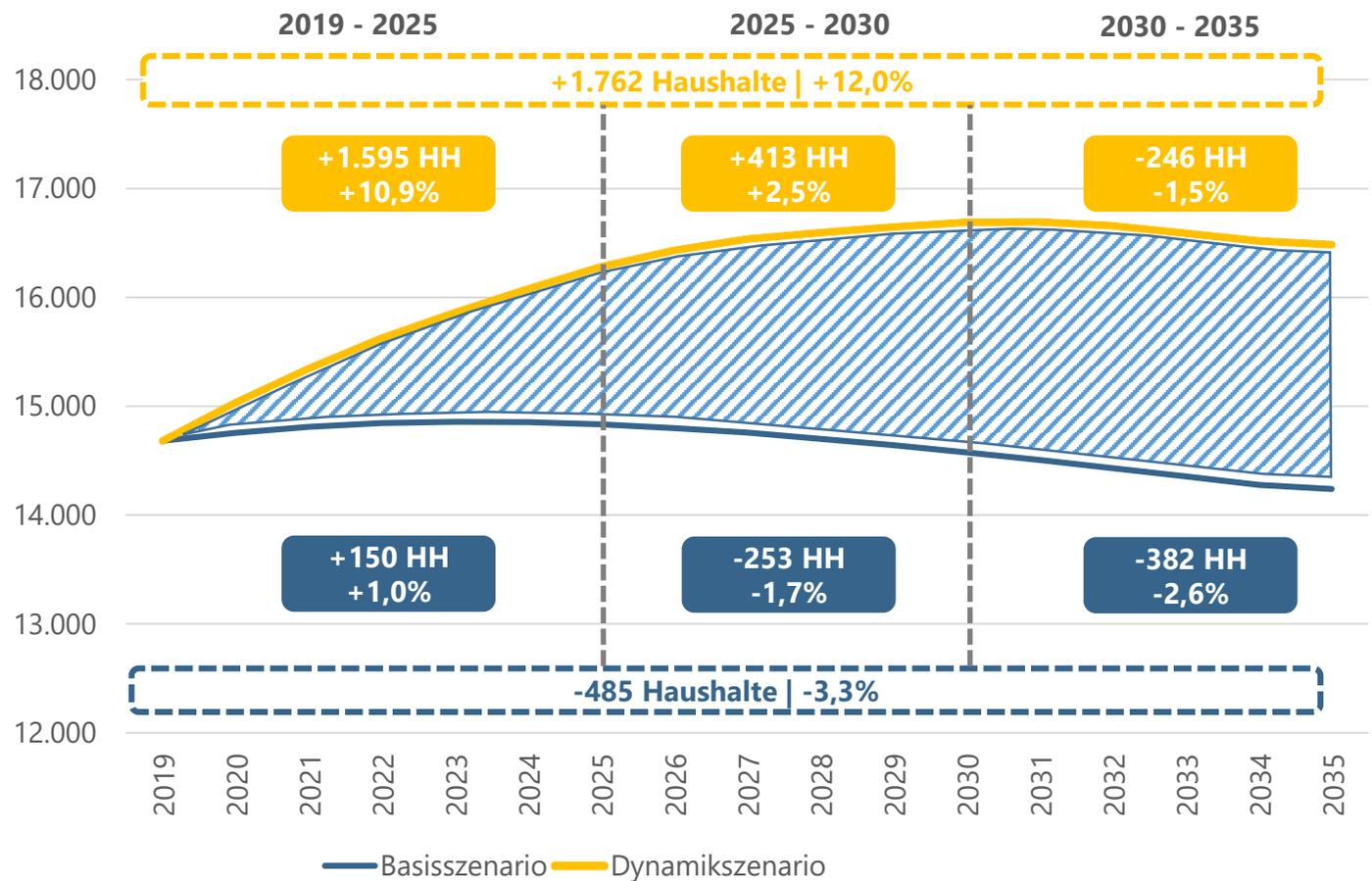


Abb. 58: Haushaltsprognose 2019-2035

Quelle: ALP

- Neben der absoluten Anzahl der Haushalte wird sich auch die Haushaltsstruktur bis zum Jahr 2035 verändern.
- Bezogen auf die Haushaltsgröße sind die Verschiebungen eher gering. Der Singularisierungstrend (mehr kleine und weniger große Haushalte) ist jedoch erkennbar.
- Zielgruppenspezifisch ist insbesondere bei den Seniorenhaushalten ein deutlicher Anstieg der Haushaltszahlen zu erwarten. Das Basisszenario rechnet bis 2035 mit 1.040 zusätzliche Haushalten, das Dynamikszenario mit 1.185 Haushalten.
- Bei Familienhaushalten zeigen die Szenarien entgegengesetzte Entwicklungen auf. So geht das Basisszenario von einem Rückgang um 540 Familienhaushalten aus, das Dynamikszenario erwartet hingegen eine Zunahme um 490 Haushalte.

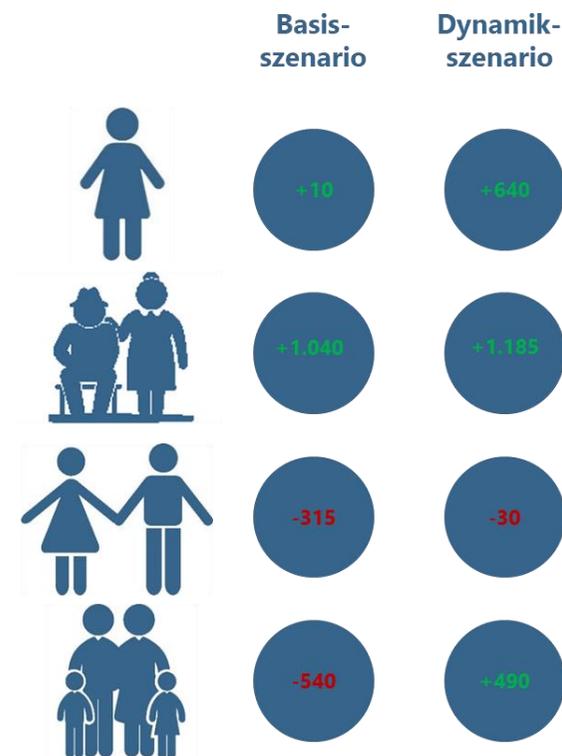
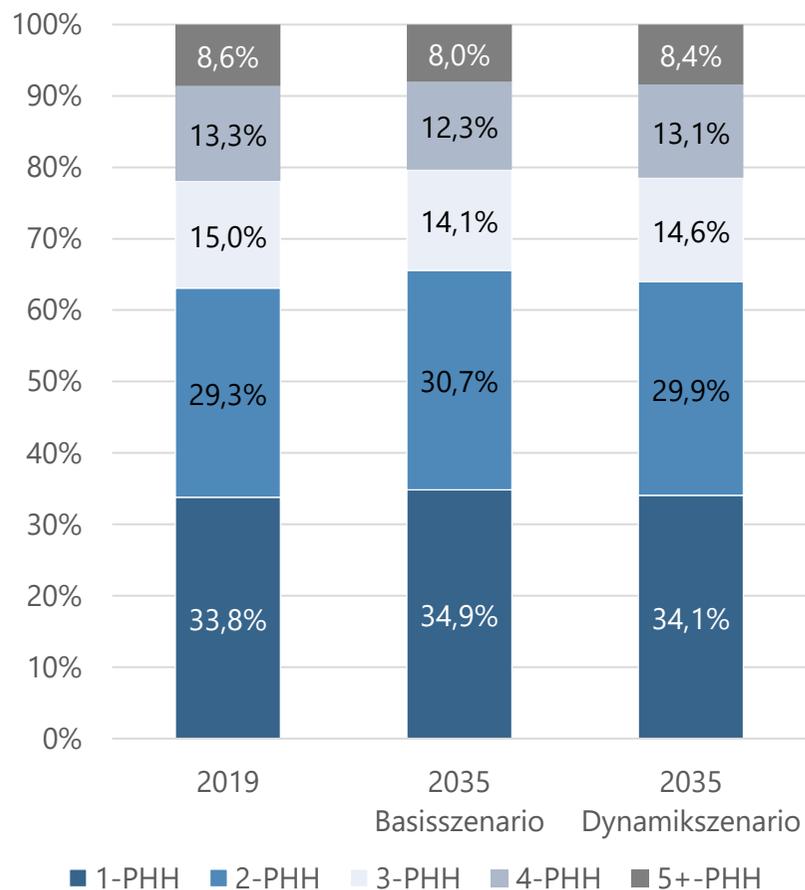


Abb. 59: Haushaltsstruktur Zielgruppen 2019-2035

Quelle: ALP

6.3. Neubaubedarfsprognose

- Die Berechnung des künftigen Neubaubedarfs erfolgt auf Grundlage der Haushaltsprognose, der Fortschreibung des Wohnungsangebotes und der Bedarfssituation im Basisjahr 2019.
- Aufgrund der aktuell engen Wohnungsmarktsituation besteht im Basisjahr ein leichter Nachfrageüberhang von 40 Wohnungen.
- Im Basisszenario ergibt sich zusammengesetzt aus dem Nachhol- und Ersatzbedarf ein rechnerischer Neubaubedarf von 400 Wohnungen bis 2025 bzw. aufgrund des starken Nachfragerückgangs von 110 Wohnungen bis 2035. Bis 2025 würde dies einer jährlichen Neubautätigkeit von ca. 73 Wohnungen entsprechen, also etwa halb so viel, wie in den letzten Jahren.
- Das DynamikszENARIO weist bis 2025 einen Neubaubedarf von 1.900 Wohnungen aus. Bis 2035 wird von einem Bedarf für bis zu 2.420 Wohnungen ausgegangen. Zur Deckung der Bedarfe im DynamikszENARIO wäre bis 2025 eine jährliche Neubautätigkeit von ca. 345 Wohneinheiten notwendig, etwa 50 % mehr im Vergleich zur bisherigen Neubautätigkeit.

	Basisszenario			DynamikszENARIO	
	2019	2025	2035	2025	2035
Neubaubedarf insgesamt	40	400	110	1.900	2.420
<i>davon EFH</i>	10	210	170	980	1.620
<i>davon MFH</i>	30	190	-60	920	800
Fluktuationsreserve (3%)	290	300	280	330	330
Ersatzbedarf	0	210	570	210	570
Zusatzbedarf	0	150	-480	1.600	1.760

Tab. 11: Wohnungsmarktprognose - Neubaubedarf

Quelle: ALP

 **7 Handlungs- und Themenfelder**

7.1 Zusammenfassende Bewertung

»» Attraktiver Wohnort & wichtiges regionales Arbeitsmarktzentrum

Die Universitätsstadt Vechta verfügt über eine hohe Wohn- und Lebensqualität und ein im Maßstab überdurchschnittliches infrastrukturelles und kulturelles Angebot. Die wachsende Bedeutung als Wohnstandort resultiert aus einer sehr dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung. Aufgrund der hohen Bedeutung als regionales Arbeitsmarktzentrums bestehen enge arbeits- und wohnungsmarktbezogene Verflechtungen im Stadt-Umland-Raum.

»» Wachsende Wohnraumnachfrage bei allen Alters- und Zielgruppen

Die guten Rahmenbedingungen haben die positive Einwohnerentwicklung der letzten Jahren befördert und zu einer wachsenden Nachfrage und Bedarf an Wohnraum geführt. Der durch eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung, erhebliche Wanderungsgewinne und zum Teil die Singularisierung getragene Nachfragezuwachs bezieht sich auf nahezu alle Ziel- und Altersgruppen. In der Folge ist der Wohnungsmarkt insgesamt enger geworden.

»» Altersstrukturelle Verschiebungen und veränderte Bedarfe

Vechta ist eine junge Stadt! Der demografische Wandel, der andernorts bereits deutlich spürbar ist, wird aktuell noch gedämpft. Dennoch wächst die Zahl der Senior*innen und damit auch die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum in integrierten Lagen und der Bedarf an einer barrierearmen Wohnumfeldgestaltung.

Die Schaffung barrierearmer Wohnungen ist auch vor dem Hintergrund des Freisetzungspotenzials in einigen Einfamilienhausquartieren von Bedeutung. Einige Senioren*innen planen den Auszug aus ihrer Immobilie. Um dies zu unterstützen, bedarf es alternativer Angebote. Während für diese Gruppe der finanzielle Aspekt zunächst nachrangig ist, wird eine wachsende Zahl von Senioren*innen mit niedrigen Renten auf bezahlbaren, barrierearmen Wohnraum angewiesen sein.

»» Diversifizierung der Angebotsstruktur – Dämpfung der Marktdynamik

Der wachsenden Nachfrage konnte die Stadt Vechta eine steigende Neubautätigkeit entgegensetzen. Dies hat dazu beigetragen die Marktdynamik zumindest zu dämpfen. Neben klassischen Einfamilienhausprojekten hat die steigende Zahl von Projekten im Mehrfamilienhaussegment zu einer städtebaulichen Weiterentwicklung und zu einer Diversifizierung der Angebotsstruktur beigetragen.

»» Anspannung im Segment für untere und mittlere Einkommen

Im Zuge des Nachfrageanstiegs und des günstigen Zinsniveaus ist ein Anstieg der Kauf-, aber auch der Mietpreise zu verzeichnen. Die steigenden Mieten führen zu Anspannungstendenzen im unteren und zum Teil auch im mittleren Preissegment. Insbesondere bei kleinen Wohnungen ist die Situation – aufgrund der Vielzahl nachfragender Zielgruppen – eng. Zum Teil ist dies auch für größere familiengerechte Wohnungen festzustellen.

»» Anhaltend hohe Nachfrage im Eigentumssegment

Das Einfamilienhaussegment ist in Vechta von besonderer Bedeutung. Nicht erst in Folge des niedrigen Zinsniveaus besteht eine hohe Nachfrage, die nach wie vor ungebrochen hoch ist. Dies schlägt sich in einem erheblichen Entwicklungsdruck nieder. Die hohe Nachfrage nach Bauplätzen kann die Stadt angebotsseitig kaum bedienen. Ein Teil der Nachfrage wird unter anderem in den Umlandgemeinden gedeckt.

»» Positive Perspektive der Marktentwicklung

Mindestens für die nähere Zukunft ist mit einem weiter steigenden Bedarf an Wohnraum zu rechnen. Diesbezüglich besteht Handlungsbedarf zur Aktivierung von Potenzialen im Bestand bzw. von Wohnbauflächen.

7.2 Zentrale Handlungs- und Themenfelder

Vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen, der Bestandsaufnahme und der Erwartung an die künftige Nachfrageentwicklung wurden die aus gutachterlicher Sicht zentralen Handlungs- und Themenfelder abgeleitet. Diese stellen zunächst eine Empfehlung dar und können eine Grundlage für den anknüpfenden politischen Willensbildungsprozess bilden.

»» Konzeptionelle und planerische Rahmenbedingungen schaffen

Der potenzielle langfristige Nachfragezuwachs macht ein langfristiges und abgestimmtes Planen und Handeln notwendig. Zunächst unabhängig von der tatsächlichen Nachfrageentwicklung sollte die Stadt Vechta Ziele formulieren und die Rahmenbedingungen für den Neubau von bis zu 2.400 Wohnungen bis zum Jahr 2035 schaffen. Die potenziell vorgelagerten Prozesse (politische Willensbildung und Strategie - Priorisierung von Standorten – Baurechtschaffung - potenzieller Ankauf - zielgerichtete Entwicklung) bedürfen entsprechender Vorlaufzeit sowie personeller/finanzieller Ressourcen.

»» Wohnbauflächenmonitoring fortführen – Priorisierung vornehmen

Als Grundlage für das zukünftige Handeln bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist die Kenntnis von Potenzialstandorten eine Voraussetzung. Die Stadt Vechta verfügt bereits über eine Übersicht potenzieller künftiger Wohnbauflächen. Diese könnten ggf. um Baulücken und Nachverdichtungspotenziale ergänzt werden.

Die Standorte sollten auf die Aktivierbarkeit und die Realisierbarkeit von Wohnungsbau geprüft werden (z. B. notwendige Anpassung von Bebauungsplänen). Die Ergebnisse können aktiv zur Steuerung des Neubaugeschehens genutzt werden. Es dient dazu, alternative Standorte zu diskutieren und auf Basis einer Bewertung (möglicher Entwicklungshorizont, Lage, zielgruppenspezifische Eignung, Restriktionen) eine Priorisierung bei der Flächenentwicklung vornehmen zu können. Auf dieser Basis bietet sich die Möglichkeit – wie etwa für Standorte von besonderem wohnungspolitischen oder städtebaulichem Interesse in Form einer „Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht“ (§ 25 Abs. 1 BauGB) – konkrete Instrumente, etwa des städtischen Flächenmanagements, einzusetzen. Das Monitoring bildet zudem die Basis für eine vorausschauende (langfristige) Bodenbevorratung bzw. ein aktives Flächenmanagement (z. B. Zwischenerwerb), welche die Handlungs- und Steuerungsfähigkeit der Stadt verbessern können.

»» Rolle der Stadt Vechta auf dem Bodenmarkt definieren

Die besten Erfolgsaussichten – wohnungspolitische Ziele zu erreichen – und gute Steuerungsmöglichkeiten bieten vor allem kommunale Flächen. Diese sollten auf ihre Eignung und Mobilisierungsfähigkeit für den Wohnungsbau geprüft und entsprechende Prioritäten in Bezug auf die Entwicklung gesetzt werden.

Darüber hinaus ist es sinnvoll, eine politische Diskussion über die künftige Rolle der Stadt auf dem Bodenmarkt zu führen. Durch die kommunale Planungshoheit hat die Stadt Vechta vielfältige Steuerungsmöglichkeiten. Mit einer aktiven Rolle auf dem Grundstücksmarkt erhält sie ein weiteres strategisches Instrument für eine bedarfsgerechte Angebotsentwicklung. Mit dem gezielten Ankaufen, Vorhalten, Entwickeln und der Vergabe von Grundstücken können städtische Ziele sehr effektiv verfolgt werden. Deshalb könnte der politische Willensbildungsprozess auch Ziele und Kompetenzen eines städtischen Flächenmanagements (z. B. Zwischenerwerb und langfristige Bodenbevorratung) berücksichtigen.

»» Vergabeverfahren fixieren

Im Zusammenhang mit städtischen Flächen und der definierten Rolle der Stadt auf dem Bodenmarkt steht die Frage, wie die wohnungspolitischen Ziele am besten verwirklicht werden können. Die Vergabe von Grundstücken kann danach erfolgen, wessen Konzept am besten dazu geeignet ist, die städtischen Ziele zu erreichen (Konzeptvergabe- und Anhandgabeverfahren). Auch für die Vergabe von Einfamilienhausgrundstücken können Kriterien verbindlich festgelegt werden.

»» Vielfältige Quartiere und Angebote schaffen

Der Erhalt und die Schaffung vielfältiger, alters- und soziostrukturell gemischter Stadtbereiche ist eine Grundvoraussetzung für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Neben verschiedenen qualitativen Anforderungen ist dabei vor allem die Bezahlbarkeit der zentrale Faktor für viele Wohnungssuchende. Um die Wohnraumversorgung im unteren und mittleren Einkommenssegment zu sichern, kommt dem bezahlbaren (öffentlich geförderten) Wohnungsmarktsegment eine besondere Bedeutung zu. Heute wie auch zukünftig wird ein bedeutender Teil der Nachfrage im Wohnungsbestand gedeckt. Aufgrund der bestehenden strukturellen Defizite ist die Stärkung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbaus sinnvoll. Zukünftig sollte gerade beim Neubau im Mehrfamilienhaussegment eine Mischung von freifinanzierten und geförderten Miet- sowie Eigentumswohnungen realisiert werden.

»» Ziele für geförderten Bestandes formulieren

Der konkrete Bedarf im geförderten Segment lässt sich seriös kaum abschätzen. So werden einerseits auch Transferleistungsempfänger auf dem freien Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum versorgt. Andererseits können mittel- und langfristig auch Haushalte mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen bewohnen, die nicht (mehr) darauf angewiesen sind bzw. die nicht (mehr) die aktuellen Angemessenheitskriterien erfüllen. Letztendlich ist es eine politische Entscheidung, welcher Stellenwert dem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbestand und dem öffentlich geförderten Wohnungsneubau eingeräumt wird. Im anknüpfenden Prozess mit der Stadtpolitik kommt diesem Thema voraussichtlich eine besondere Bedeutung zu.

»» Beobachtung des Wohnungsmarktes – Evaluierung von Zielen

Die Wohnungsmarktanalyse und -prognose für die Stadt Vechta hat im Wesentlichen zwei Ziele: Zum einen werden die aktuelle Wohnungsmarktsituation und die Herausforderungen transparent dargestellt. Zum anderen werden – im Zuge des anknüpfenden politischen Prozesses – konkrete Leitlinien und Ziele formuliert.

Zur regelmäßigen Überprüfung des eingeschlagenen Weges ist es förderlich, die hergestellte Transparenz zu erhalten und die Entwicklung der Wohnungsmärkte kontinuierlich zu beobachten. Dafür kann die Etablierung eines Wohnungsmarktmonitoring sinnvoll sein. Anhand dessen kann eine Überprüfung der tatsächlichen Marktentwicklung und der Wirksamkeit von Maßnahmen sowie ein bedarfsgerechtes Nachjustieren von Zielen und Maßnahmen erfolgen.

»» Politische Willensbildung als wichtiger nächster Schritt

Aufbauend auf die Wohnungsmarktanalyse und -prognose ist es förderlich, einen Dialogprozess der Stadtpolitik zu initiieren. Es gilt, Ziele zu formulieren sowie Leitlinien und Grundsätze zu definieren. Es wird empfohlen, diese im Rahmen eines wohnungspolitischen Beschlusses zu fixieren. Dies stellt den zentralen Schritt dar, um das Handeln von Politik und Verwaltung kurz-, mittel- und langfristig auszurichten und das gemeinsame, abgestimmte Handeln nach außen zu demonstrieren. Daran anknüpfend kann gezielt der städtische Instrumenteneinsatz gesteuert werden.

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg

Telefon +49 (0) 40 - 3346476-0

Telefax +49 (0) 40 - 3346476-99

E-Mail info@alp-institut.de

Internet www.alp-institut.de