

Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung im Kreis Oldenburg

Matthias Günther
Tel: 0511/990 94 20

Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Hannover

Februar • 2016

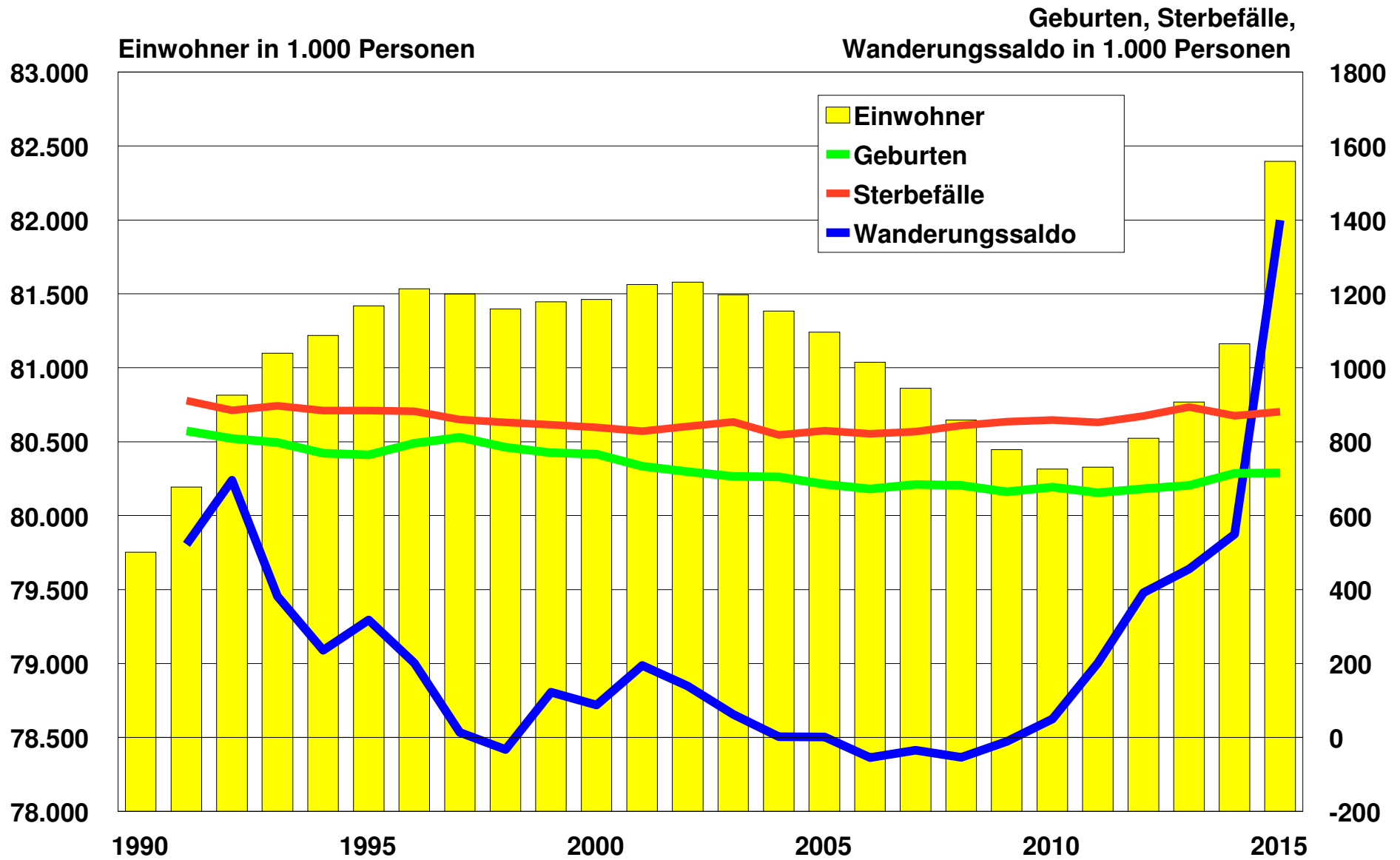


Mein Programm:

- 1 Die Situation in Deutschland**
- 2 Die bisherige Entwicklung im Kreis Oldenburg**
- 3 Was könnte die Zukunft bringen?**

Die Situation in Deutschland

Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1990 bis 2015 *)



*) 2015 geschätzt

Aktuelles Wohnungsdefizit:

Wohnungsbau von 2009 bis 2015:

1,44 Mio. Whg.

Wohnungsbedarf lt. BBSR für die Zeit von 2009
bis 2015 bei einer Zuwanderung von 200.000
Personen pro Jahr:

1,69 Mio. Whg.

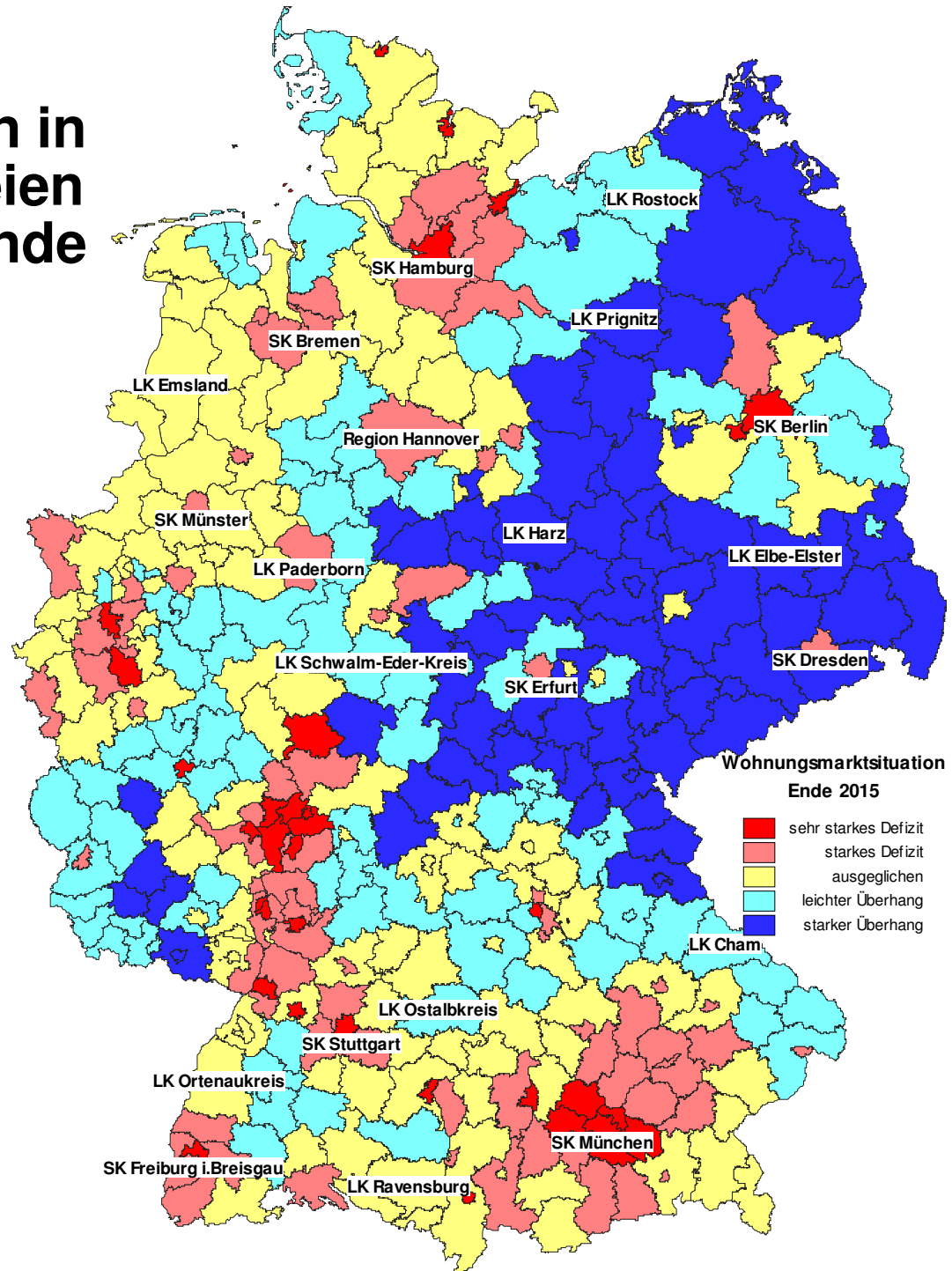
Defizit 1

0,25 Mio. Whg.

Aktuelles Wohnungsdefizit:

angesetzte Zuwanderung	
BBSR-Prognose	1,40 Mio. Pers.
tatsächliche Zuwanderung	3,14 Mio. Pers.
zusätzlicher Wohnungs- bedarf bei 2,5 Zuwanderern je Haushalt	0,70 Mio. Whg.
plus Defizit 1	0,25 Mio. Whg.
DEFIZIT ENDE 2015	min. 0,95 Mio. Whg.

Wohnungsmarktsituation in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands Ende 2015



Was führte zu den Wohnungsknappheiten in den Städten?

1. Die Familien bleiben in den Städten!

Gründe:

- viele junge Menschen bekommen nur Zeitverträge,
- die Einstiegsgehälter sind eher niedrig,
- die Mobilitätskosten sind wesentlich höher,
- die Subventionen für das Wohnen auf dem Land gibt es nicht mehr!

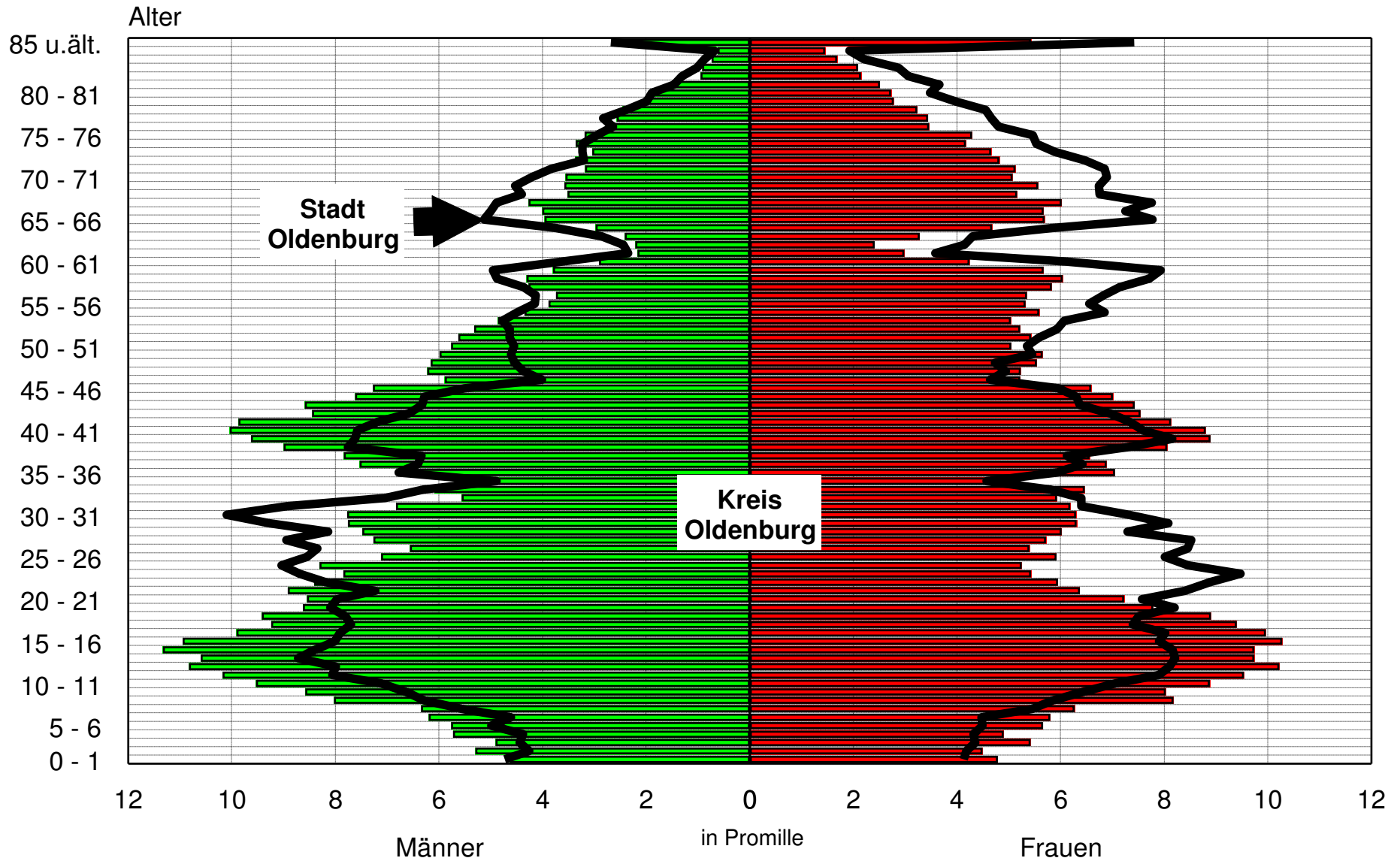
Was führte zu den Wohnungsknappheiten in den Städten?

- 1. Die Familien bleiben in den Städten!**
- 2. Die Zahl der Studierenden hat stark zugenommen! (+818.000 bzw. +42 % von 2007 bis 2015).
In Niedersachsen stieg die Zahl von 137.800 auf 201.500.**

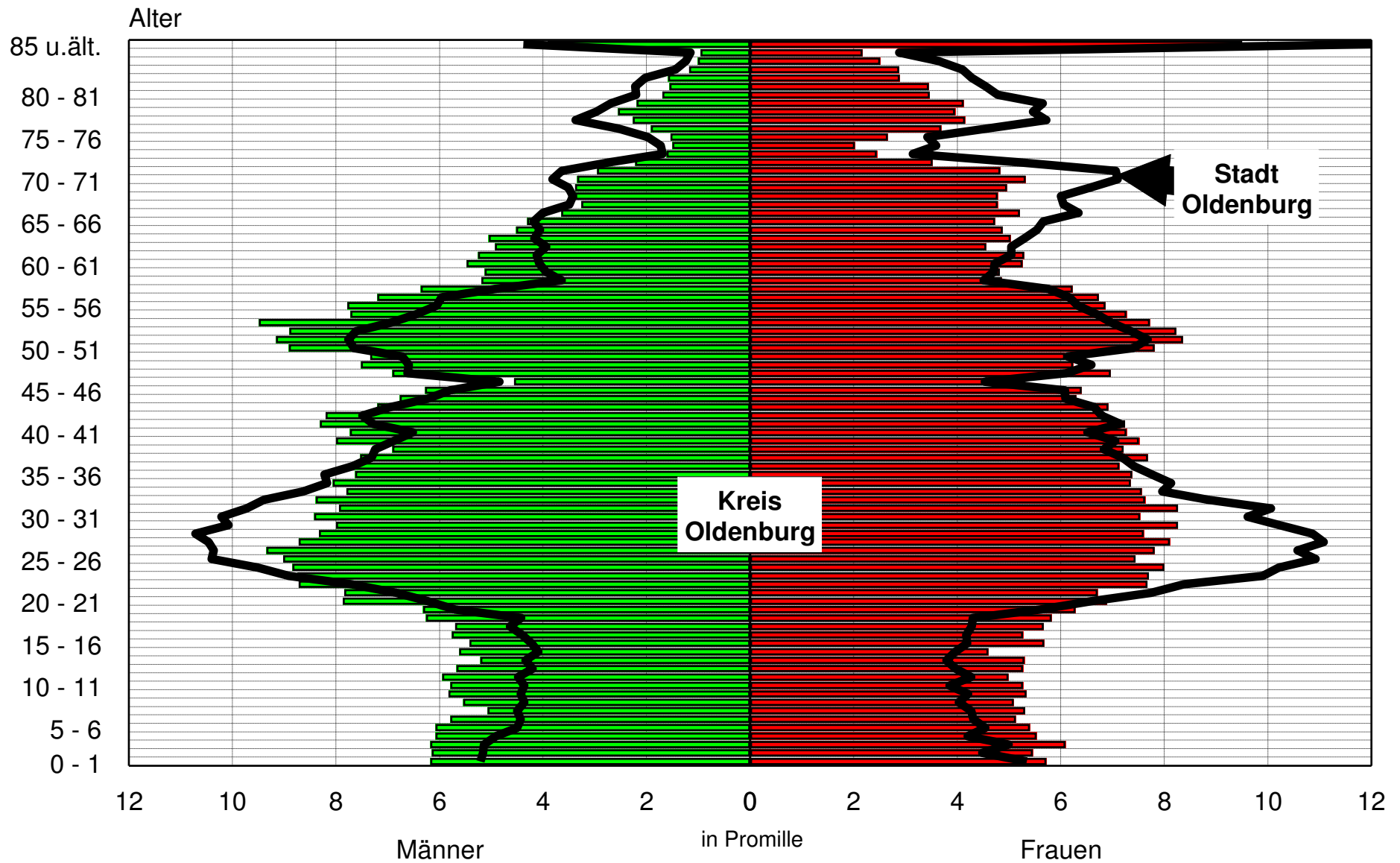
Was führte zu den Wohnungsknappheiten in den Städten?

- 1. Die Familien bleiben in den Städten!**
- 2. Die Zahl der Studierenden hat stark zugenommen!**
- 3. Die Auslandszuwanderung dürfte im Jahr 2015 den höchsten Wert seit Jahrzehnten erreicht haben!**

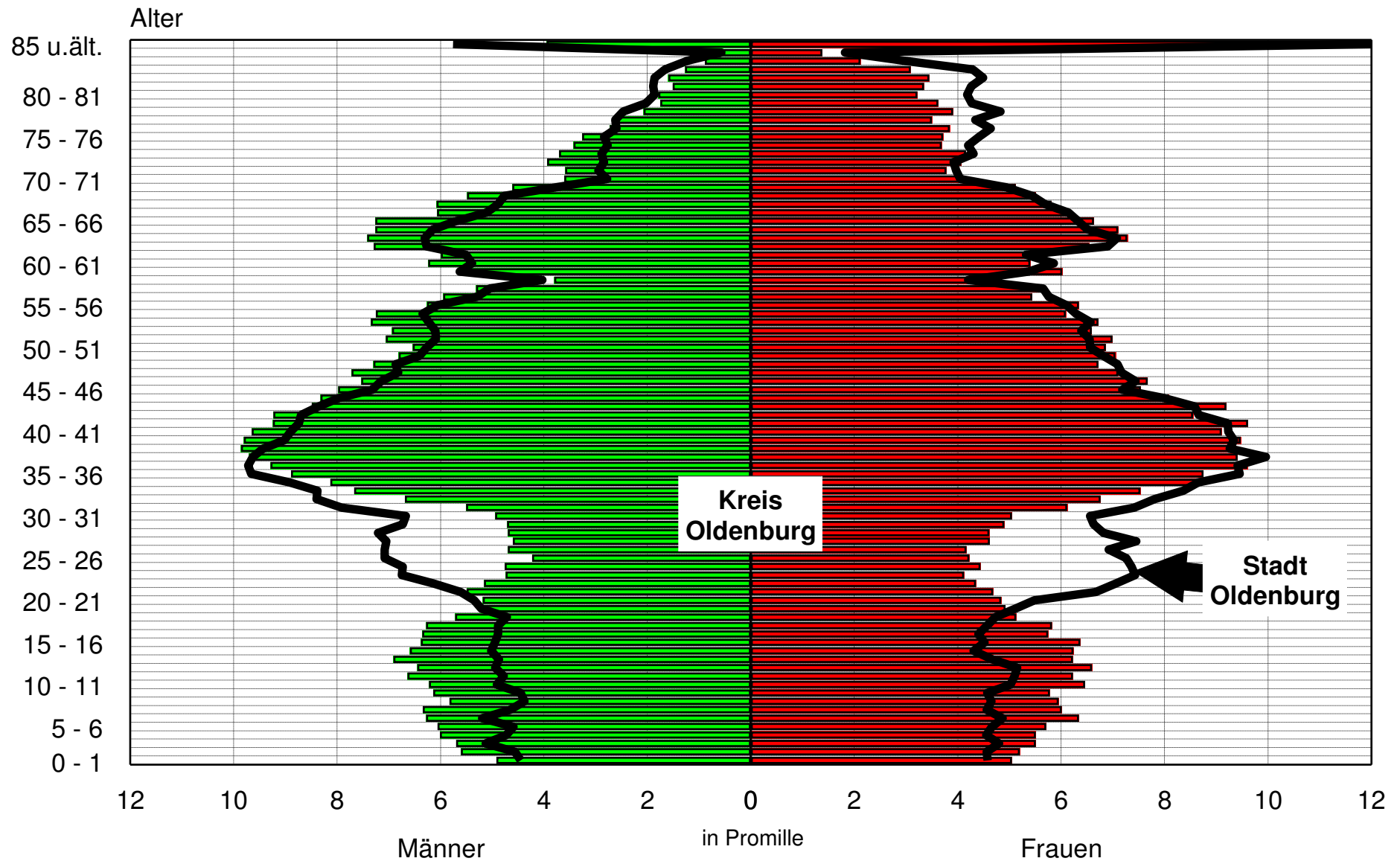
Altersstruktur der Bevölkerung im Kreis und in der Stadt Oldenburg 1978



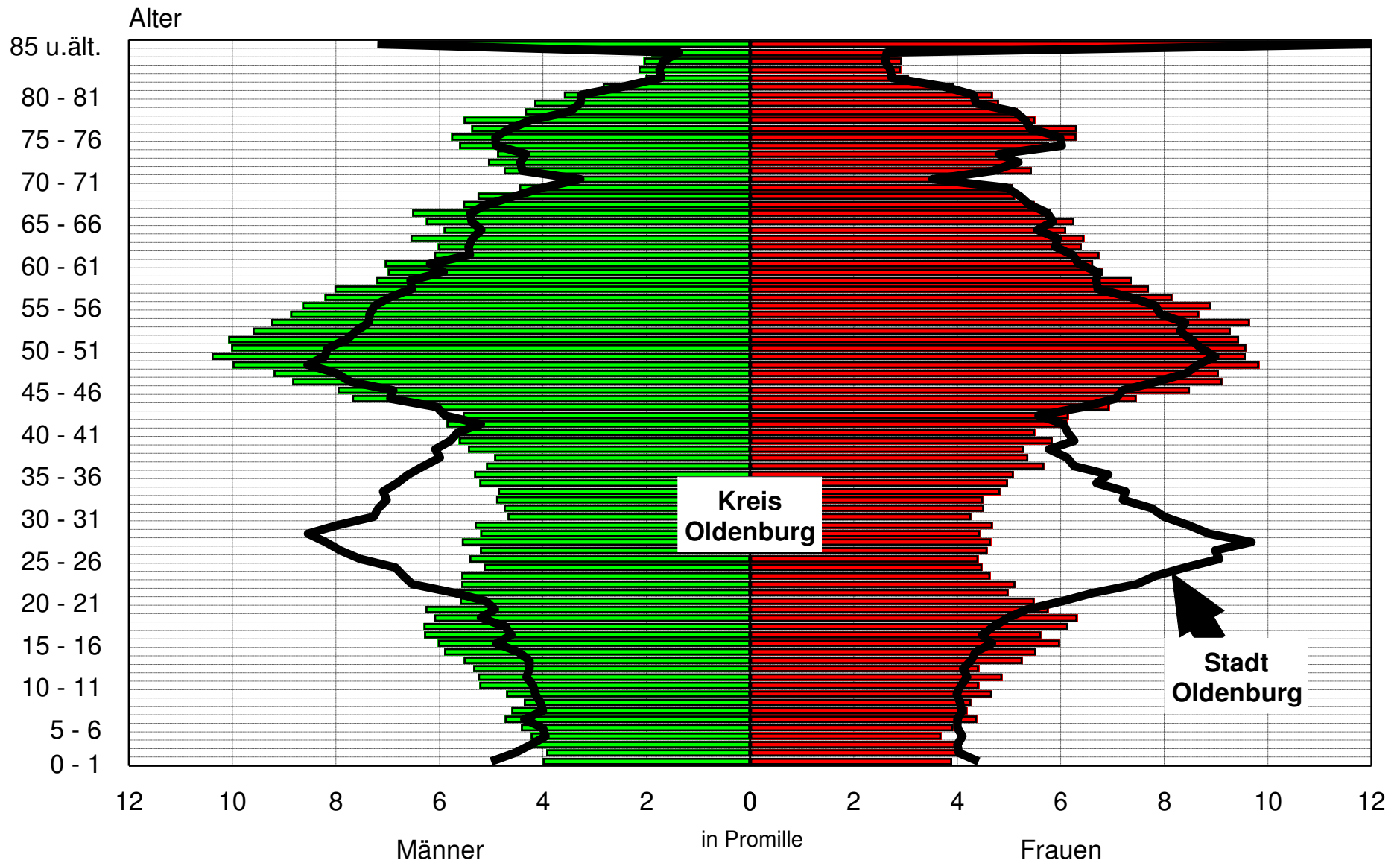
Altersstruktur der Bevölkerung im Kreis und in der Stadt Oldenburg 1990



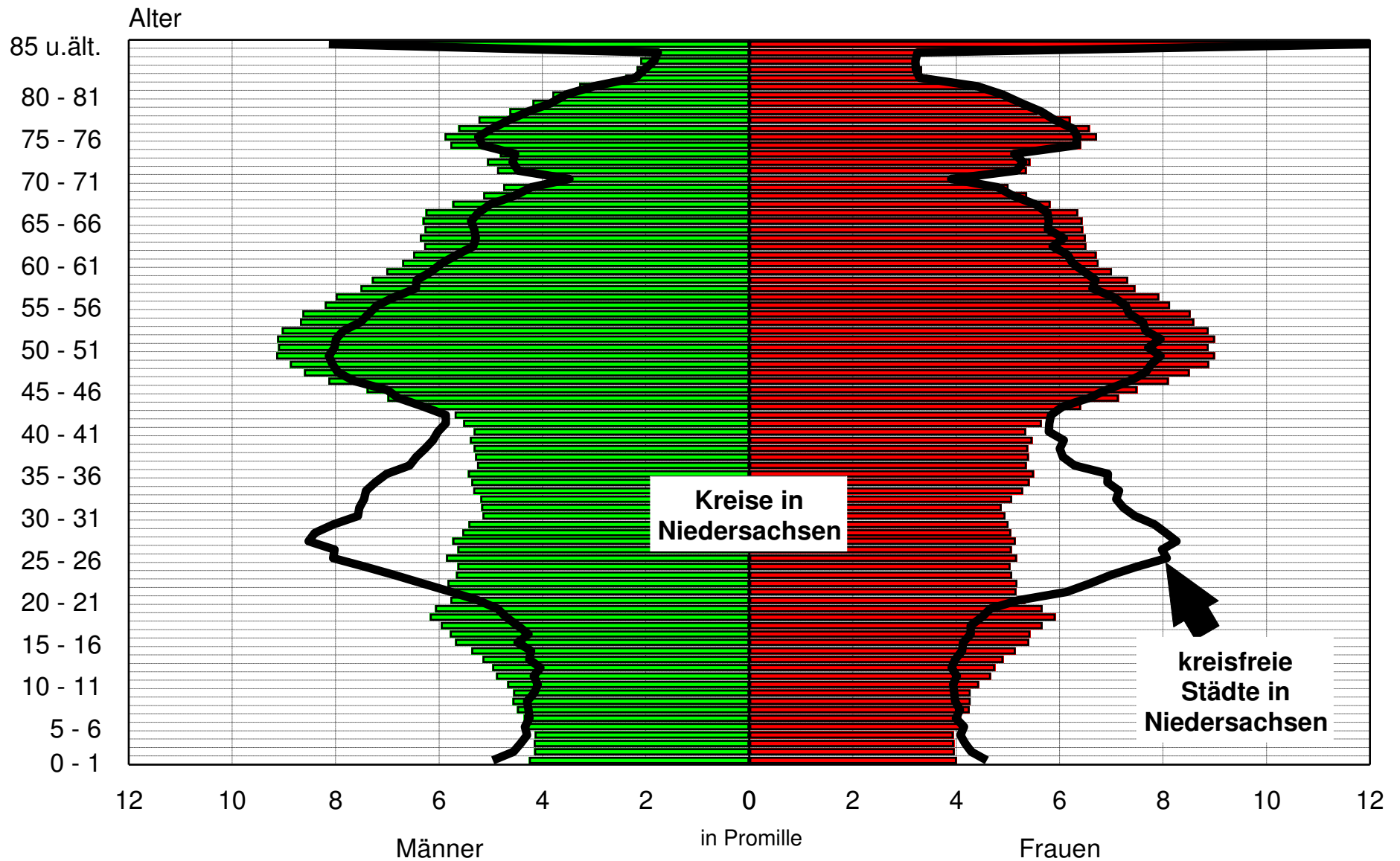
Altersstruktur der Bevölkerung im Kreis und in der Stadt Oldenburg 2002



Altersstruktur der Bevölkerung im Kreis und in der Stadt Oldenburg 2014

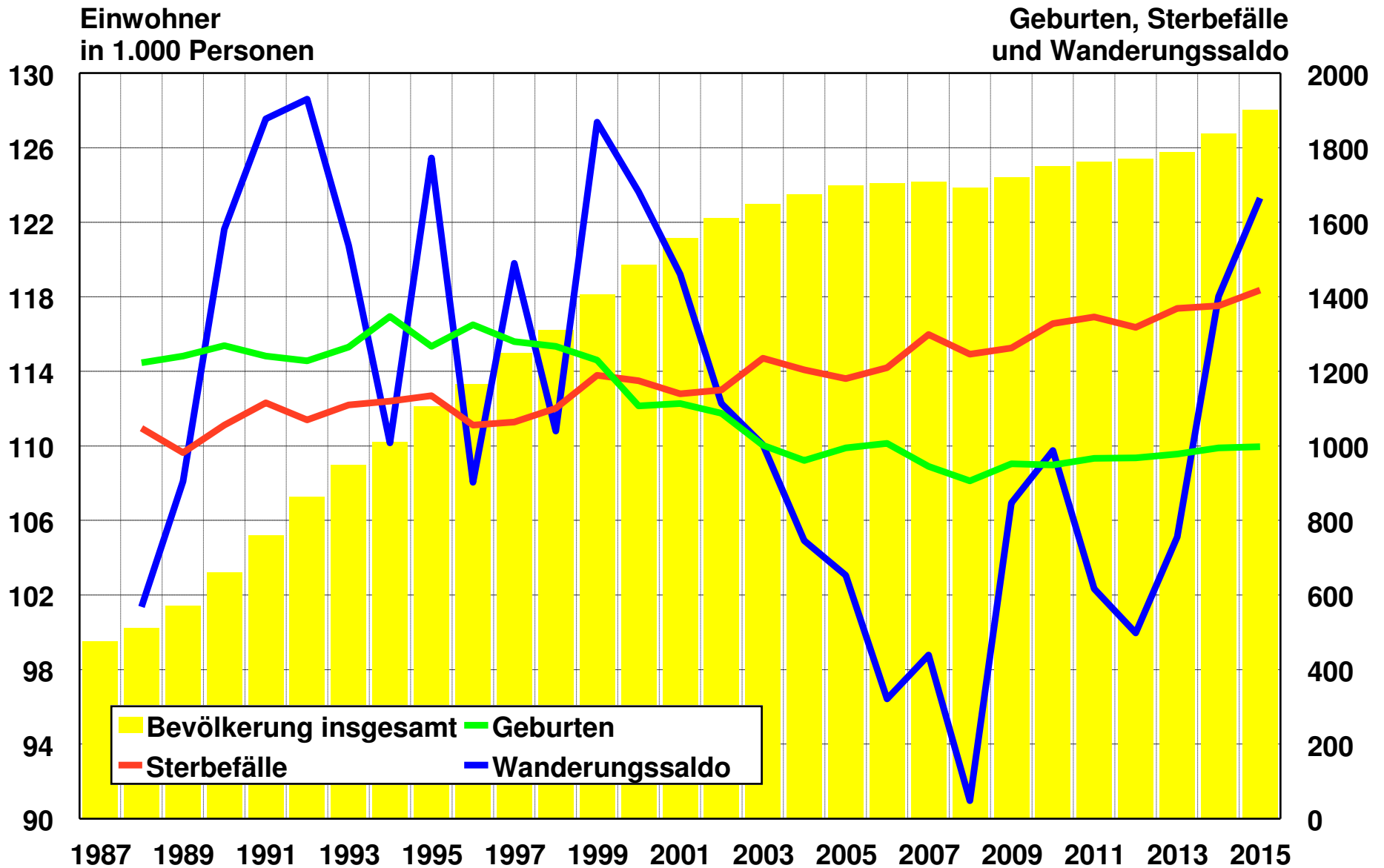


Altersstruktur der Bevölkerung in den niedersächsischen Kreisen und kreisfreien Städten 2014

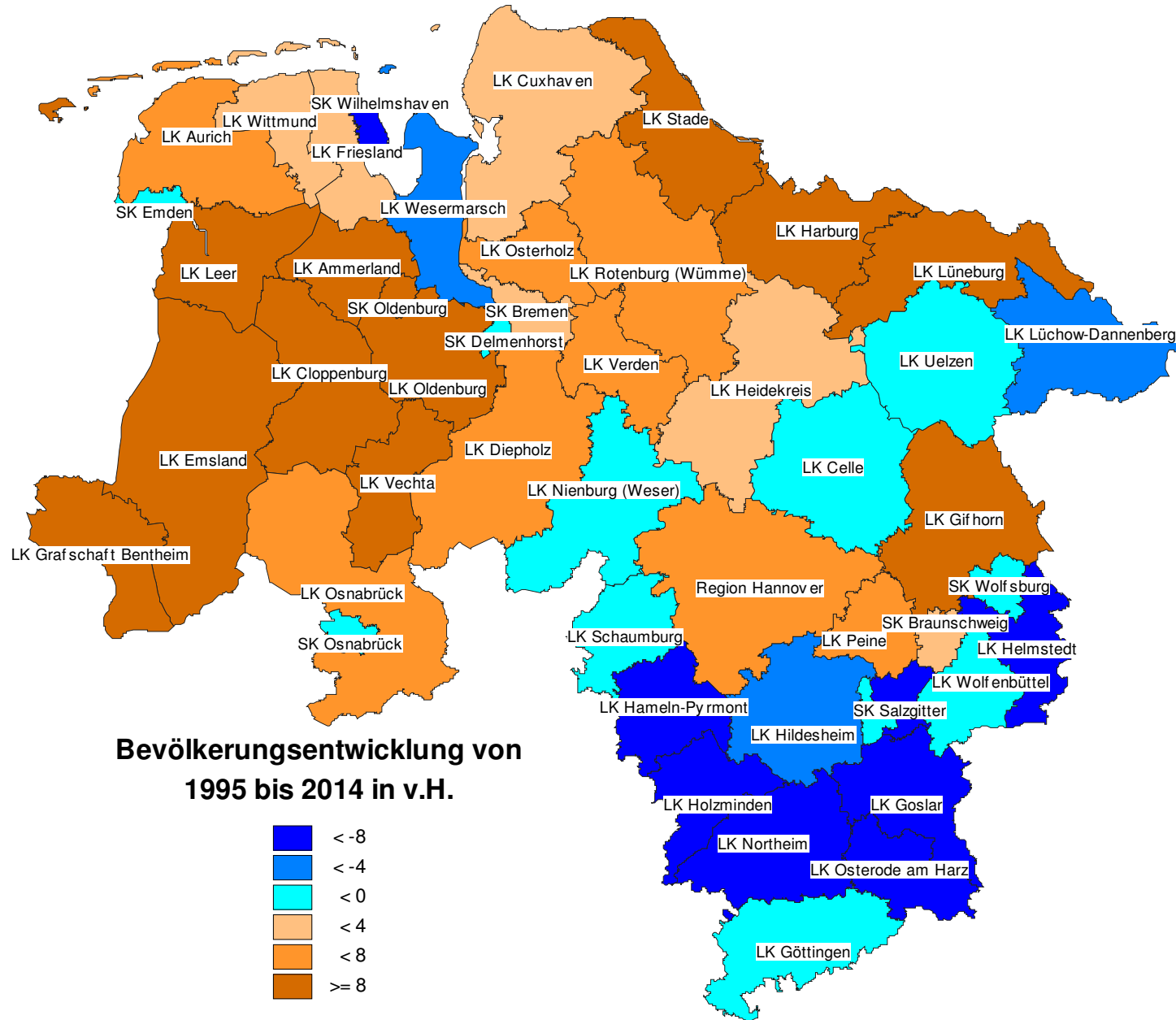


Die bisherige Entwicklung im Kreis Oldenburg

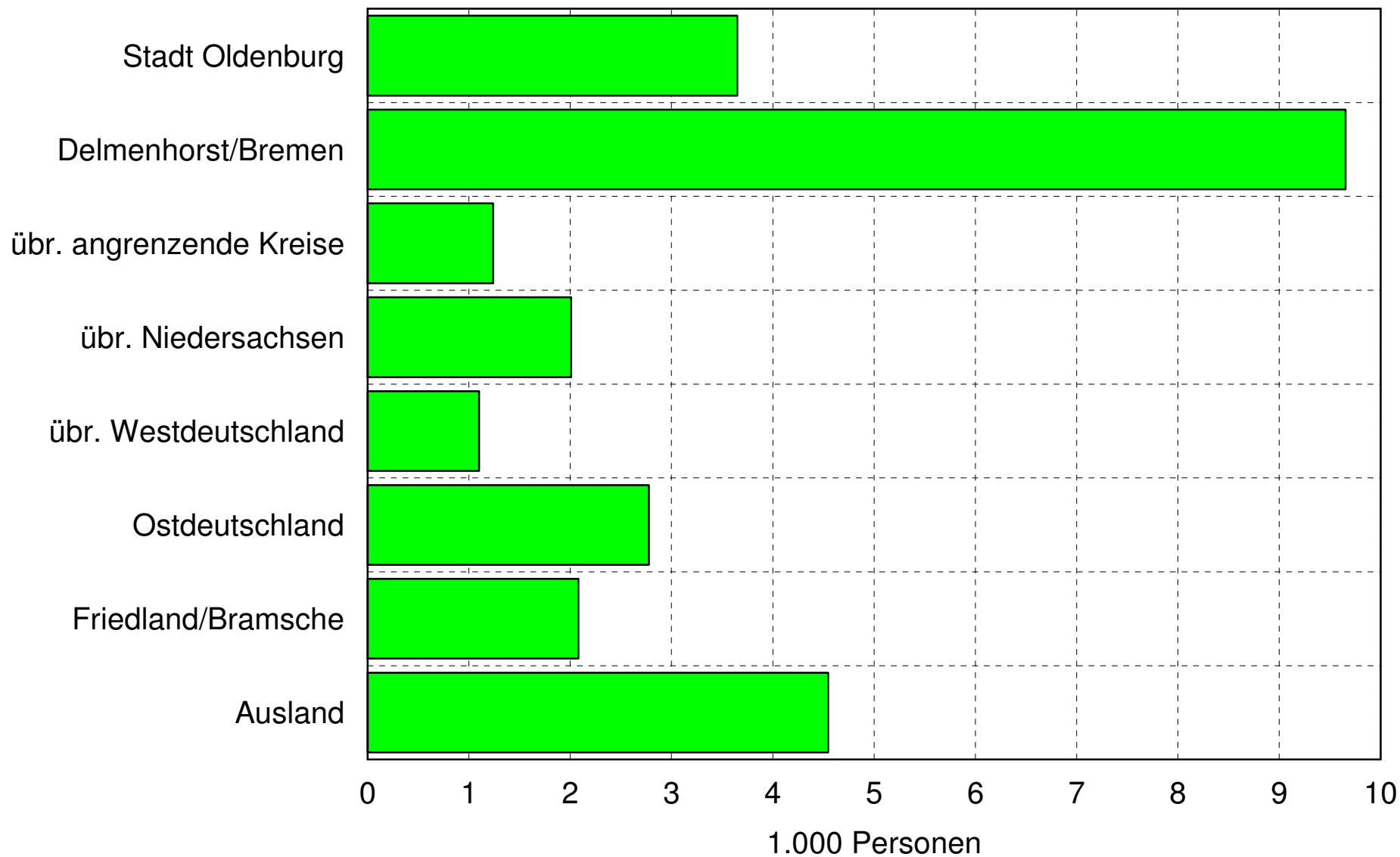
Bevölkerungsentwicklung im Kreis Oldenburg von 1987 bis 2015^{*)}



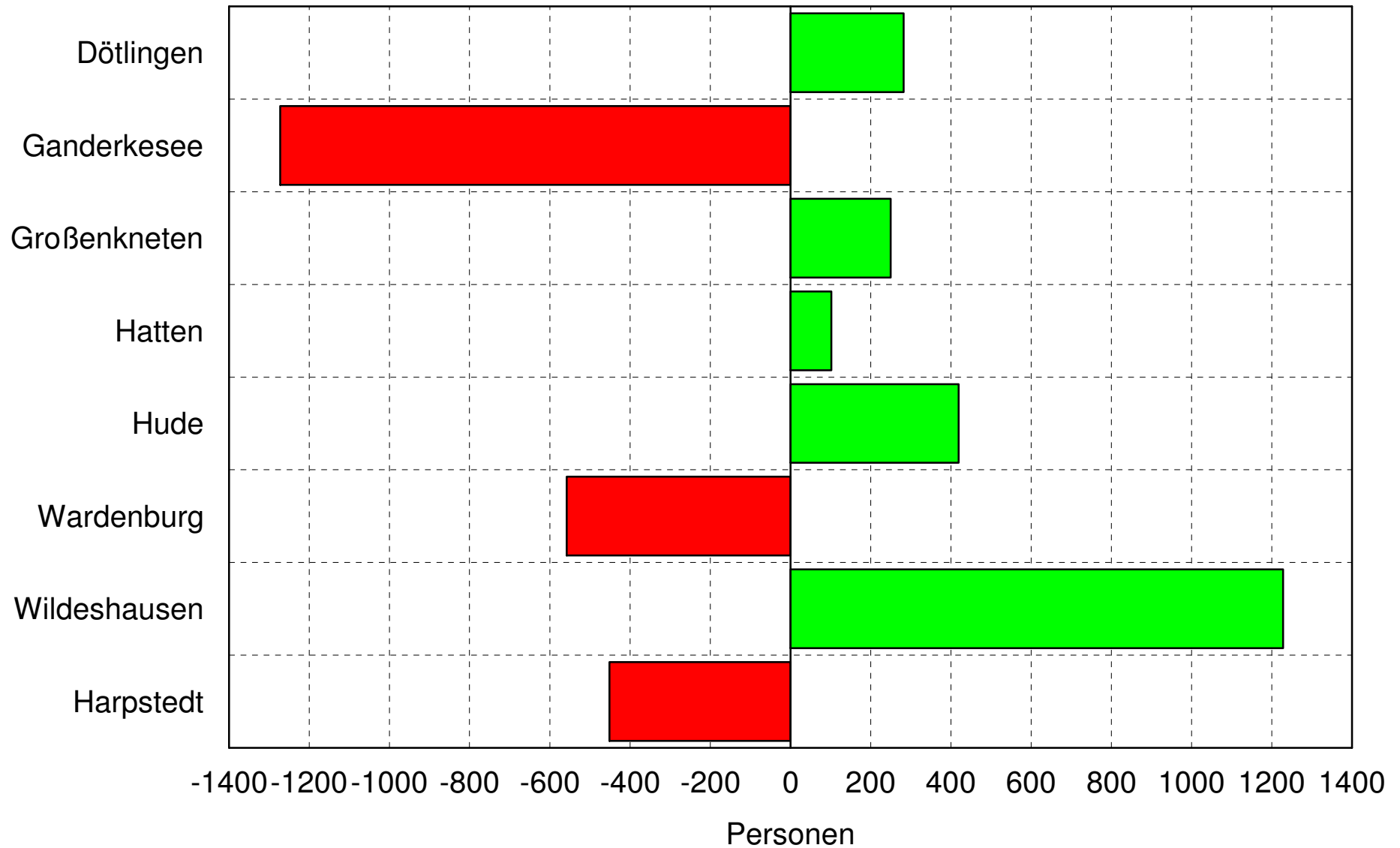
Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen von 1995 bis 2014



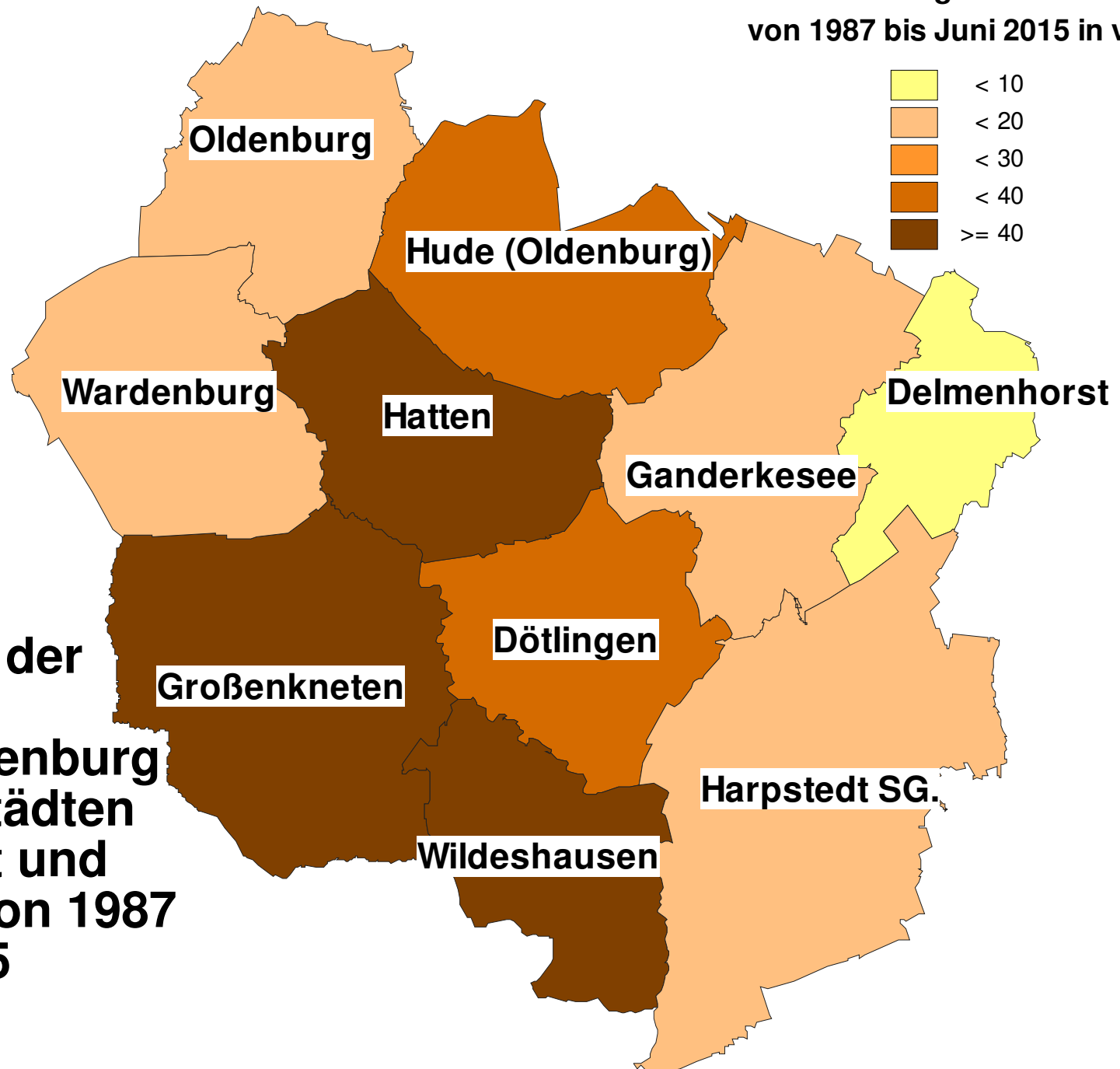
Wanderungsgewinne des Kreises Oldenburg in der Summe der Jahre 1989 bis 2012



Kreisinterne Wanderungsgewinne und -verluste in der Summe der Jahre 1989 bis 2012

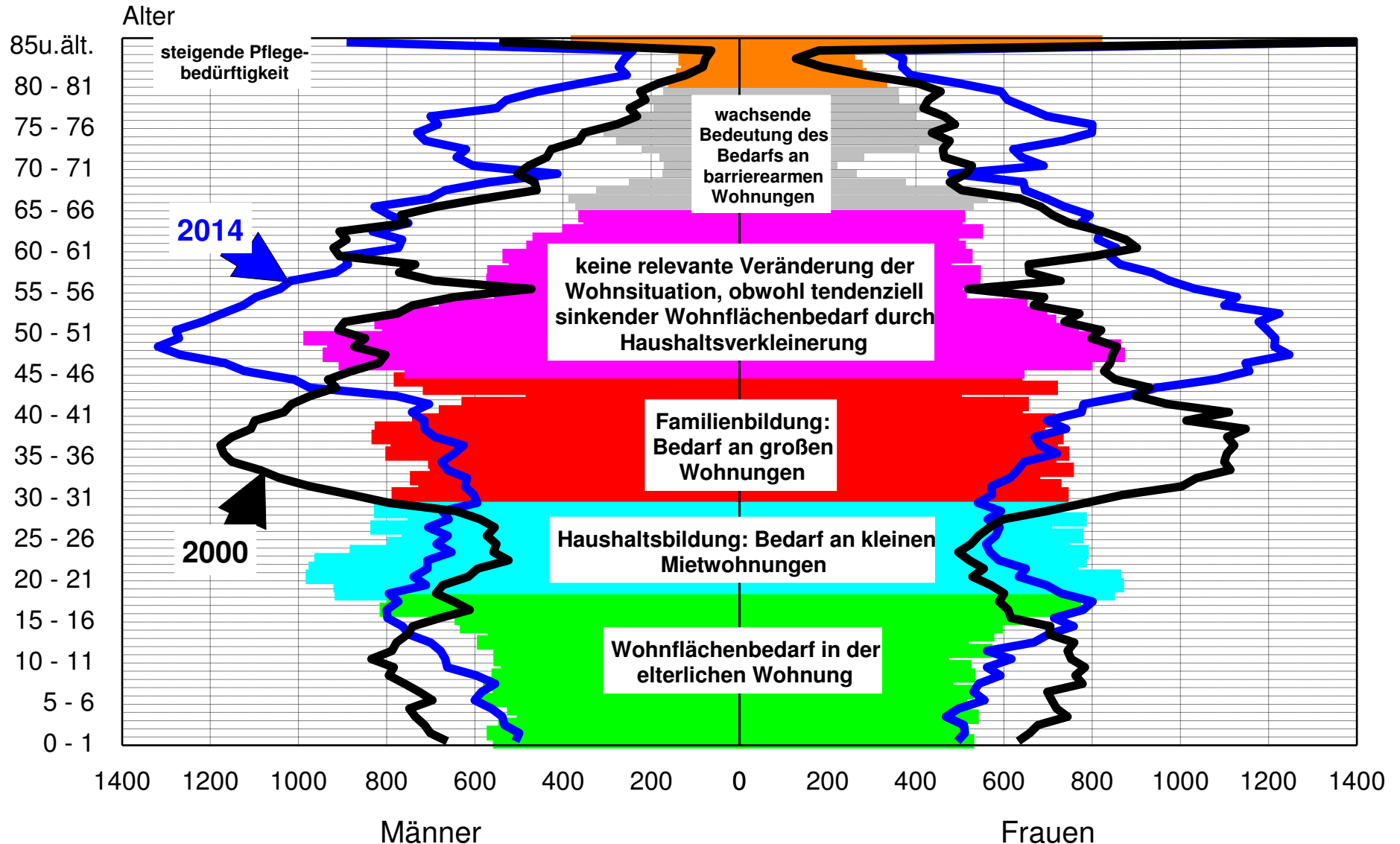


**Bevölkerungsentwicklung
von 1987 bis Juni 2015 in v.H.**

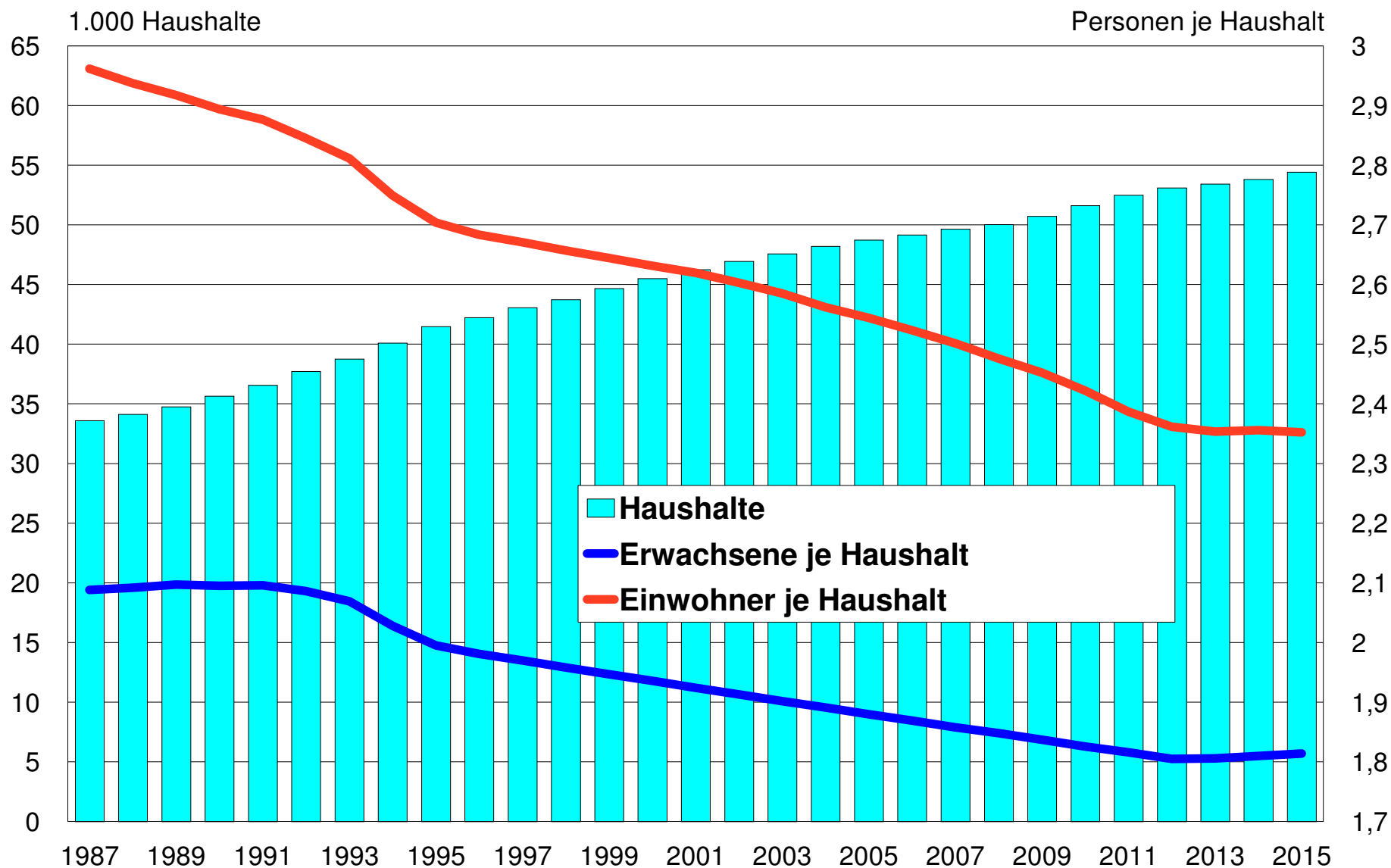


**Entwicklung der
Bevölkerung
im Kreis Oldenburg
sowie den Städten
Delmenhorst und
Oldenburg von 1987
bis Juni 2015**

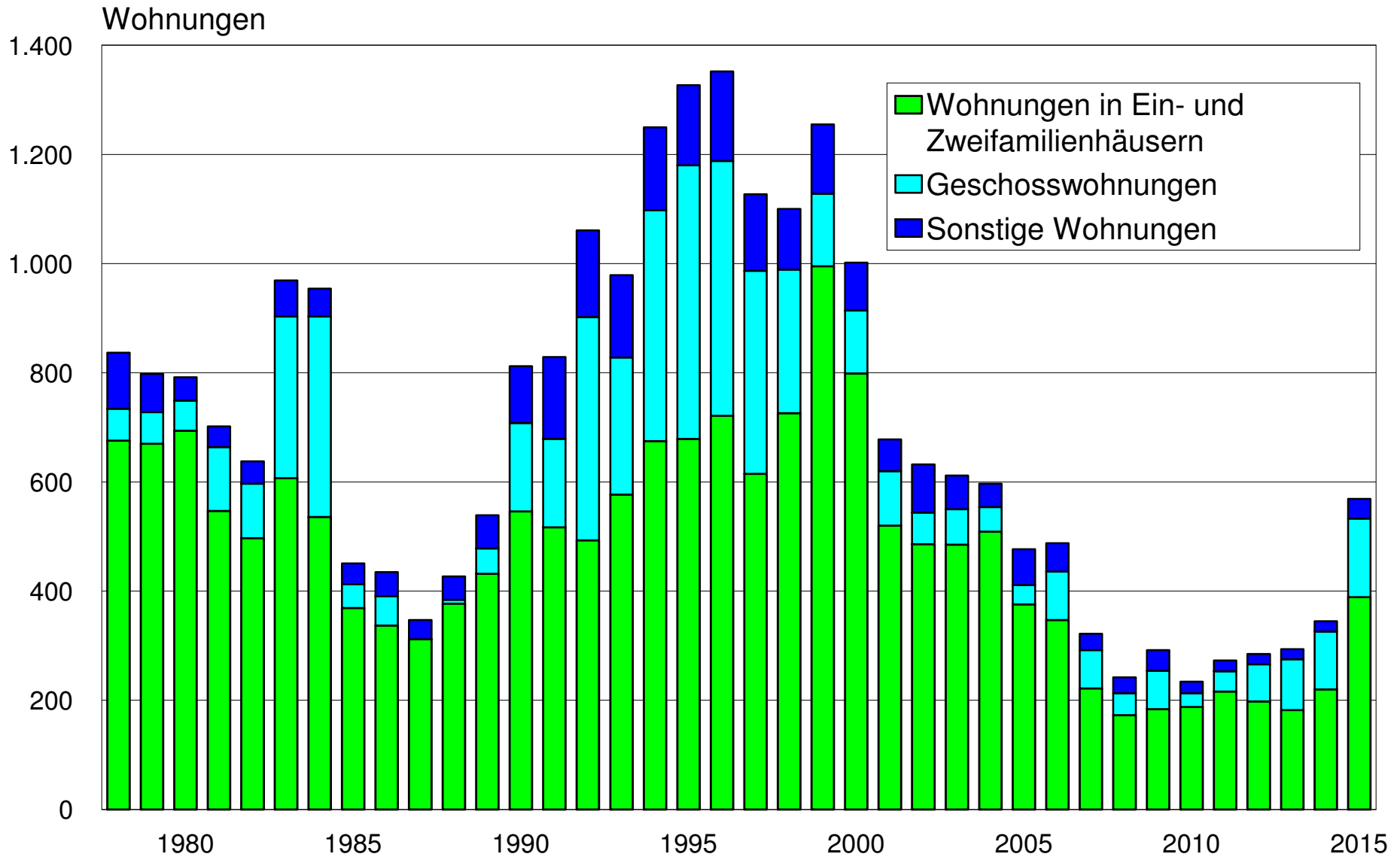
Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen des Kreises Oldenburg in den Jahren 1987, 2000 und 2014)



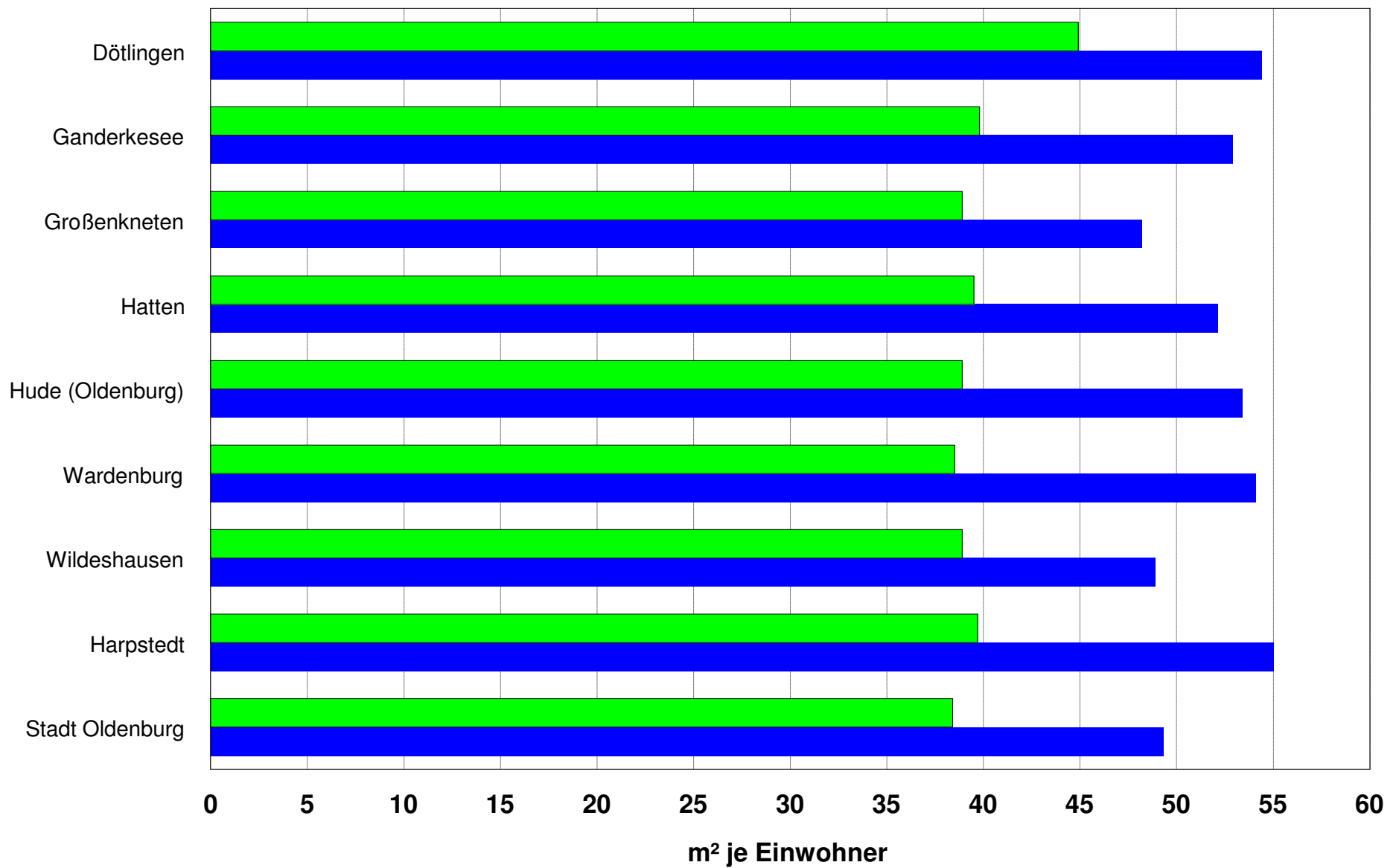
Entwicklung der privaten Haushalte im Kreis Oldenburg von 1987 bis 2015^{*)}



Wohnungsbau im Kreis Oldenburg von 1978 bis 2015^{*)}



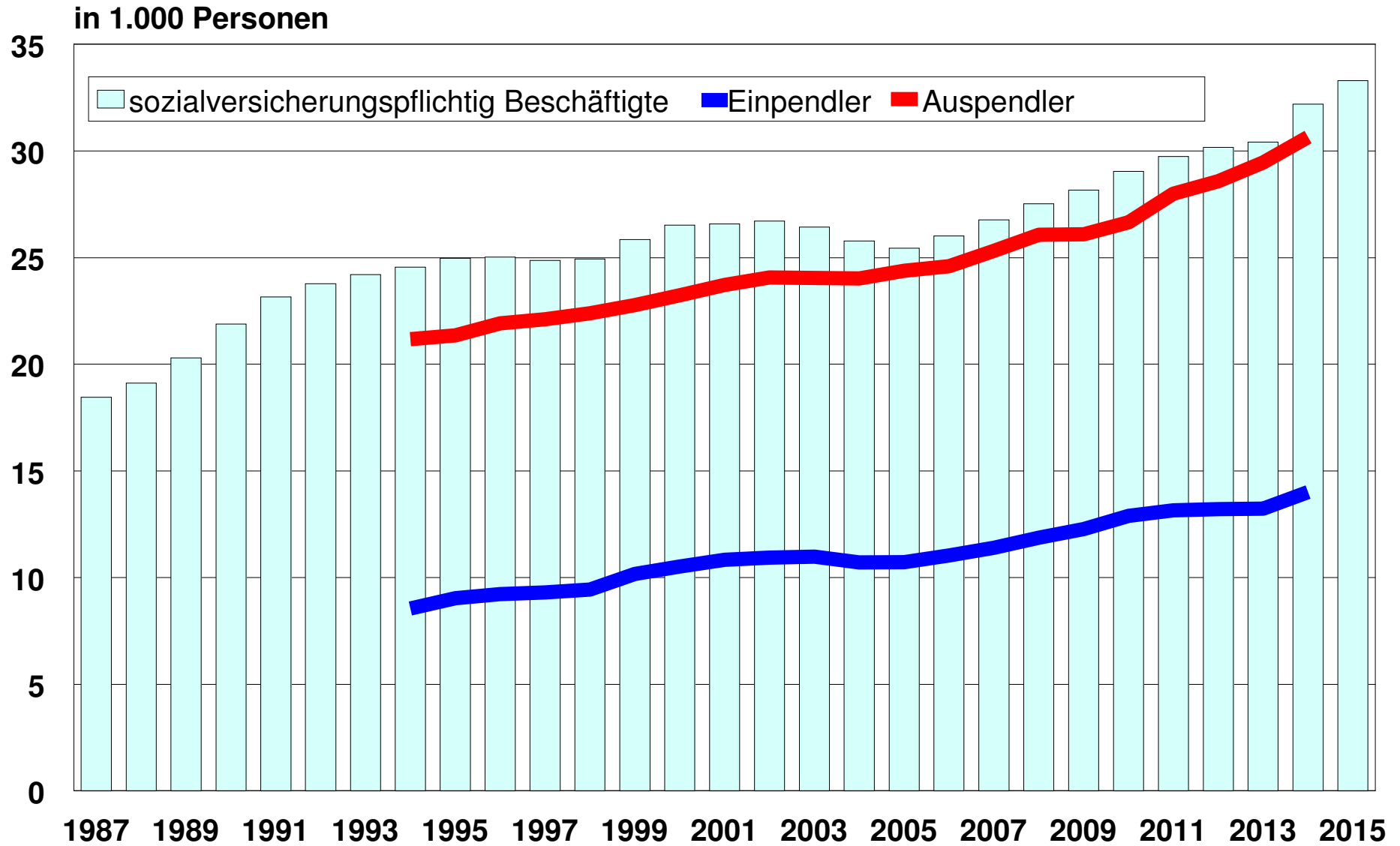
Verfügbare Wohnfläche je Einwohner im Kreis Oldenburg 1987 und 2014



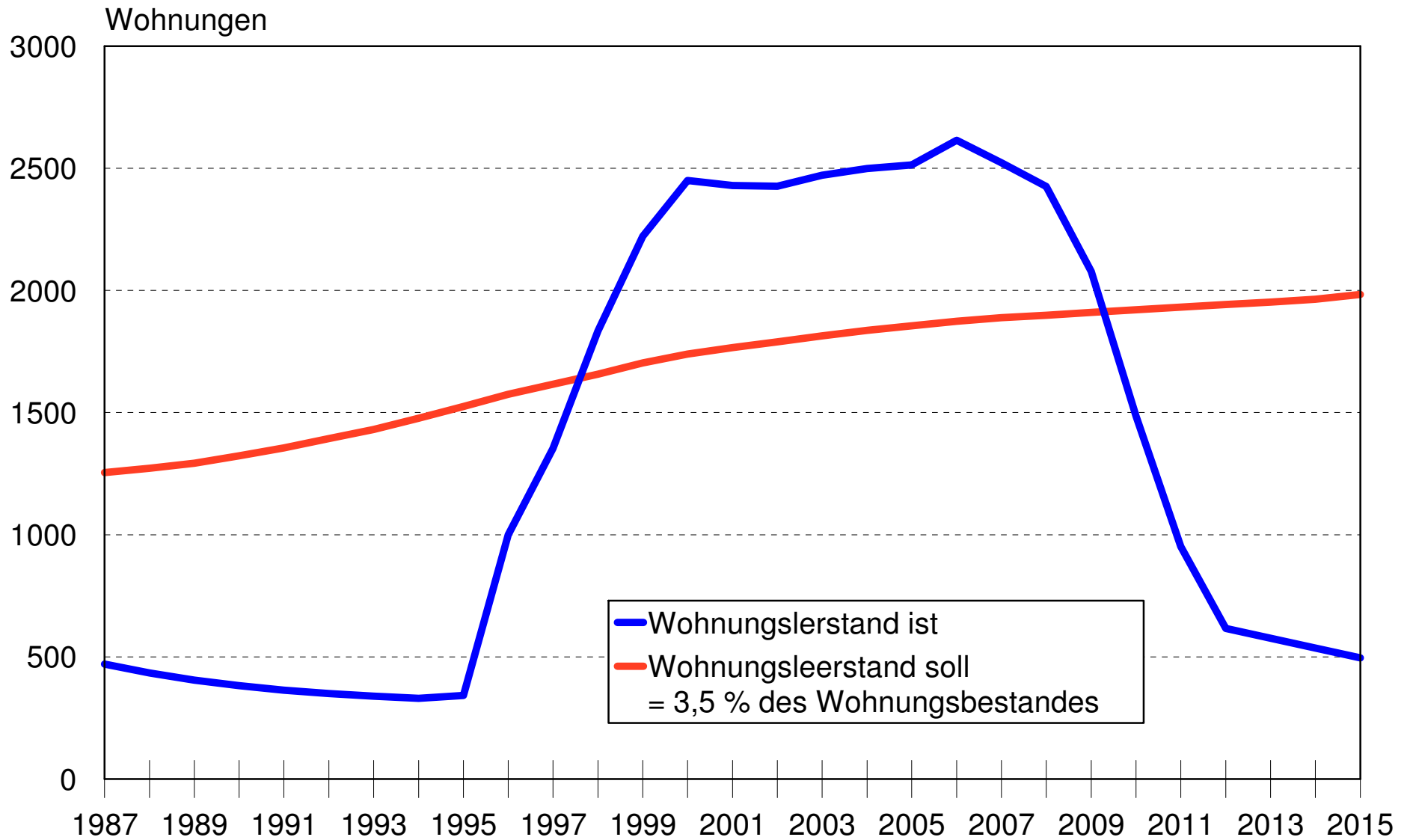
Läge die Wohnfläche je Einwohner noch bei 39,5 m², so könnten im Kreis Oldenburg aktuell 167.000 Menschen wohnen.

Die Stadt Oldenburg (Wohnflächenzuwachs von 38,4 m² auf 49,3 m²) hätte schon die Zahl von 200.000 Einwohnern überschreiten können.

Entwicklung der Beschäftigten im Kreis Oldenburg von 1987 bis 2015 (jeweils 30.6.d.J.)



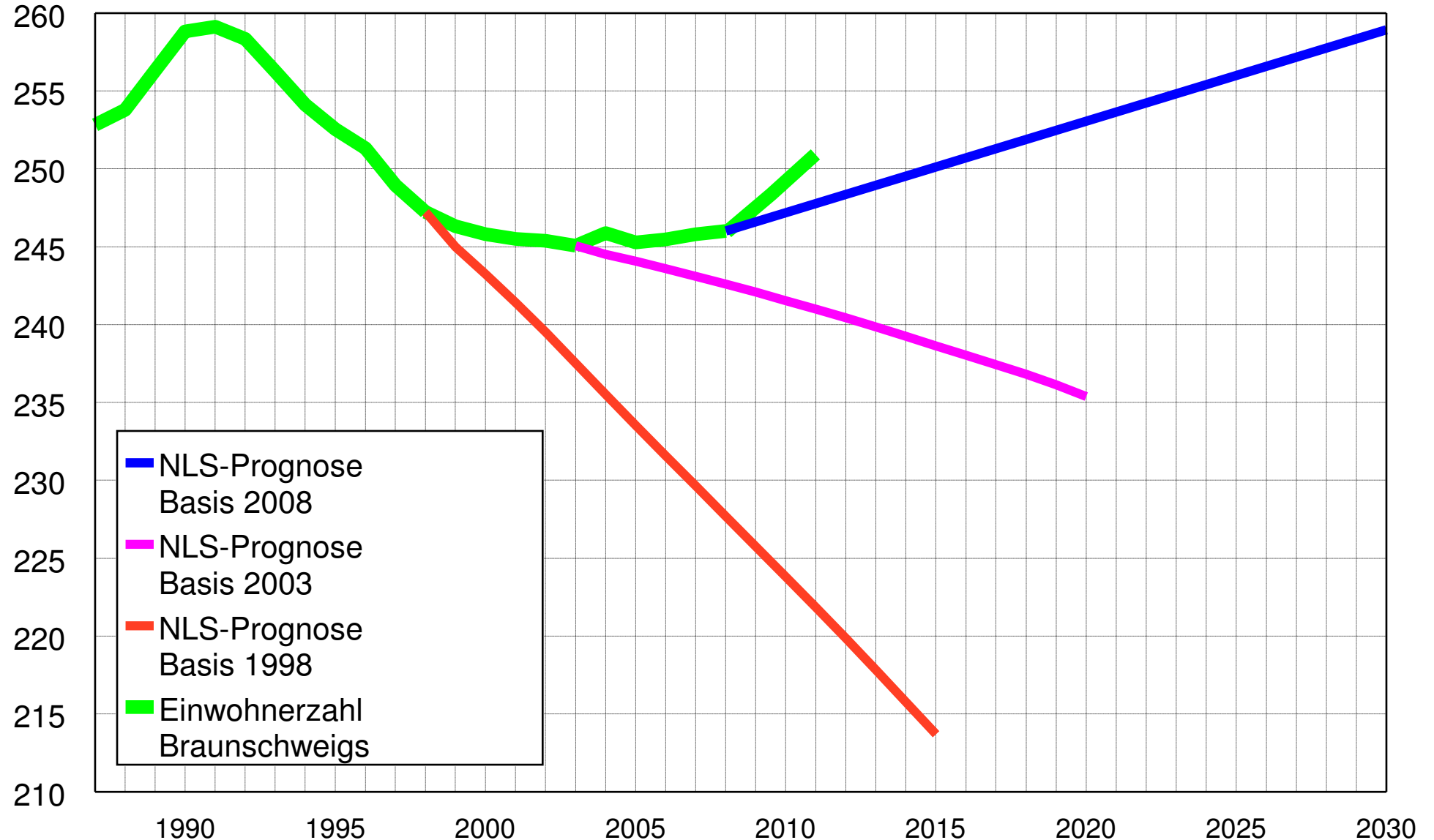
Wohnungsmarktentwicklung im Kreis Oldenburg von 1987 bis 2015^{*)}



Was könnte die Zukunft bringen?

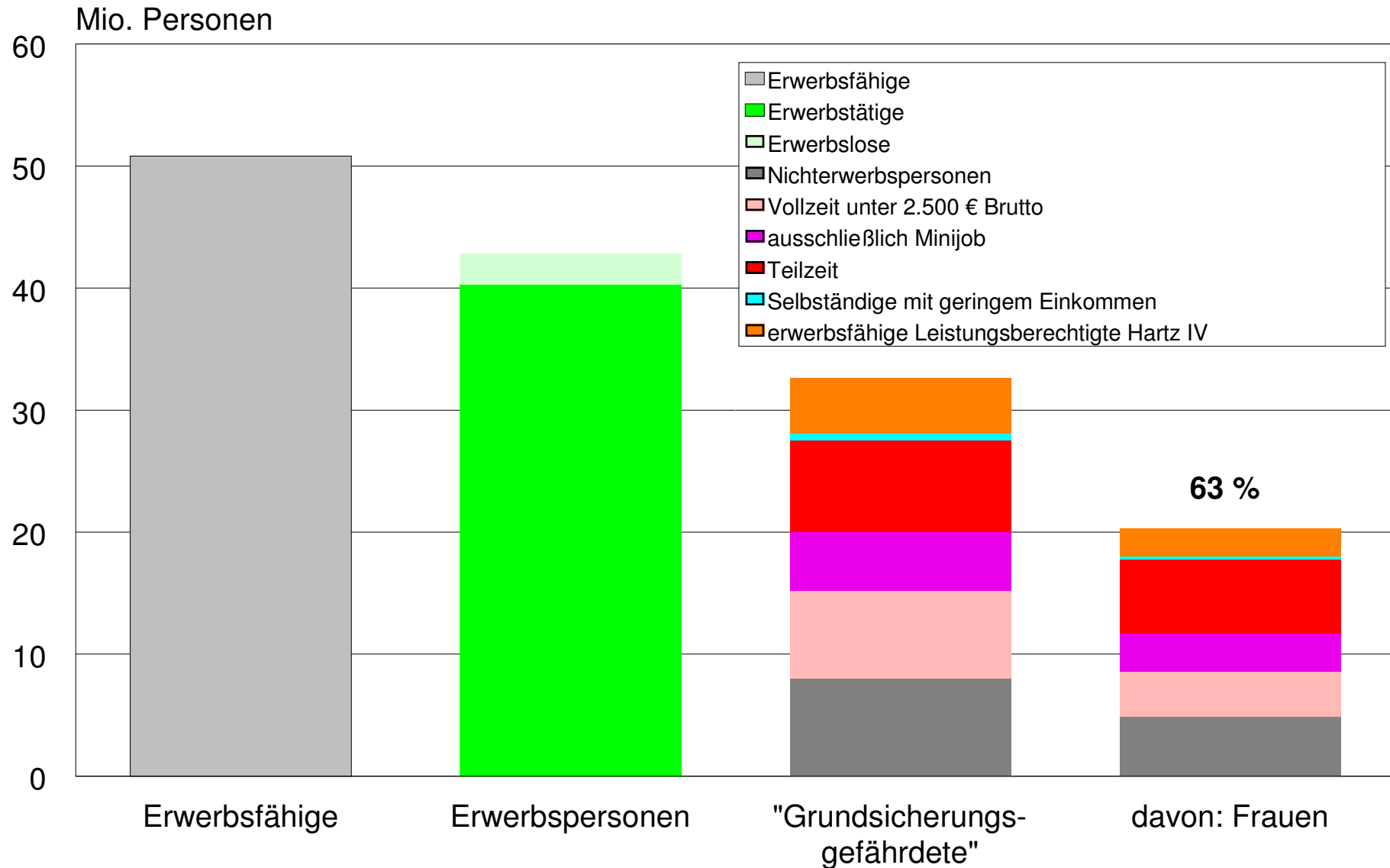
Bevölkerungsentwicklung in Braunschweig und Bevölkerungsprognosen zu verschiedenen Zeitpunkten

in 1.000 Personen



Risiko "Altersarmut"

Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell "Grundsicherungsgefährdete"



Drei Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung im Kreis Oldenburg

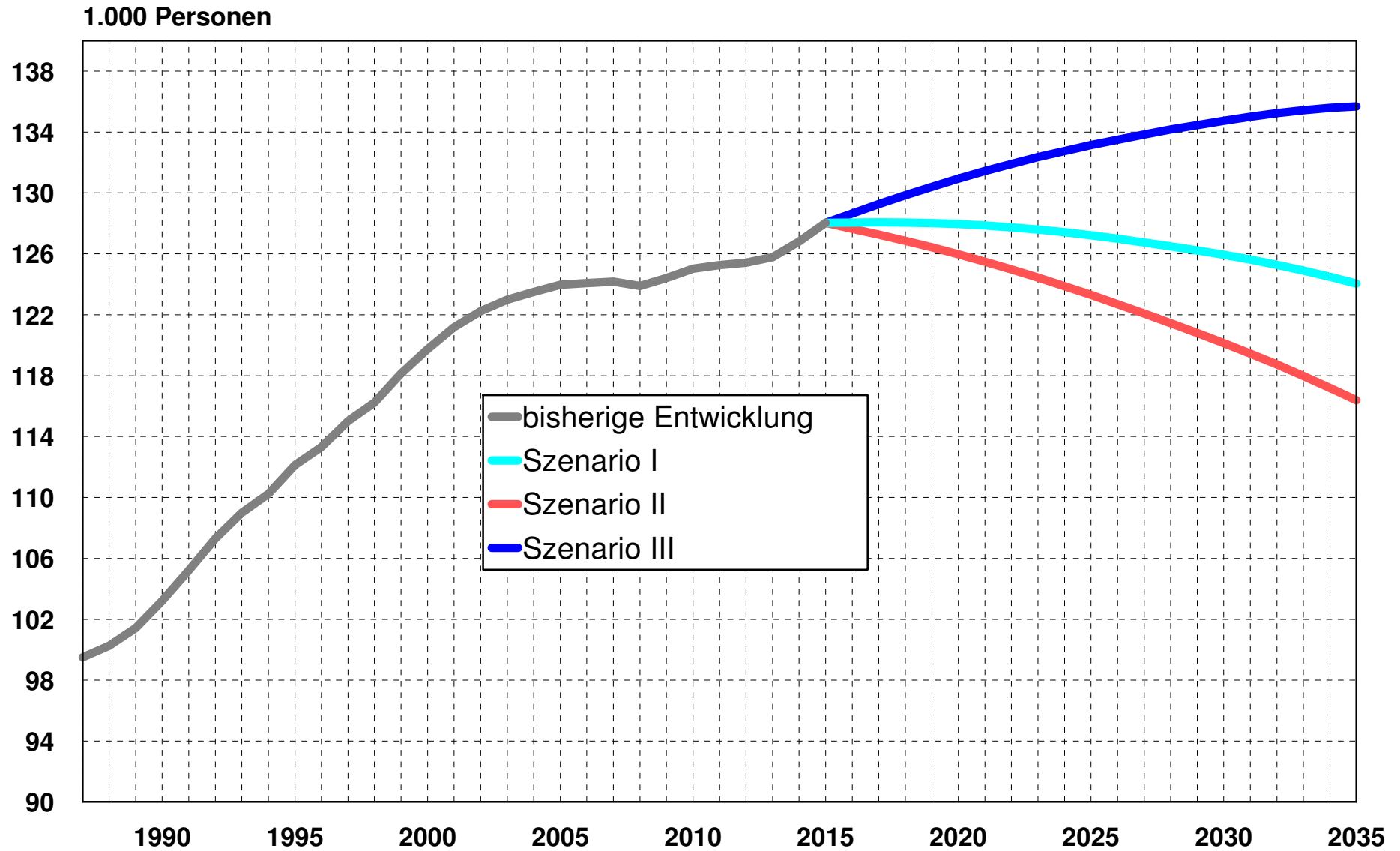
Geburtenhäufigkeit: Auch wenn die Zahlen des Jahres 2014 auf eine Wirkung der verbesserten (öffentlichen) Betreuung von Kindern und einen Anstieg der Geburtenhäufigkeit hindeuten, so belassen wir doch in allen drei Szenarien die Geburtenhäufigkeit auf dem aktuellen Stand.

Sterblichkeit: Es wird eine weitere Erhöhung der Lebenserwartung bei Männern und Frauen unterstellt. Die Größenordnung entspricht den Basis-Annahmen der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausschätzung.

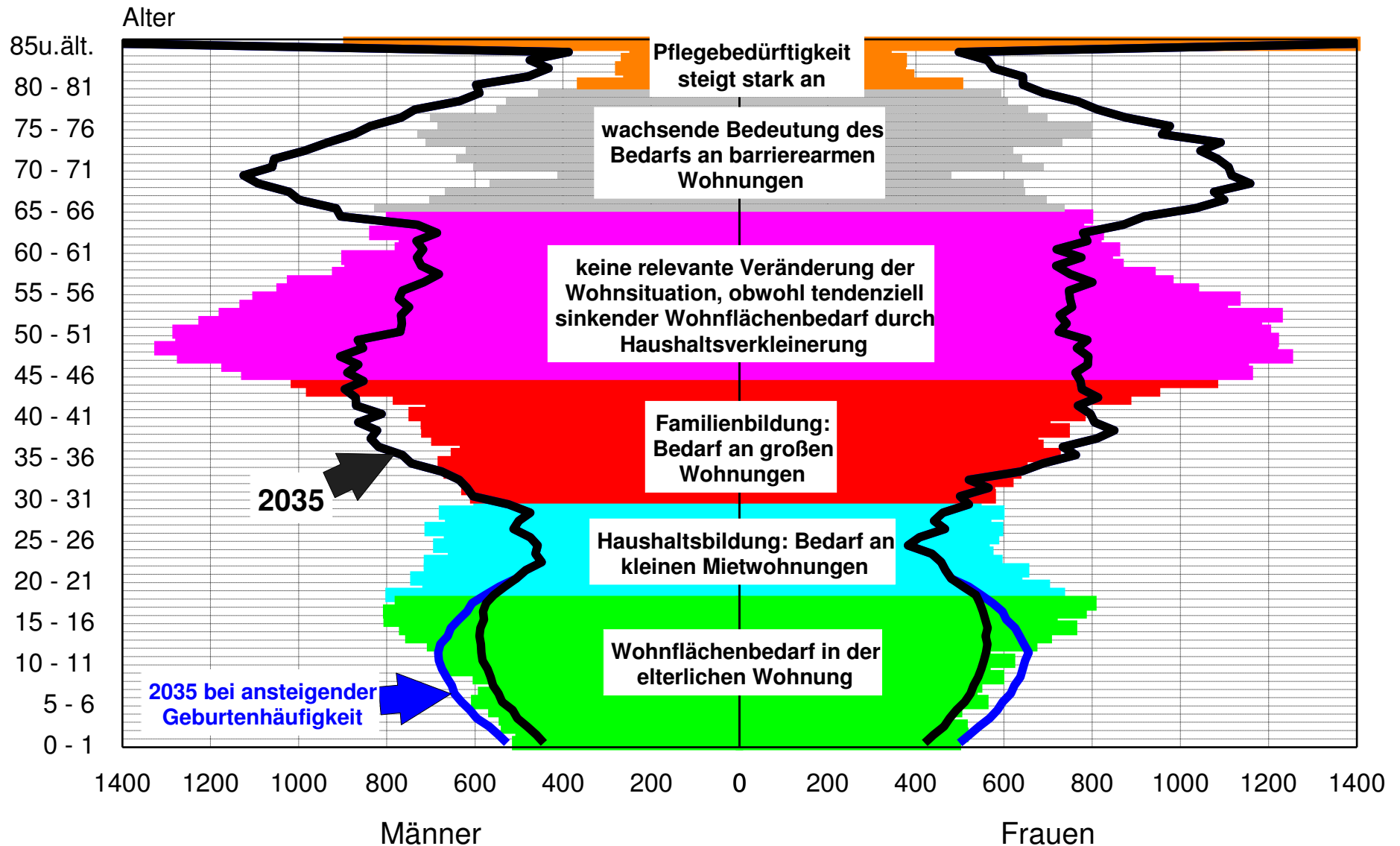
Wanderungen: Die Wanderungsbewegungen haben sich in der Vergangenheit immer als nicht prognostizierbar herausgestellt. Insofern werden für den Wanderungssaldo des Kreises Oldenburg drei Wanderungsannahmen gerechnet:

- a) jährlicher Wanderungsgewinn in Höhe von 400 Personen,
- b) ein ausgeglichener Wanderungssaldo,
- c) jährlicher Wanderungsgewinn in Höhe von 1.000 Personen

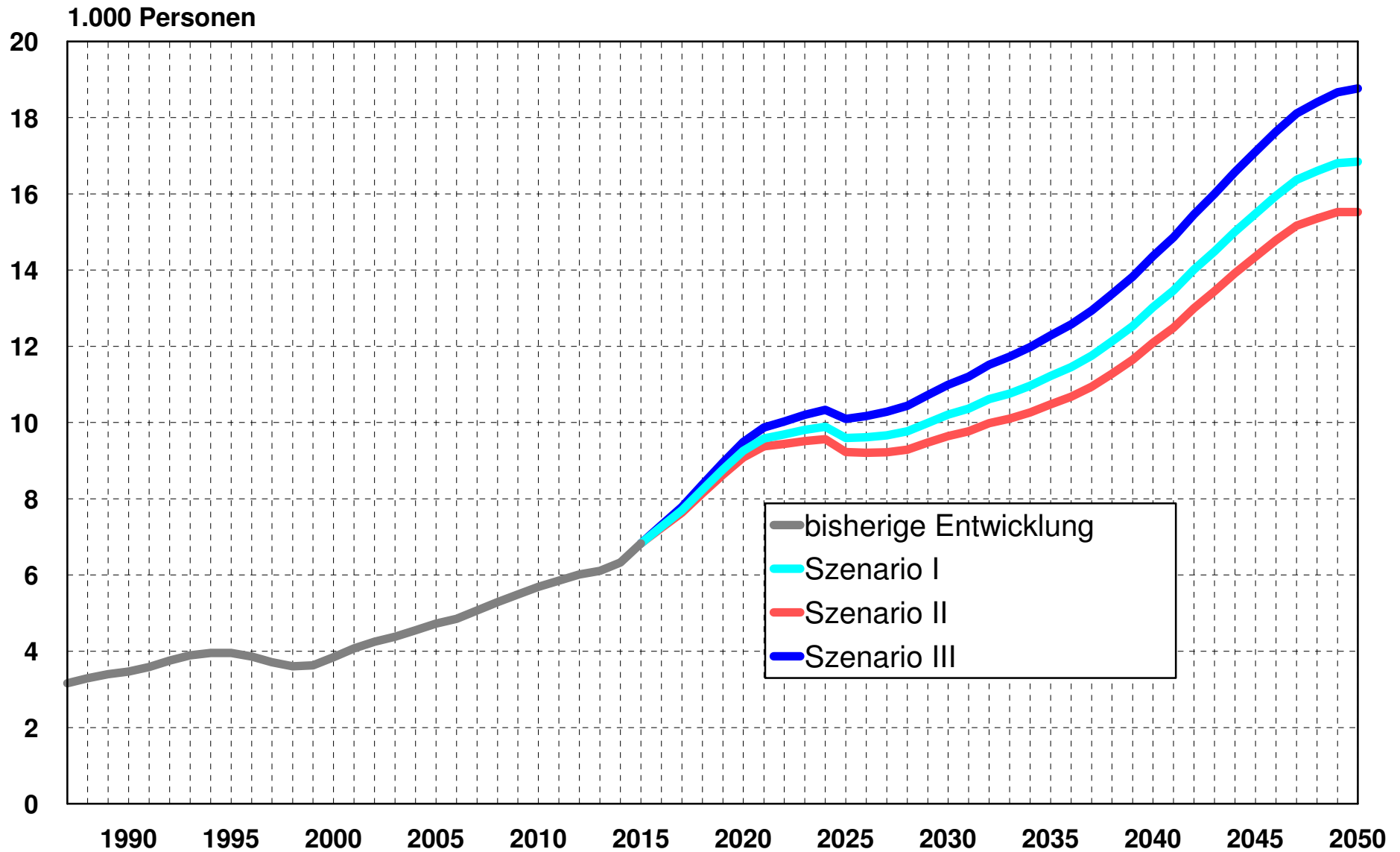
Bevölkerungsentwicklung im Kreis Oldenburg von 1987 bis 2035



Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen des Kreises Oldenburg in den Jahren 2014 und im Szenario 2035)



Entwicklung der Altersgruppe "80 Jahre und älter" im Kreis Oldenburg bis 2015 und Szenario-Werte bis 2050

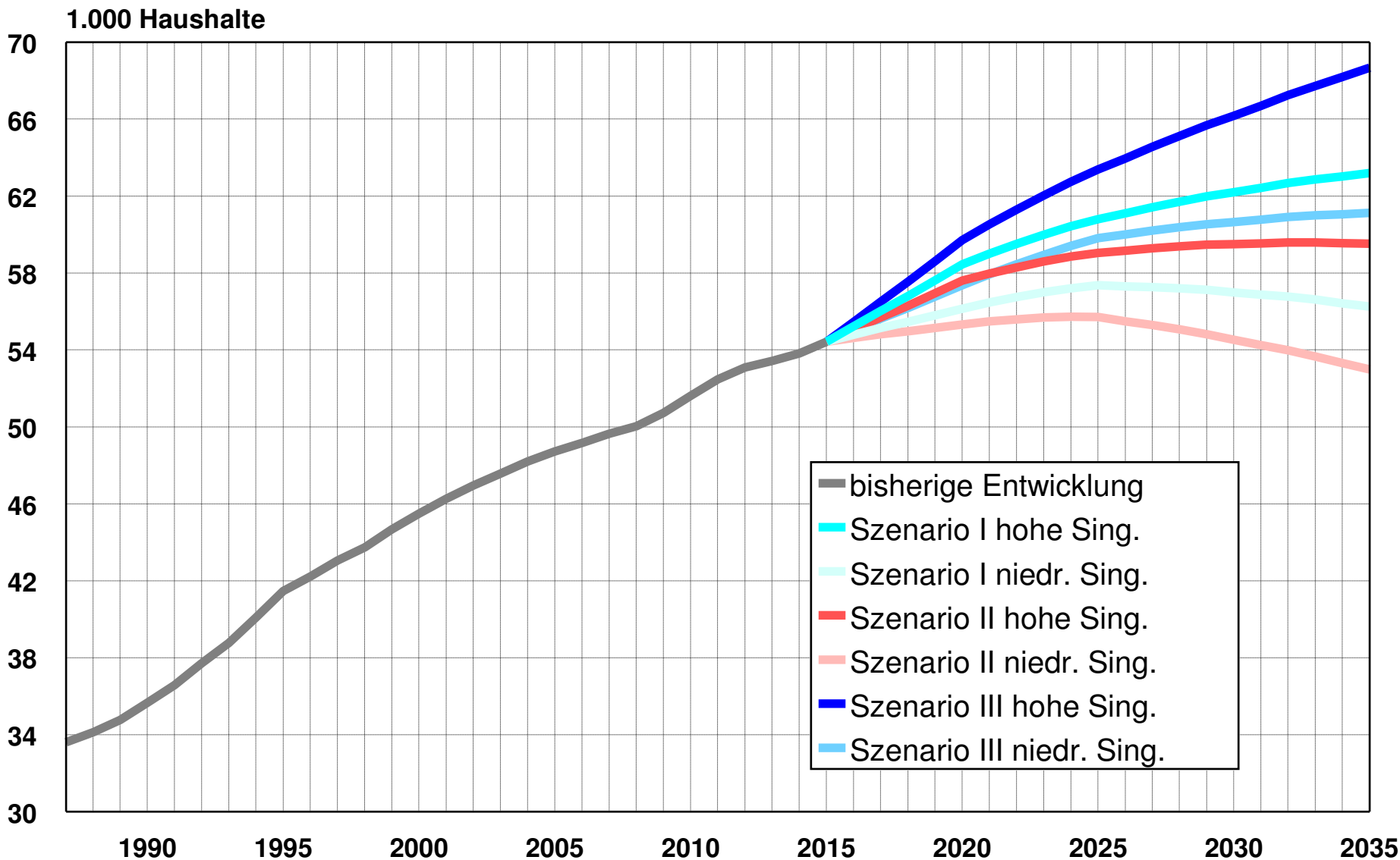


**Bisher haben
Wohnungsbedarfsberechnungen immer eine
weitere Singularisierung des Gesellschaft und
eine weitere Erhöhung der Wohnfläche je
Einwohner unterstellt.**

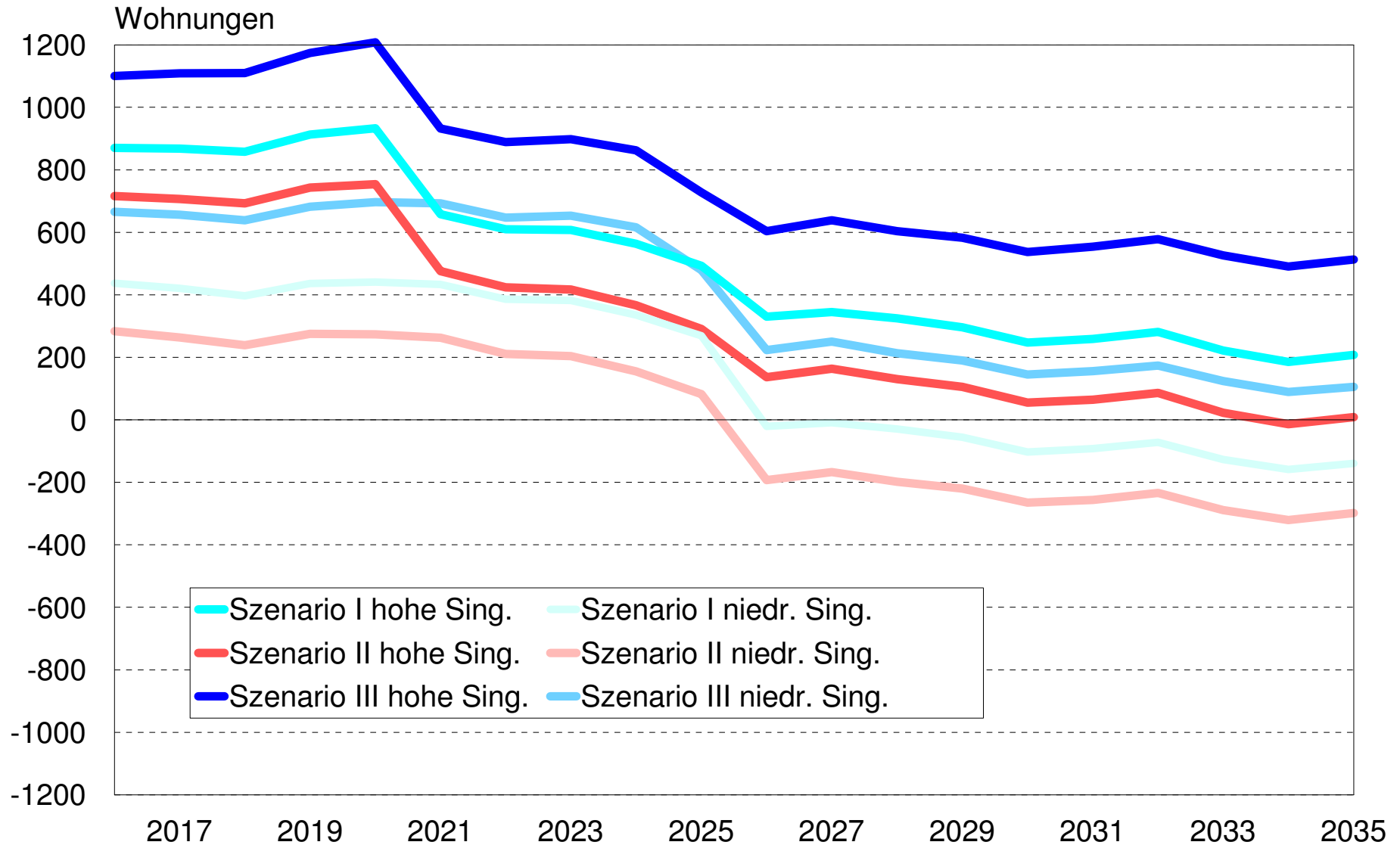
**Damit wurden weitere reale
Einkommenszuwächse unterstellt!**

**Dies scheint angesichts der auch politisch
formulierten Ziele gewagt.**

Entwicklung der Anzahl privater Haushalte im Kreis Oldenburg bis 2035 in den drei Szenarien differenziert nach der Singularisierungsstärke



Entwicklung des Wohnungsbedarfs im Kreis Oldenburg bis 2035 bei starker und schwacher Singularisierung in den drei Szenarien



Fazit

Viele private Haushalte werden ihren Konsum einschränken müssen. Hiervon wird auch das Wohnen betroffen sein.

Eine dauerhafte Fortsetzung des Anstiegs der Wohnfläche je Einwohner ist nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung notwendiger Mobilität ist dagegen eine Fortsetzung der Entleerung ländlicher Räume zu befürchten.

Den Zentren droht somit eine länger anhaltende Wohnungsknappheit.

Der Kreis Oldenburg steht wegen seiner Lage zwischen Bremen, Delmenhorst und der Stadt Oldenburg, aber auch wegen der positiven eigenen wirtschaftlichen Entwicklung ebenfalls unter starkem Zuzugsdruck.

Fazit

Die „neue Nachfrage“ nach Kleinstwohnungen wird sich ausweiten.

Da die Schaffung von Kleinstwohnungen im Bestand nur begrenzt (wirtschaftlich) möglich ist, werden sich Formen des gemeinschaftlichen Wohnens stärker etablieren (müssen).

Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wird nicht wieder eine Bedeutung wie Ende der 1990-er Jahre erlangen und kann nur einen eher bescheidenen Beitrag zur Lösung des aktuellen Problems liefern.

Die Aktivierung gegenwärtig nicht am Markt angebotenen Wohnraums ist eine wichtige Strategie, wird aber ebenfalls nicht ausreichen.

Wenn der Staat die Wohnungsversorgung für einen Teil der Haushalte sicher stellen muss, dann bleibt als zentrale Forderung die Ausweitung der Wohnungsbestände des Staates (der Kommunen).

Artikel 161 der Verfassung des Freistaates Bayern

Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen überwacht. Mißbräuche sind abzustellen.

Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.