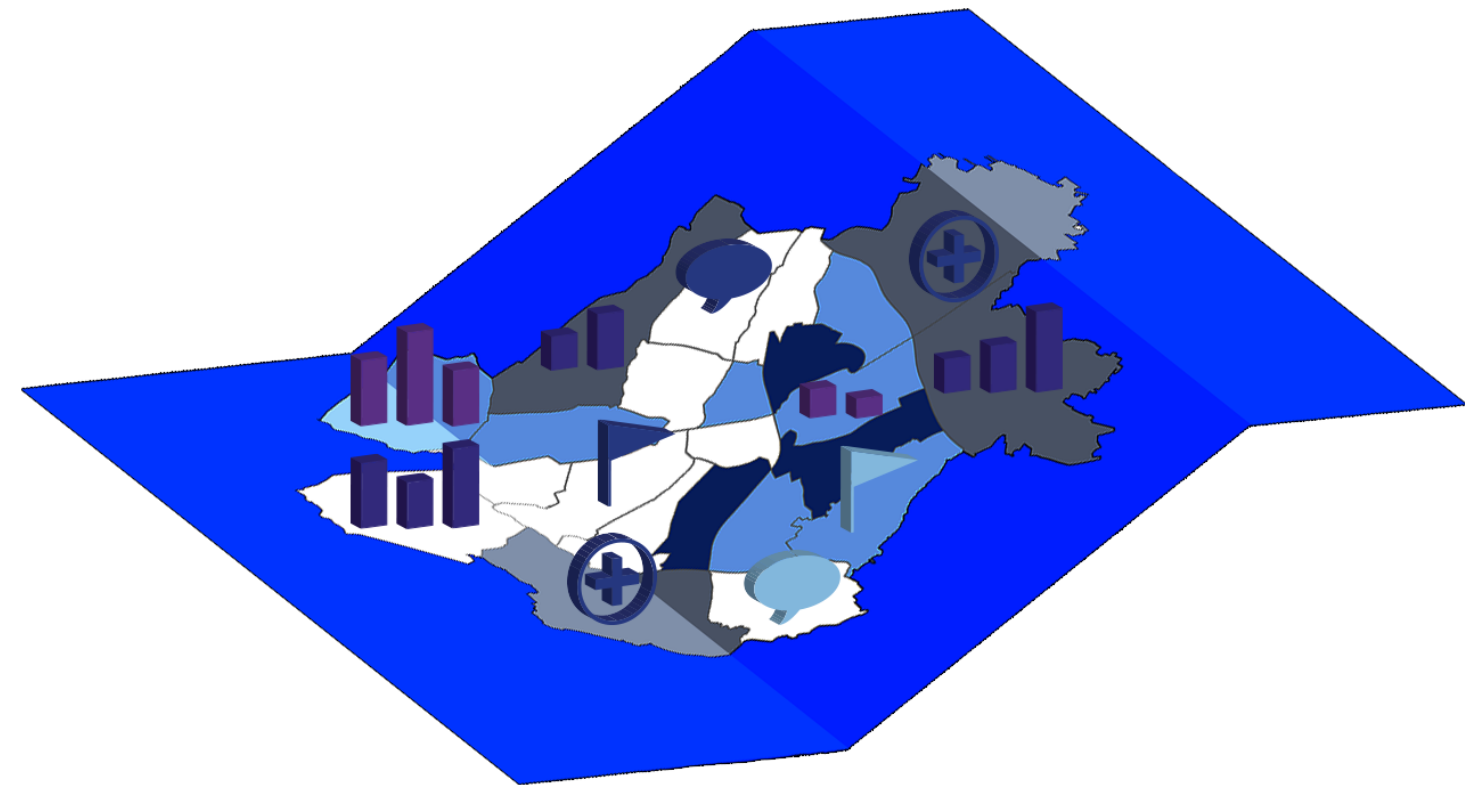


# Osnabrück AKTUELL<sup>2/2021</sup>

Informationen aus der Osnabrücker Statistik



## Vorwort

Mit dieser Ausgabe von Osnabrück AKTUELL haben Sie die regelmäßig erscheinende Veröffentlichung der Statistikstelle der Stadt Osnabrück vor Augen. Auf den folgenden Seiten werden Ihnen umfangreiche Sach- und Hintergrundinformationen über die Stadt Osnabrück präsentiert.

Jede Ausgabe folgt dabei einer festen Gliederung: Zunächst greift die „Karte des Quartals“ ein außergewöhnliches oder bisher selten dargestelltes Thema auf.

Auf den folgenden Seiten findet sich ein Katalog an regelmäßig erscheinenden Basisdaten aus den Bereichen Bevölkerungsentwicklung, Bautätigkeit, Finanzen und Arbeitsmarkt sowie weitere Details zu Themen wie Soziales und Gesundheit oder Freizeit, Kultur und Stadtwerke.

Die nächste Seite veranschaulicht als „Schaubildseite“ die Einwohnerentwicklung des letzten Jahres und ein weiteres wechselndes Thema anhand eines Diagrammes. Auch eine kurze Erläuterung findet sich auf der Seite.

Im daran anschließenden Schwerpunkt wird ein wechselnder Themenbereich besonders beleuchtet und anhand von Zeitreihen, Karten und Infografiken sowie einer kurzen Erläuterung genauer analysiert.

Als letztes Kapitel zeigen die „KOSMOS Einblicke“ eine kurze Vorschau auf die Möglichkeiten, die im statistischen Kartendienst der Stadt Osnabrück vorgehalten werden. Hierin finden sich nahezu 500 Kennzahlen aus dem Zielmonitoring sowie dem Datenangebot der Statistikstelle.

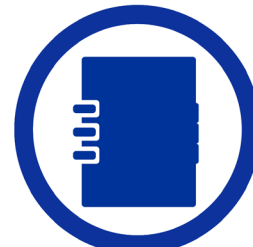
Haben Sie Fragen, eigene Datenbedarfe oder Anregungen für uns? Dann melden Sie sich gerne unter folgender E-Mail-Adresse: [statistik@osnabrueck.de](mailto:statistik@osnabrueck.de)

## Inhaltsverzeichnis

Klicken Sie auf die Rubrik, zu der Sie springen möchten.



Karte des Quartals



Datenkatalog



Schaubildseite



Schwerpunkt



KOSMOS Einblicke

## Zahl des Quartals

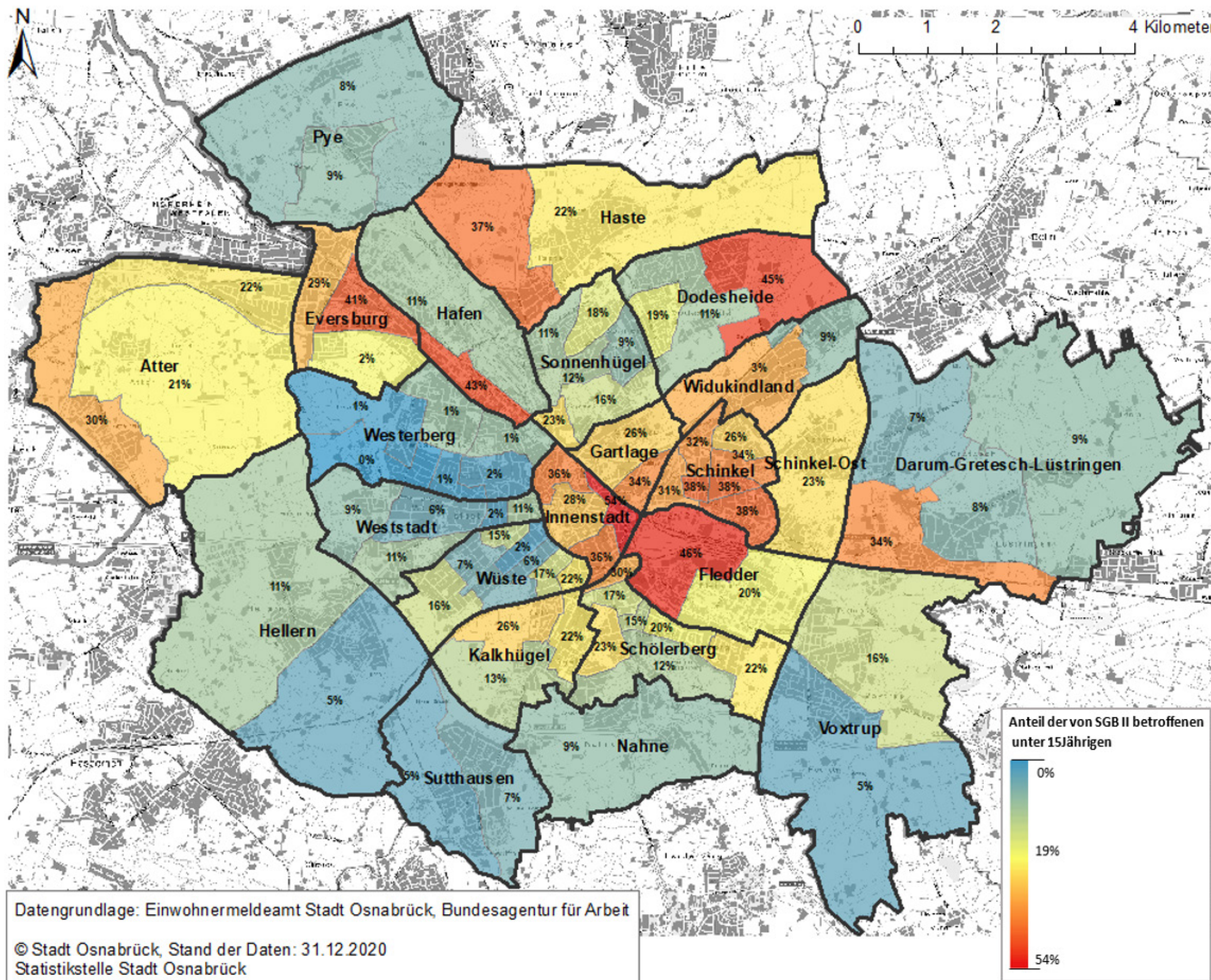
Die Zahl des Quartals ist in dieser Ausgabe:

**15.902**

Dies ist die Zahl der im Jahr 2020 in der Stadt Osnabrück registrierten Straftaten. Im Vorjahr waren es noch 17.049 Straftaten, was einem Rückgang von 6,7% entspricht.

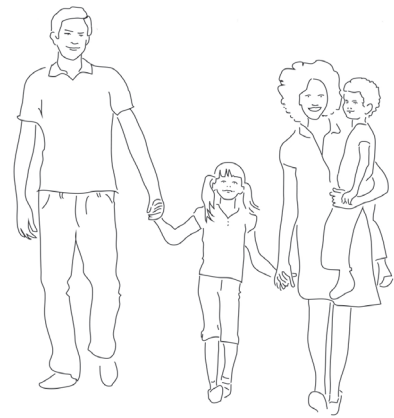
Ein Grund für den Rückgang der Zahl der registrierten Straftaten war laut der Polizeiinspektion Osnabrück die Corona-Pandemie. Die Polizeiinspektion erwähnt in ihrer polizeilichen Kriminalstatistik 2020, dass die Corona-Pandemie im Jahr 2020 spürbar Einfluss auf das Kriminalitätsgeschehen in Deutschland genommen hat. Auch Kriminelle waren, wenn man so will, im Lockdown.





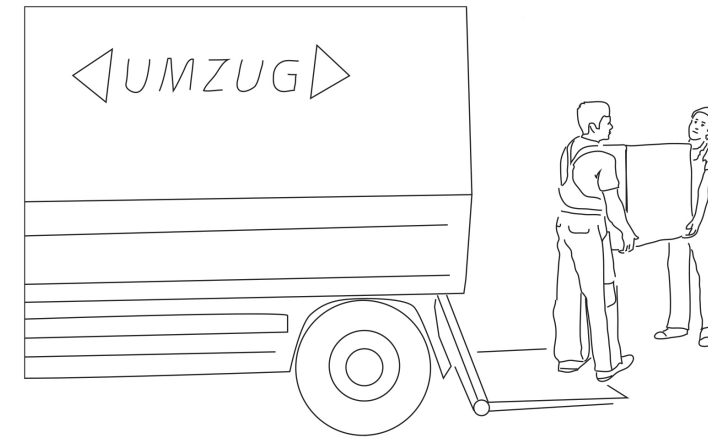
Die Karte des Quartals visualisiert in jeder Ausgabe von Osnabrück AKTUELL ein neues Thema. In dieser Edition zeigt sie den Anteil der Kinder unter 15 Jahren dar, die Leistungen im Rahmen des SGB II erhalten. Diese Kennzahl wird oft als Indikator für Kinderarmut herangezogen. Die Daten stammen von der Bundesagentur für Arbeit und werden räumlich nach Planungsräumen abgebildet, wodurch sich ein detaillierter Einblick bietet. Insbesondere in der Innenstadt ergeben sich unterschiedliche Werte zwischen 28% und 54%, dem Maximalwert.

Eine ausführliche Auseinandersetzung mit dieser und weiteren Dimensionen der sozialen Ungleichheit erfolgt im Rahmen des Sozialmonitorings, dessen nächste Ausgabe voraussichtlich Ende diesen Jahres publiziert wird. Hier werden sich weitere grafische Aufbereitungen und Erläuterungen finden.



## BEVÖLKERUNGSBESTAND

Bevölkerungsstand	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021	30.06.2021	30.09.2021	31.12.2021
<b>Haupt- und Nebenwohnsitze</b>	171.633	170.361	171.020	170.761	170.343	
<b>Hauptwohnsitze</b>	169.490	168.286	168.961	168.736	168.385	
davon weiblich	86.880	86.174	86.427	86.287	86.106	
darunter Migrantinnen	25.537	25.575	25.825	25.837	25.844	
darunter Ausländerinnen	11.418	11.561	11.776	11.815	11.868	
davon männlich	82.610	82.112	82.534	82.449	82.279	
darunter Migranten	26.840	26.903	27.143	27.121	27.069	
darunter Ausländer	13.349	13.538	13.767	13.757	13.738	
davon Ausländer:innen						
aus EU-Staaten	9.342	9.454	9.570	9.595	9.666	
davon Ausländer:innen						
aus nicht-EU-Staaten	15.425	15.645	15.973	15.977	15.940	
davon ledig	83.697	83.077	83.826	83.635	83.214	
davon verheiratet	61.713	61.040	60.795	60.753	60.853	
davon verpaartnert	188	181	186	181	172	
davon verwitwet	9.718	9.569	9.546	9.556	9.508	
davon geschieden	12.285	12.269	12.320	12.328	12.247	
<b>Haushalte</b>	88.114	87.598	87.901	87.829	85.474	
davon Einpersonenhaushalte	45.957	45.711	45.816	45.776	42.651	
davon (Ehe)Paare						
ohne Kind(er)	23.386	23.279	23.323	23.343	23.206	
davon Familien	14.612	14.478	14.580	14.539	14.552	
darunter (Ehe)Paare						
mit Kind(ern)	11.305	11.238	11.310	11.286	11.175	
darunter Alleinerziehende	3.307	3.240	3.270	3.253	3.377	
davon sonstige						
Mehrpersonenhaushalte	4.159	4.130	4.182	4.171	5.065	



## BEVÖLKERUNGS- BEWEGUNGEN

Bevölkerungsbewegung <sup>1</sup>	2020 insg.	1. Q. 2021	2. Q. 2021	3. Q. 2021	4. Q. 2021	2021 insg.
<b>Geburten</b>	1.549	476	383	476		1.335
<b>Sterbefälle</b>	1.684	428	367	382		1.177
natürliches Bevölkerungswachstum	-135	48	16	94		158
<b>Zuzüge</b>	11.976	3.231	2.546	3.119		8.896
<b>Wegzüge</b>	12.661	2.985	2.783	3.565		9.333
Wanderungssaldo	-685	246	-237	-446		-437

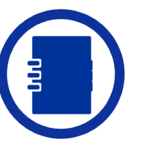


## BAUTÄTIGKEIT

Bauanträge / -anzeigen	2020 insg.	1. Q. 2021	2. Q. 2021	3. Q. 2021	4. Q. 2021	2021 insg.
<b>Insgesamt</b>	777	140	203	140		483
darunter Wohngebäude	365	61	89	66		216

Wohngebäude- / Wohnungsbestand	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021	30.06.2021	30.09.2021	31.12.2021
<b>Wohngebäude</b>	30.881	30.967	30.990	31.006	31.006	
<b>Wohnungen</b>	89.704	90.022	90.103	90.152	90.152	

<sup>1</sup> Bezogen auf die Hauptwohnsitzbevölkerung. Die Summe aus dem Bestand der Vorperiode, dem natürlichem Bevölkerungswachstum und dem Wanderungssaldo muss nicht dem genauen Bestandswert der Folgeperiode oder dem Jahresendstand entsprechen. Insbesondere die Wanderungen haben hier einen deutlichen Einfluss. Es handelt sich hierbei nämlich um Wanderungsfälle, die sich vom Konzept der wandernden Person unterscheiden. Die Zahl der Wanderungsfälle liegt i. d. R. über der Zahl der wandernden Personen, da eine Person in einem Betrachtungszeitraum mehrmals umziehen kann.



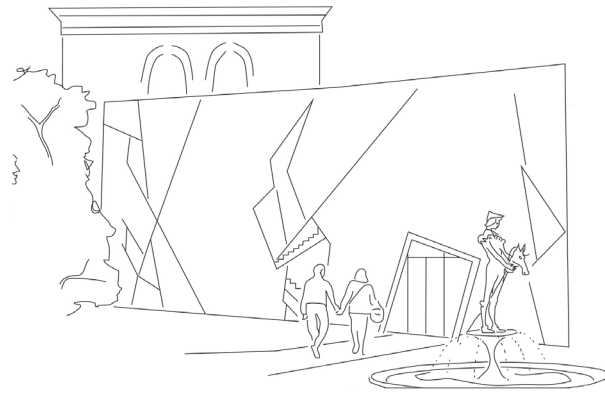
## ARBEITSMARKT

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	31.12.2018	31.12.2019	31.03.2020	30.06.2020	30.09.2020	31.12.2020
<b>Insgesamt</b>	96.269	98.825	98.014	97.405	98.501	99.171
davon weiblich	47.957	49.295	49.122	48.371	48.987	49.401
darunter Ausländerinnen	3.520	3.865	3.868	3.913	4.047	4.214
davon männlich	48.312	49.530	49.525	49.034	49.514	49.777
darunter Ausländer	4.680	4.968	4.929	4.934	5.175	5.289
<b>Vollzeitbeschäftigte</b>	63.760	64.930	64.466	64.257	64.859	65.162
davon weiblich	22.164	22.731	22.460	22.292	22.555	22.660
davon männlich	41.596	42.199	42.006	41.965	42.304	42.502
<b>Teilzeitbeschäftigte</b>	32.509	33.895	33.548	33.148	33.642	34.009
davon weiblich	25.793	26.564	26.354	26.079	26.432	26.741
davon männlich	6.716	7.331	7.194	7.069	7.210	7.268
Arbeitslosigkeit	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021	30.06.2021	30.09.2021	31.12.2021
<b>Arbeitslose insgesamt</b>	6.214	6.918	7.138	6.896	6.689	
davon weiblich	2.712	2.972	3.124	3.845	3.018	
davon Ausländer/-innen	1.937	2.287	2.413	2.222	2.313	
davon Langzeitarbeitslose	2.249	2.715	2.957	3.050	3.045	
davon Arbeitslose nach dem SGB II	4.321	4.566	4.789	4.853	4.791	
<b>Gemeldete Stellen</b>	2.346	2.293	2.349	2.585	3.174	
<b>Arbeitslosenquote</b>	6,5	7,2	7,4	7,2	7,0	



## SOZIALLEISTUNGEN

SGB XII - Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb v. Einrichtungen	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021	30.06.2021	30.09.2021	31.12.2021
<b>Zahl der Empfänger:innen</b>	226	304	287	287	272	
davon weiblich	89	105	95	94	99	
darunter Ausländerinnen	30	46	44	46	42	
davon männlich	80	120	119	114	98	
darunter Ausländer	27	33	29	33	33	
SGB XII - Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021	30.06.2021	30.09.2021	31.12.2021
<b>Zahl der Empfänger:innen</b>	3.289	3.324	3.256	3.309	3.358	
davon weiblich	1.731	1.749	1.710	1.744	1.761	
darunter Ausländerinnen	459	366	369	478	476	
davon männlich	1.558	1.575	1.546	1.565	1.597	
darunter Ausländer	364	483	476	381	375	
davon innerhalb von Einrichtungen	531	212	198	214	212	
davon außerhalb von Einrichtungen	2.758	3.095	3.058	3.095	3.146	
Wohngeld	31.12.2020	31.03.2021	30.06.2021	30.09.2021	31.12.2021	2021 insg.
Zahl der Empfänger:innen	1.566	1.500	1.634	1.572		*
ausgezählte Beträge pro Quartal / Jahr	4.375.494	1.174.347	1.303.729	1.202.115		3.680.191



## FREIZEIT UND KULTUR

Museen	2020 insg.	1. Q. 2021	2. Q. 2021	3. Q. 2021	4. Q. 2021	2021 insg.
Museum am Schölerberg	30.424	277	914	5.205		6.396
Museum Industriekultur	11.387	73	1.032	11.476		12.581
Museumsquartier Osnabrück	12.195	5.464	8.769	14.217		40.645
davon Besuche vor Ort	12.195	110	689	4.288		5.087
davon Online-Besuche	-	5.354	8.080	9.929		23.363
Kunsthalle	6.963	1.189	1.526	7.443		10.158
davon Besuche vor Ort	-	0	96	1.832		1.928
davon Online-Besuche	-	1.189	1.430	5.611		8.230

OsnabrückHalle	2020 insg.	1. Q. 2021	2. Q. 2021	3. Q. 2021	4. Q. 2021	2021 insg.
Besucher:innen insgesamt	51.080	5.123	24.097	9.798		39.018
davon Besuche vor Ort	51.080	5.123	3.275	6.376		14.774
davon Online-Besuche	0	0	20.822	3.422		24.244
Veranstaltungen insg.	177	37	27	26		90

Stadtbibliothek	2020 insg.	1. Q. 2021	2. Q. 2021	3. Q. 2021	4. Q. 2021	2021 insg.
Ausgeliehene Medien	669.452	53.684	182.509	189.475		425.693
Besucher:innen insg.	173.268	12.042	30.738	40.720		83.500
EMR-Friedenszentrum	11.070	27	199	2.836		3.062

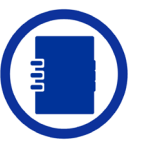
Städtische Bühnen	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/2020
<b>Besucher:innen insgesamt</b>	182.102	175.657	198.317	189.324	191.777	118.166
davon Theatervorstellungen	163.482	160.341	181.449	174.027	172.892	106.558
davon Konzerte	18.620	15.316	16.868	15.297	18.885	11.608

Musik- und Kunstschule	2015 insg	2016 insg	2017 insg	2018 insg	2019 insg	2020 insg
Schülerinnen/Schüler	7.612	7.377	6.921	7.377	7.658	7.606
Veranstaltungen	122	144	96	94	143	81
darin Besucher/-innen	18.099	26.875	15.055	14.634	19.184	27.033



## STADTWERKE

Stadtwerke	2020 insg.	1. Q. 2021	2. Q. 2021	3. Q. 2021	4. Q. 2021	2021 insg.
Strombezug / Eigenerzeugung in 1.000 kWh	737.627	182.639	175.654	175.081		533.374
Erdgasbezug in 1.000 kWh	1.601.864	742.748	341.643	156.668		1.241.059
Wasserförderung / -fremdbezug in 1.000 m <sup>3</sup>	11.829	2.808	3.025	2.929		8.762
Güterverkehr (Eisenbahn) im Hafen in t	832.209	226.835	235.042	185.270		646.697
Güterverkehr (Schiff) im Hafen in t	450.731	72.372	81.426	91.569		245.367
Beförderte Personen im Busverkehr	17.403.015	6.926.162	6.911.738	5.658.245		19.496.145



## FINANZEN

Gemeindliche Steuereinnahmen (in 1000 €)	2020 insg.	1. Q. 2021	2. Q. 2021	3. Q. 2021	4. Q. 2021	2021 insg.
<b>Ingesamt</b>	202.325	54.503	51.815	55.328		161.646
Grundsteuer A und B	33.225	7.817	9.968	8.329		26.114
Gewerbesteuer	73.575	23.216	20.665	23.534		67.415
Gemeindeanteil an der Einkommensteuer	70.628	21.710	15.541	17.511		54.762
Gemeindeanteil an der Um- satzsteuer	25.397	5.946	5.051	6.180		17.177
sonstige Gemeindesteuern	5.032	280	590	1.419		2.289
abzgl. Gewerbesteuerumlage	-5.532	-4.466	0	1.645		-2.821



## BÄDER

Bäder	2020 insg.	1. Q. 2021 <sup>2</sup>	2. Q. 2021	3. Q. 2021	4. Q. 2021	2021 insg.
<b>Besucher insgesamt</b>	520.192	7	81.004	242.215		323.226
davon im Nettebad	310.870	7	45.566	158.834		204.407
davon im Schinkelbad	124.457	0	14.711	48.527		63.238
davon im Moskaubad	84.865	0	20.727	34.854		55.581

<sup>2</sup> Da die Bäder aufgrund der Corona-Pandemie noch nicht wieder in den Regelbetrieb übergegangen sind, liegen hier noch keine Zahlen vor.

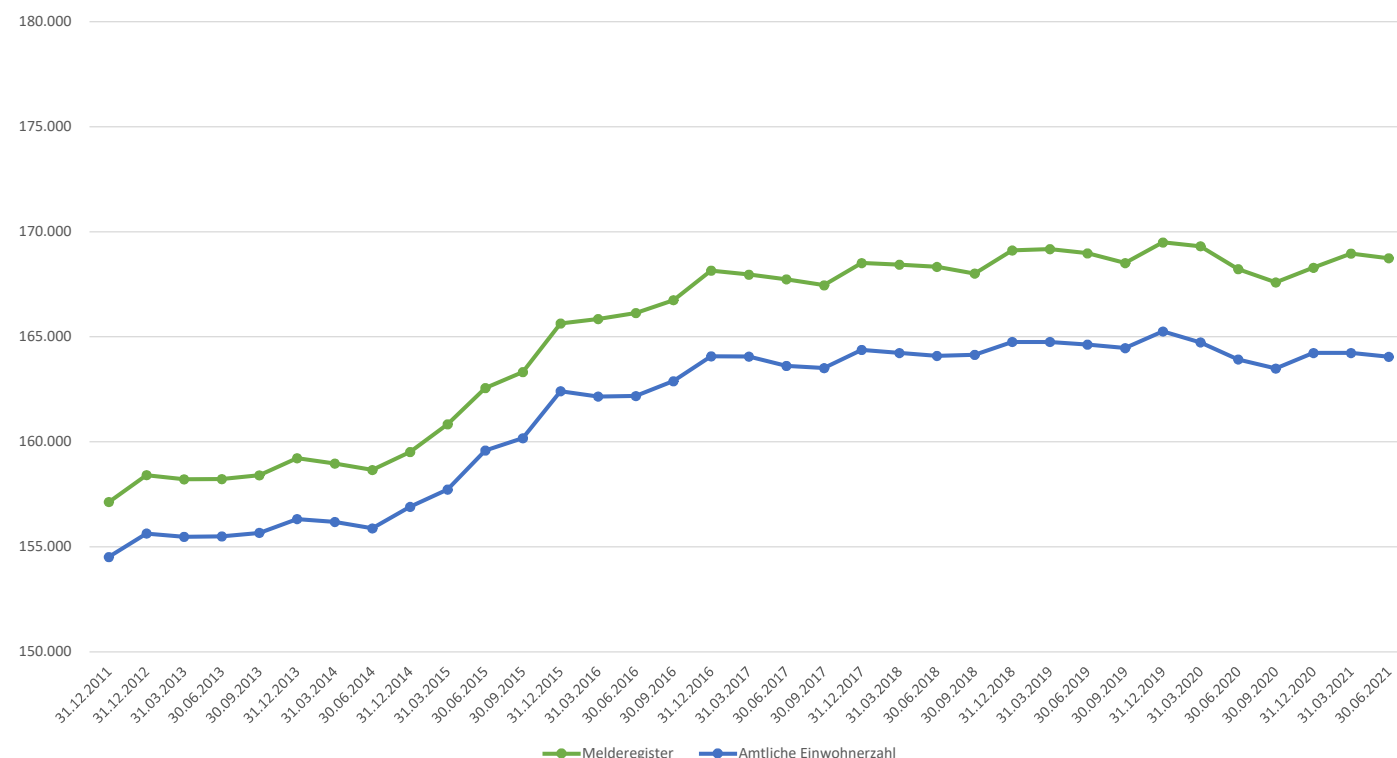


## GESUNDHEIT

Krankenhäuser	2020 insg.	1. Q. 2021	2. Q. 2021	3. Q. 2021	4. Q. 2021	2021 insg.
<b>Klinikum Osnabrück</b>						
darunter Aufnahmen	32.286	7.595	8.069	8.780		24.444
darunter Entlassungen	32.381	7.431	7.979	8.800		24.210
<b>Marienhospital</b>						
darunter Aufnahmen	27.749	6.496	6.668	7.813		20.977
darunter Entlassungen	27.845	6.348	6.613	7.802		20.763
<b>Paracelsus-Klinik</b>						
darunter Aufnahmen	5.243	1.443	1.566	1.516		4.517
darunter Entlassungen	5.229	1.400	1.542	1.512		4.446
<b>AMEOS Klinikum</b>						
darunter Aufnahmen	5.538	1.399	1.422	1.488		4.309
darunter Entlassungen	5.598	1.317	1.368	1.480		4.165
<b>Christliches Kinderhospital Osnabrück</b>						
darunter Aufnahmen	8.360	2.008	2.171	2.462		6.641
darunter Entlassungen	8.365	2.010	2.153	2.450		6.613
<b>Kinderhospital Osnabrück am Schölerberg</b>						
darunter Aufnahmen	618	174	178	175		527
darunter Entlassungen	620	171	175	170		516



## WACHSENDE DIFFERENZ ZWISCHEN AMTLICHER EINWOHNERZAHL UND DER EINWOHNERZAHL DES MELDEREGISTERS DER STADT OSNABRÜCK



Mit dem Zensus 2011 wurde die Fortschreibung der amtlichen Einwohnerzahl aller Städte in Niedersachsen neu justiert. Auch für die Stadt Osnabrück wurde aus den Ergebnissen der Zensuserhebung eine neue amtliche Einwohnerzahl für den 31.12.2011 errechnet. Diese wurde vom Landesamt für Statistik Niedersachsen damals auf 154.513 Personen festgelegt. Die Einwohnerzahl aus dem Melderegister der Stadt betrug jedoch bereits 157.126 Personen und lag mit 2.613 Personen über der amtlichen Einwohnerzahl.

Diese Differenz ist in der Zwischenzeit kontinuierlich gewachsen, so dass am 30.06.2021, also fast 10 Jahre später, bereits ein Unterschied von 4.688 Personen zulasten des Melderegisters vorliegt. Damit hat sich die Lücke zwischen den Einwohnerzahlen des Melderegisters und des Landesamtes für Statistik Niedersachsen um 79,4 % vergrößert.

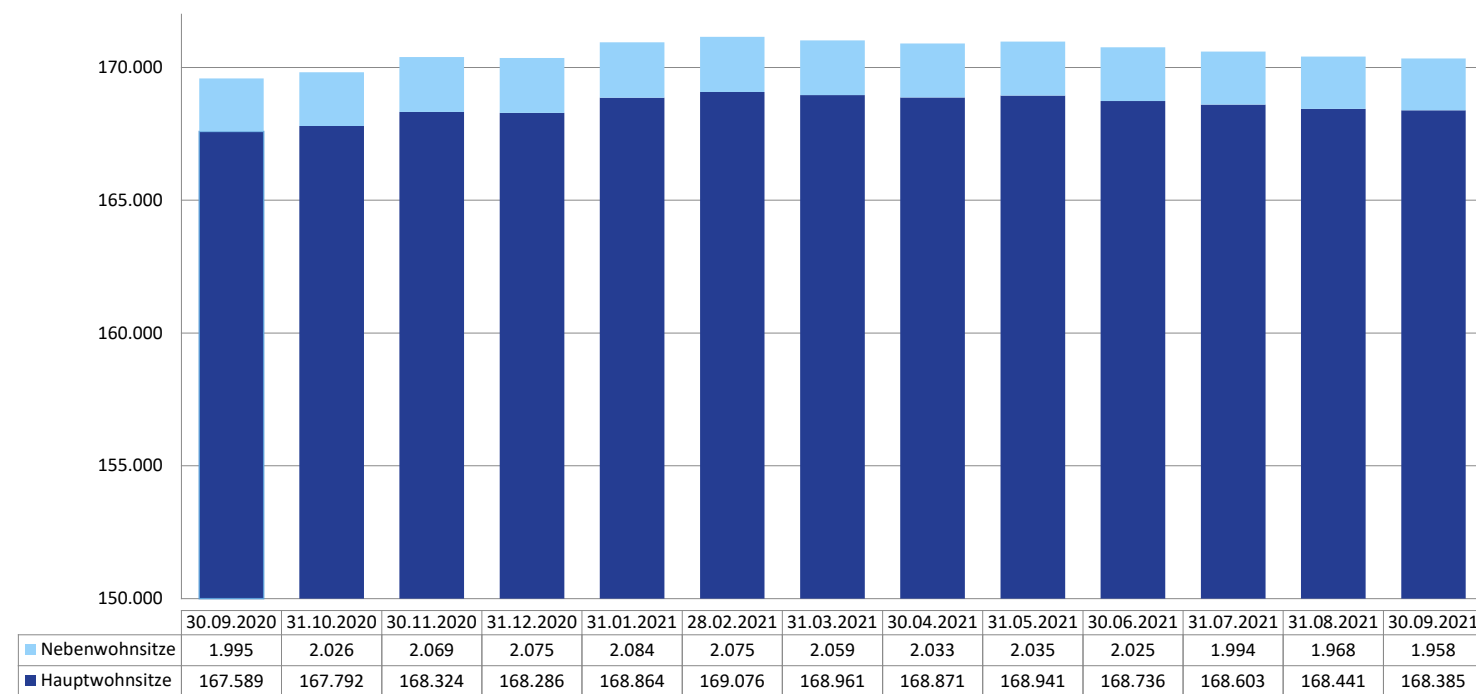
Dieser Unterschied beruht vor allem auf der unterschiedlichen Zählung von Wanderungen. So scheint das Landesamt für Statistik Niedersachsen ab dem Jahr 2014 deutlich weniger Zuzüge zu zählen als das Melderegister der Stadt Osnabrück. Ganz besonders deutlich wird dies in der Gruppe der Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit.

Diese Differenz ist besonders relevant, da über die amtliche Einwohnerzahl die Zuteilungen aus dem kommunalen Finanzausgleich festgelegt werden.

Es bleibt abzuwarten, wie die Ergebnisse des Zensus 2022 im kommenden Jahr dieses Missverhältnis beeinflussen werden. Es ist jedoch zu befürchten, dass die Differenz eher größer wird. Die Erfahrungen des letzten Zensus haben gezeigt, dass Städte ab 10.000 Einwohner mit Einwohnerabzügen zu rechnen haben.

## ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL IN DER STADT OSNABRÜCK

Entwicklung der Haupt- und Nebenwohnsitze



### Bevölkerungsentwicklung

Im aktuellen Jahr 2021 konnten im zweiten Quartal 383 Geburten sowie 367 Sterbefälle und im dritten Quartal 476 Geburten sowie 382 Sterbefälle verzeichnet werden, was einer positiven Bevölkerungsveränderung von 16 Personen im zweiten Quartal bzw. von 94 Personen im dritten Quartal entspricht.

Ein Blick in das Wanderungssaldo zeigt jedoch einen negativen Trend. Im zweiten Quartal 2021 sind 2.546 Personen zugezogen und 2.783 Personen weggezogen, woraus sich ein negatives Wanderungssaldo von -237 Personen ergibt. Im dritten Quartal 2021 sind 3.119 Personen zugezogen, während 3.565 Personen weggezogen sind. Auch hier handelt es sich um ein negatives Wanderungssaldo von -446 Personen.





## Wohnungsmarktanalyse der Stadt Osnabrück für das Jahr 2019 auf Basis der NBank Wohnungsmarktprognose

- Nachfragevielfalt, Angebotsausbau und zukünftige Entwicklungen -

Ein Beitrag von Stephanie Huber

Die Stadt Osnabrück steht als wachsende Großstadt zunehmend vor der Herausforderung, der steigenden Wohnraumnachfrage zu begegnen und der Bevölkerung in ihren diversen Strukturen und Bedürfnissen ein ansprechendes Wohnangebot zu bieten. Je nach individueller Lebenssituation bieten diese Typen verschiedene Vorteile, wie beispielsweise ein größeres Raum- und Grundflächenangebot inklusive Garten der Einfamilien- (EFH) und Zweifamilienhäuser (ZFH) im Eigentum sowie zur Miete. Daneben stehen geringere Mieten und eine meist zentralere Lage der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH). Dabei lässt sich die jeweilige Lebenssituation grob einer von vier Gruppen zuordnen, angefangen bei den *Haushaltsstartern* (18-29-Jährige), die meist alleine oder maximal zu zweit wohnen und bei einer sehr hohen Mobilität kleinen und günstigen Wohnraum vor allem in Mehrfamilienhäusern nachfragen. Hierunter fallen auch die Personen, die im Rahmen von Bildungswanderung nach Osnabrück kommen und häufig in WGs wohnen. Direkt an diese Gruppe anknüpfend findet sich die Gruppe der 30-49-Jährigen im *Settlement*. Sie bestehen meist aus Paar- bzw. Familienhaushalten mit mindestens zwei Personen, welche eine höhere Individualkaufkraft sowie ein Bedürfnis nach größerem Wohnraum (sprich: Wohnungen mit drei bis fünf Zimmern und mindestens 80m<sup>2</sup> Fläche) aufweisen, weshalb sie vermehrt Wohneinheiten in Ein- oder Zweifamilienhäusern nachfragen.

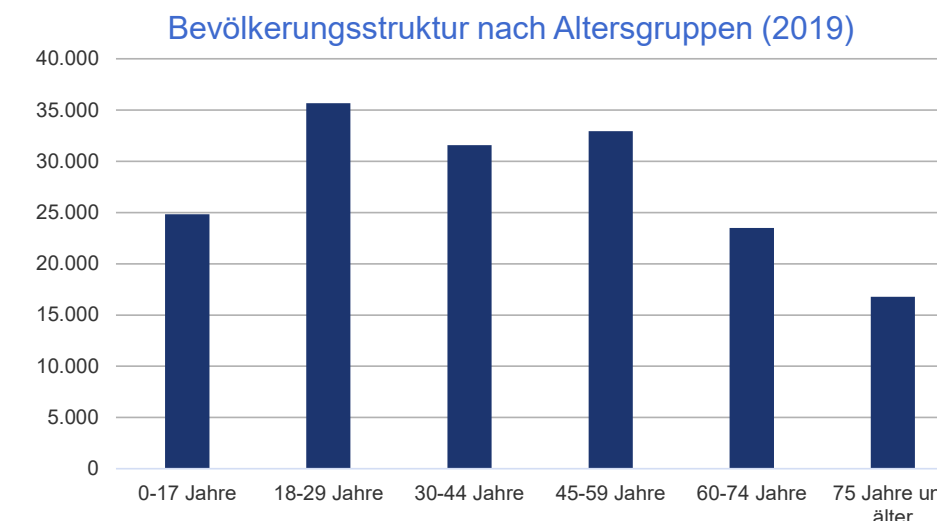
Bezüglich der Preisgestaltung ist die Gruppe je nach individueller Situation und Faktoren, z.B. Kinderanzahl und Berufstätigkeit, äußerst divers. Die dritte Gruppe *Best Ager* umfasst mit den 50-65-Jährigen langjährig Berufstätige, deren Kinder zum Teil bereits aus der gemeinsamen Familienwohnung ausgezogen sind. Sie bleiben trotz der Haushaltsverringering auf ein bzw. zwei Personen in familieneigneten, drei bis fünf Zimmer großen Wohnungen wohnen. Dieser Effekt wird in der Wissenschaft auch *Remanenz* genannt und kann insbesondere bei Wohnungsmangel die Wohnungsmarktsituation zusätzlich verschärfen. Die letzte Gruppe umfasst mit den über 65-Jährigen Personen im *Ruhestand*.

Diese fragen häufig kleinere Wohnungen in integrierter Lage nach, die sie in Ein- bis 2-Personen-Haushalten bewohnen. Dabei sollte der Wohnraum möglichst barrierefrei und altersgerecht sein. Gleichzeitig ist diese Altersgruppe jedoch auch die am wenigsten mobile Bevölkerungsgruppe, was möglicherweise notwendige Umzüge erschwert. Häufig bleibt daher auch diese Gruppe in ihren bisherigen, gemeinsam mit den Kindern bewohnten Wohnungen nach deren Auszug wohnen.

Um auch langfristig dieser dynamischen Nachfrage gerecht zu werden, bedarf es einer umfassenden und intensiven Wohnungsmarktanalyse. Der vorliegende Schwerpunkt der aktuellen Ausgabe von OsnabrückAKTUELL bietet an dieser Stelle einen ersten Einblick, in Rahmen dessen wir die Situation beschreiben und Denkanstöße geben wollen. Dabei wird zunächst auf die Nachfragesituation eingegangen, gefolgt von einer Angebotsdarstellung sowie deren mögliche zukünftige Entwicklungen. Die zugrundeliegenden Daten beziehen wir vom Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand: Juli 2021), wobei die Prognosedaten auf einer landesweiten NBank-Wohnungsmarktprognose der CIMA beruhen. Aus Gründen der besseren Vergleichbarkeit verzichten wir an dieser Stelle auf die Verwendung von aktuelleren Daten aus dem Melderegister der Stadt Osnabrück. Die benutzten Begrifflichkeiten orientieren sich an der Wohnungsmarktbeobachtung der NBank aus dem Jahr 2019.

### Nachfrageindikatoren auf dem Wohnungsmarkt

Für die Bewertung des aktuellen Wohnungsmarktes ist zunächst die genauere Betrachtung der Rahmenbedingungen der Nachfrage notwendig, da sich, wie oben beschrieben, je nach Lebensabschnitt die individuellen Bedürfnisse verändern. Diese sind im Wesentlichen von der gegenwärtigen Altersstruktur sowie deren Dynamik geprägt. **Abbildung 1** ist die Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen zu entnehmen.



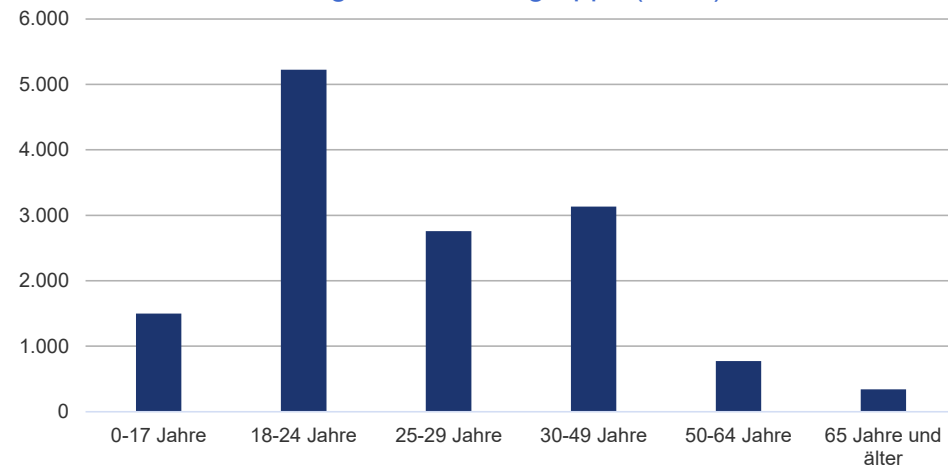
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2021

Dabei nimmt die Gruppe der 18-29-Jährigen mit insgesamt 35.653 und somit 22% der Gesamtbevölkerung den größten Anteil ein, wobei die Altersgruppen 30-44 Jahre sowie 45-59 Jahre knapp 20% ausmachen. Schlusslicht bilden die beiden höchsten Altersgruppen (60-74 Jahre und 75+) mit 14% bzw. 10%. Es wohnen somit vor allem Personen in Ausbildung oder im Studium, im Übergang zur Erwerbstätigkeit sowie Erwerbstätige mit vielen Jahren Berufserfahrung sowie jüngere Erwachsene in der Phase der Familiengründung in der Stadt. Diese Verteilung ist seit 2009 relativ konstant, wobei sich der Anteil der 18-29-Jährigen leicht erhöht (um +3,5% im Vergleich zu 2009) und der der 30-44-Jährigen leicht verringert hat (um -2,7% im Vergleich zu 2009).

Neben den bestehenden Altersstrukturen wirkt sich auch die Mobilität der einzelnen Altersgruppen auf die Wohnraumnachfrage aus. Dies zeigt sich in altersstrukturellen Wanderungsmustern, welche in **Abbildung 2 und 3** dargestellt werden.

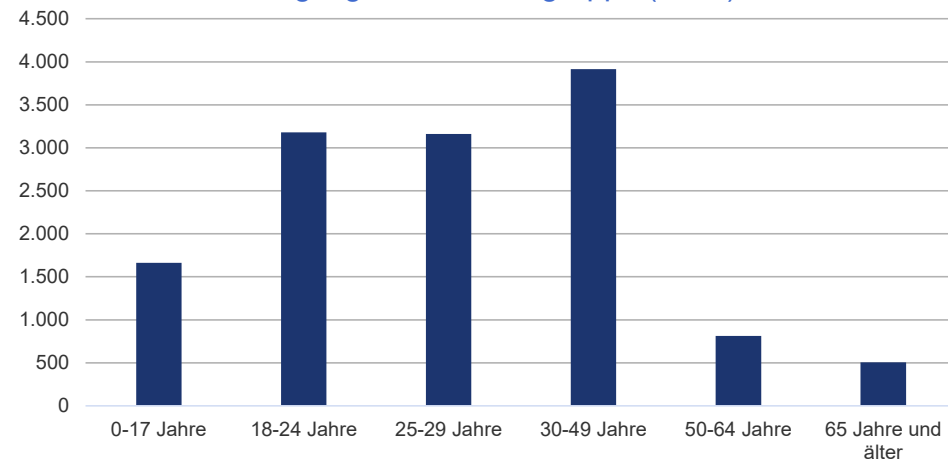


Zuzüge nach Altersgruppe (2019)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2021

Wegzüge nach Altersgruppe (2019)



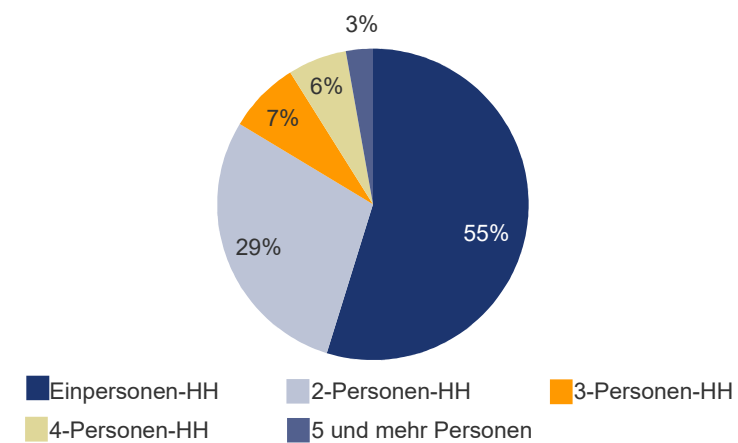
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2021

So weisen insbesondere die 18 bis unter 25-Jährigen hohe Zu-/Abwanderungswerte auf, welche auch als Bildungswanderung zusammengefasst werden können. Insgesamt überwiegen in dieser Altersgruppe zudem die Zuzüge, was sich in einem positiven Wanderungssaldo von 2.044 zeigt. Die anderen Altersgruppen weisen eine deutlich geringere Mobilität auf, wobei die 50-65-Jährigen in ihrer Wohnortwahl am wenigsten mobil sind. Absolut betrachtet finden sich die meisten Fortzüge mit 3.914 bei den 30-50-Jährigen. Dieser Trend spiegelt sich auch im höchsten negativen Wanderungssaldo der Bevölkerung mit einem Wert von -782 wider. Dies ist insofern bemerkenswert, als dass es sich bei dieser Altersgruppe um familienrelevante Jahrgänge handelt, die zu einer lebendigen und vielseitigen Stadt beitragen können.

Daher ist nach den Gründen ihrer Fortzüge zu fragen, welche möglicherweise in der aktuellen Wohnungsmarktsituation liegen.

Die sich im Lebenslauf wandelnden Bedürfnisse spiegeln sich auch in der Haushaltsgröße wieder, weshalb sich eine detailliertere Betrachtung der gegenwärtigen Haushaltsstrukturen lohnt. **Abbildung 4** gibt einen Überblick über die Haushaltsgrößen in der Stadt Osnabrück für das Jahr 2019. Dabei ist unter den Anteilswerten zusätzlich die prozentuale Veränderung gegenüber dem Jahr 2011 dargestellt.

Haushaltsgrößen (2019)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2021

Mit 55% machen die Einpersonen-Haushalte den größten Anteil an Haushalten aus. Darin lassen sich sowohl die Single-Haushalte als auch die WG-Strukturen ablesen. Dabei ist zu bedenken, dass alle Bewohner:innen einer WG als jeweils eigenständiger Haushalt zu zählen sind und somit beispielsweise in einer 3er-WG drei Einpersonen-Haushalte leben. Fast ein Drittel wohnt in 2-Personen-Haushalten und lediglich 7% bzw. 6% in 3- oder 4-Personen-Haushalten. Daraus lässt sich ein geringer Familienanteil ableiten. Insbesondere Großfamilien mit drei oder mehr Kindern wohnen seltener im Stadtgebiet, abzulesen in dem mit 3% sehr geringem Anteil an Haushalten mit fünf oder mehr Personen. Die gegenwärtig hohe Bedeutung an Einpersonen-Haushalten zeigt sich auch in deren stetig wachsenden Anteil an den Gesamthaushalten, welcher innerhalb von acht Jahren um 8% zugenommen hat.

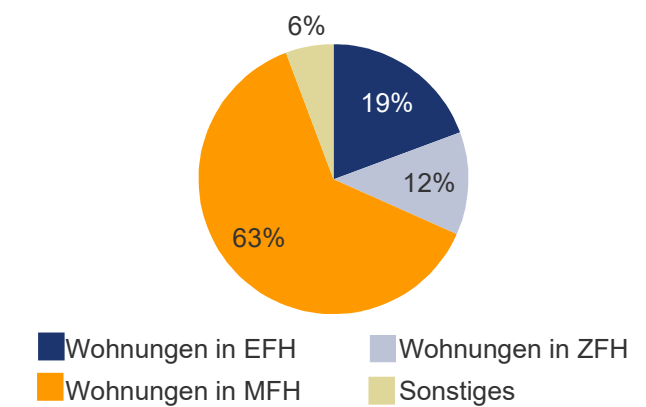
Im Gegensatz hierzu haben die anderen Haushaltsstrukturen und insbesondere die 3-Personen-Haushalte (um 4% im Vergleich zu 2011) abgenommen. Konstant niedrig ist mit jeweils 3% der Anteil von Haushalten von 5 und mehr Personen. Dies kann an den für diese Zielgruppe spezifischen Bedürfnissen wie etwa eine gewisse Raumstruktur sowie eine größere Mindestwohnfläche bei einem bestimmten Preisniveau liegen, welche (inner-)städtische Wohngebiete nicht ohne Weiteres erfüllen können.

Insgesamt zeigt sich in der Stadt Osnabrück eine zunehmende und sich diversifizierende Nachfrage an Wohnraum. Es stellt sich die Frage, ob das gegenwärtige Angebot dieser gerecht wird und auch in Zukunft die unterschiedlichen Zielgruppen bedienen kann. Daher wird in dem folgenden Abschnitt sowohl der Wohnungsbestand als auch dessen Weiterentwicklung anhand der Genehmigung sowie der Fertigstellung von neuen Wohnungen dargestellt.

### Bestehendes Wohnraumangebot

Einleitend wird der Wohnungsbestand aus dem Vergleichsjahr 2019 skizziert. In diesem Jahr gibt es in der Stadt Osnabrück insgesamt 87.956 Wohnungen, welche sich wie in **Abbildung 5** dargestellt auf die unterschiedlichen Wohngebäudetypen aufteilen.

Wohnungen nach Wohngebäudetyp (2019)

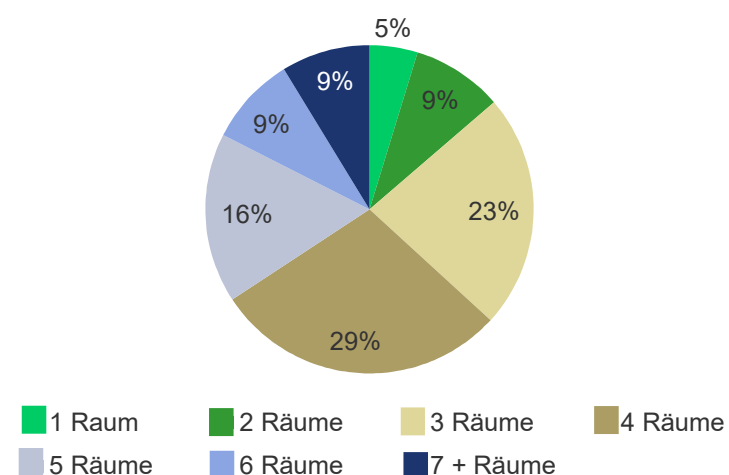


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2021



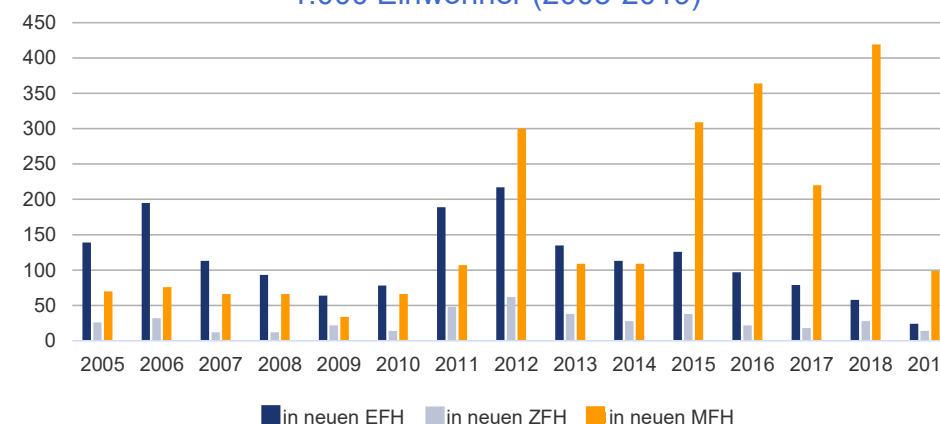
Den größten Anteil machen hierbei mit 63% Wohnungen in Mehrfamilienhäuser aus, gefolgt von Wohnungen in Einfamilienhäusern (19%). Die wenigstens Wohnungen befinden sich in der Kategorie Sonstige, zu welcher alle Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden, wie beispielsweise Hausmeisterwohnungen in Schulen, zählen. Weitere Unterscheidungskriterien sind die Gesamtgröße sowie die Raumaufteilung der zur Verfügung stehenden Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnfläche hat sich seit 2005 stetig vergrößert, sodass sie im Jahr 2019 86,18m<sup>2</sup> beträgt. Dies entspricht eine Zunahme um 7%. In der Raumstruktur dominieren Vier- und Drei-Zimmer Wohnungen (29% bzw. 23%), **Abbildung 6** zu entnehmen. Das Schlusslicht bilden hier Ein-Zimmer-Wohnungen mit lediglich 5%.

### Wohnungen nach Raumanzahl (2019)



Das durchschnittliche Alter des Wohnbestandes beläuft sich auf 53,5 Jahre, wobei der Großteil der Wohnungen (20%) im Zeitraum 1950-59 errichtet wurde. Dem steht mit rund 5% ein vergleichsweise geringer Anteil an Neubauten seit dem Jahr 2010 gegenüber. Das Baugeschehen unterscheidet sich hierbei je nach Wohngebäudetyp, ablesbar in **Abbildung 7** für den Zeitraum 2005 bis 2019.

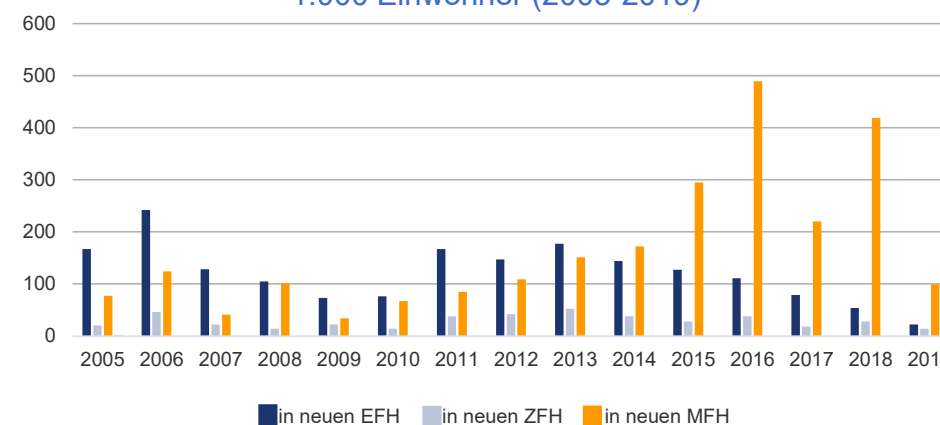
### Genehmigte Wohnungen nach Wohngebäudetyp je 1.000 Einwohner (2005-2019)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2021

So wurde bis zum Jahr 2011 insbesondere der Bau von Einfamilienhäuser genehmigt. 2011 machten sie 55% der genehmigten Wohnungen aus. Seit 2012 werden jedoch vermehrt Wohnungen in Mehrfamilienhäuser genehmigt, deren Anteil insbesondere im Jahr 2018 mit 72% bemerkenswert ist. Auch bei den Fertigstellungen findet sich dieser Trend wieder, wenngleich hier der Wechsel von Einfamilienhäusern zu vermehrt Mehrfamilienhäusern erst im Jahr 2014 stattfindet, wie es **Abbildung 8** zeigt.

### Fertiggestellte Wohnungen nach Wohngebäudetyp je 1.000 Einwohner (2005-2019)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2021

Zweifamilienhäuser spielen sowohl bei der Genehmigung als auch bei der Fertigstellung eine untergeordnete Rolle (jeweils 10%). Bei der Betrachtung der beiden Grafiken fallen gleichzeitig hohe Schwankungen zwischen den Jahren auf, sodass nicht von einem kontinuierlichen Anstieg der Wohnungsgenehmigungen bzw. -fertigstellungen zu sprechen ist.

Seit 2015 ist in jedem Fall ein starkes anteiliges Wachstum der genehmigten und fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu beobachten, welche parteiübergreifend als Instrument zur Förderung von möglichst viel und zugleich günstigem Wohnraum auf einer begrenzten innerstädtischen Fläche dienen. Damit reagiert die Politik auf das Bevölkerungswachstum und die damit verbundene steigende Nachfrage. Rechtlich festgehalten wurde dieses Vorgehen im Ratsauftrag 2014, wodurch bis 2020 das Planungsrecht für insgesamt 3.000 neue Wohnungen geschaffen werden sollte. Darüber hinaus hegen auch Investor:innen ein größeres Interesse an dem Bau von Mehrfamilienhäusern, da sie sich durch die größere Anzahl an Mieter:innen und Käufer:innen höhere Profite erwarten, als es beispielsweise bei einem Einfamilienhaus der Fall wäre.

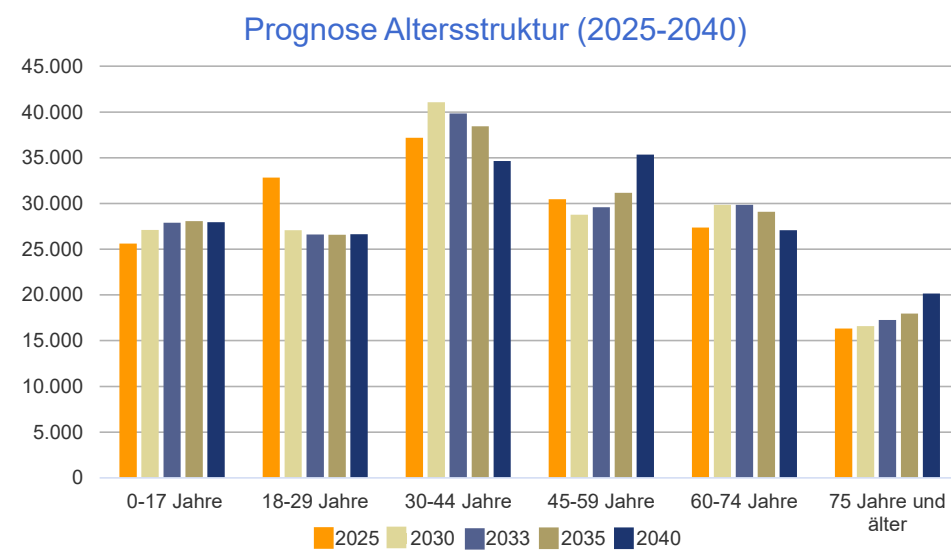
In diesem Sinne wird der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Vergleich zu denen in Einfamilienhäusern in Zukunft vermutlich weiter zunehmen. Dazu trägt auch das im März dieses Jahres beschlossene Wohnraumprogramm der Stadt bei, welches die Förderung dieses Wohnraumes explizit zum Ziel hat. Damit einher geht die Schaffung bezahlbaren und gemeinwohlorientierten Wohnraumes. Ziele, die auch die Wohnungsgesellschaft WiO der Stadtwerke verfolgt, welche bis 2030 1.000 neue Wohnungen in diesem Bereich errichten will. Dies ist vor dem Hintergrund eines kontinuierlich steigenden Miet- und Kaufpreises auch notwendig, um eine möglichst breite Nachfrage abdecken zu können. 2019 beträgt der durchschnittliche Mietpreis pro m<sup>2</sup> 8,4€, der Kaufpreis in Segment der Ein- bzw. Zweifamilienhäuser 380.000€. Für 1m<sup>2</sup> in einem Mehrfamilienhaus mussten im Jahr 2009 noch 1.071,43€ bezahlt werden – ein Wert, der sich innerhalb von 10 Jahren auf 2.285,71€ mehr als verdoppelt hat.



Insgesamt zeigt sich ein vielfältiges Angebot, welches auch in Zukunft weiter ausgebaut werden soll. Dabei werden vor allem 3- und 4-Zimmer Wohnungen sowie allgemein Wohnungen in Mehrfamilienhäusern angeboten. Aus dem geringen Anteil an 1-Zimmer-Wohnungen bei gleichzeitig hohem Anteil an Einpersonenhaushalten lässt sich die vor allem die bei Auszubildenden und Studierenden populäre Wohnform der Wohngemeinschaft ablesen. Mehrere Einpersonenhaushalte wohnen hier in einer gemeinsamen Wohnung, sodass WGs vor allem 3- bzw. 4-Zimmer Wohnungen, teilweise auch mehr Räume, nachfragen. Sie stehen durch ihre vergleichsweise hohe kombinierte Kaufkraft somit vermehrt in Konkurrenz zu Personen aus der Settlementphase. Eine Beobachtung, die es bei der zukünftigen Wohnungsmarktplanung zu berücksichtigen gilt.

### Zukunftsentwicklungen

Um ein möglichst nachhaltiges Angebot bieten zu können, müssen zukünftige Bevölkerungsentwicklungen, die prognostizierten Formen des Zusammenlebens sowie der sich daraus ableitende allgemeine Wohnungsbedarf bzw. –überhang bedacht werden. In **Abbildung 9** wird zunächst die Altersstruktur nach Altersgruppen für verschiedene Zieljahre dargestellt.

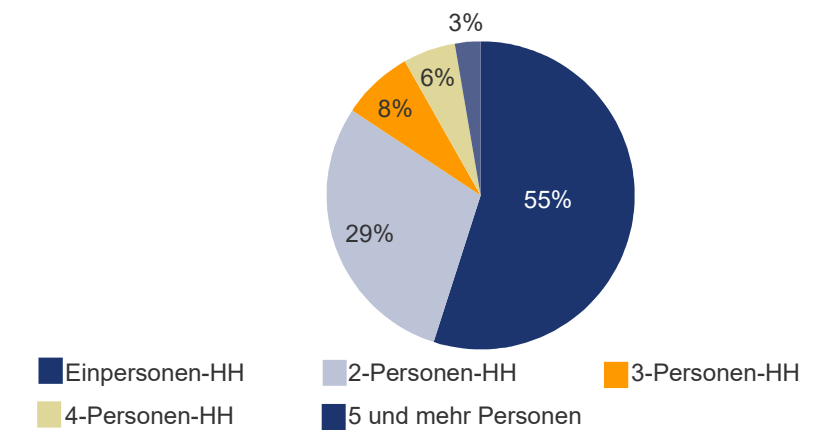


Quelle: NBank 2021

Dabei wird zunächst von einem stetigen Bevölkerungswachstum ausgegangen, welches sich unterschiedlich stark auf die Altersgruppen verteilt. Der Anteil der unter 18-Jährigen wird sich so beispielsweise bis zum Jahr 2040 um 1,3% erhöhen, wobei das absolute Wachstum 2035 zum Erliegen kommt und sogar von einer leichten Abnahme bis 2040 gefolgt wird. Ähnlich verhält es sich mit der Gruppierung der 30-44-Jährigen, was Rückschlüsse auf einen zunächst leicht zunehmenden Anteil junger Familien an der Bevölkerung ziehen lässt, der sich im Vergleich zu 2019 auf +1% beläuft. Im Gegensatz hierzu setzt sich der seit 2011 beobachtbare Zunahmetrend der 18-29-Jährigen nicht weiter fort. Stattdessen kehrt er sich zu einem Abnahmetrend um, welcher sich zum einen in einer abnehmenden Personenanzahl zeigt. Im Vergleich mit dem Ausgangsjahr 2019, in welchem in dieser Altersgruppe insgesamt 35.653 Personen zu verzeichnen waren, werden es 2040 nur noch 26.650 Personen sein. Zudem verliert diese Gruppierung auch an relativen Anteilen an der Gesamtbevölkerung, sodass sie im Jahr 2040 lediglich 15,5% derselben ausmachen wird (-6% im Vergleich zu 2019). Eine gegensätzliche Entwicklung nehmen sowohl die 45-59-Jährigen sowie die Altersgruppen ab 60 Jahren auf, deren absoluten Werte im Zeitraum von 2033 bis 2040 zunehmen werden. Darüber hinaus verzeichnen die beiden höchsten Altersgruppen mit einem gemeinsamen Anteil von 27% im Jahr 2040 das höchste Anteilswachstum, welches sich auf 3% im Vergleich zu 2019 bezieht.

Über die Altersstruktur hinaus stellt sich die Frage, wie die Bevölkerung ihr Zusammenleben in Zukunft gestaltet wird. Hierfür werden in einem weiteren Schritt die zukünftigen Haushaltsstrukturen betrachtet, deren Verteilung für das Jahr 2040 **Abbildung 10** zu entnehmen ist.

### Prognose Haushaltsgröße (2040)



Quelle: NBank 2021

Bei genauerer Betrachtung fällt auf, dass sich die Anteilsstruktur im Vergleich zu 2019 lediglich um Werte < 1% verändert und somit gleichbleibende Bedürfnisse anzunehmen sind. Hier ist es allerdings wichtig, die bereits beschriebene Altersstrukturänderungen zu berücksichtigen: einen zunehmenden Anteil an Einpersonenhaushalten werden in Zukunft Personen in der Lebensphase *Ruhestand* ausmachen. Der Anteil der *Haushaltsstarter* wird hierbei abnehmen, sodass zwar die Haushaltsgrößen gleich bleiben, die Bedarfe sich allerdings hin zu barrierefreien und altersgerechten, kleineren Wohnungen verschieben. Dabei ist es ebenso wichtig, den verbleibenden *Haushaltsstartern* genügend Möglichkeiten zu bieten, um als Bildungsstandort weiterhin attraktiv zu bleiben sowie weitere Fortzüge und somit auch eine Überalterung zu vermeiden.

Aufgrund des bestehenden Bevölkerungswachstums sowie einer diversifizierten Nachfrage besteht auch in Zukunft ein hoher Wohnungsbedarf innerhalb der Stadt. Im Gegensatz zu ländlichen Regionen, die oftmals mit einem Wohnungsüberhang zu kämpfen haben, steht Osnabrück hier vor der Herausforderung, auch in Zukunft für ausreichend Wohnraum zu sorgen. Die konkreten Bedarfe bis zum Jahr 2040 sind in **Tabelle 1** aufgelistet.

	2017-2025	2026-2033	2034-2040
Wohnungsbedarf EZFH	1.427	662	566
Wohnungsbedarf MFH	5.179	1.947	1.975



Daraus geht zum einen ein deutlich stärkerer Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäuser hervor, deren Anteil an den geplanten Bauvorhaben über die Jahre hinweg durchschnittlich 77% beträgt. Er ergibt sich aus der ansteigenden Nachfrage unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen an Wohnungen in MFH. Zum anderen wird deutlich, dass vor allem in den nächsten fünf Jahren ein hoher Wohnungsbedarf besteht. Im Zeitraum von 2017-2025 werden mehr als die Hälfte der Bedarfe gestellt, gefolgt von geringeren Werten in den Zeiträumen 2026-2033 und 2034-2040.

#### **Fazit und Ausblick**

Insgesamt lassen sich in Osnabrück eine zunehmende Diversifizierung sowie eine allgemeine Steigerung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt beobachten. Hierbei werden insbesondere preisgünstige und gleichzeitig familien- und WG-taugliche Wohnungen mit zwischen drei und fünf Zimmern in Mehrfamilienhäusern von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen nachgefragt. Dem kann das bestehende Angebot zum Großteil gerecht werden, jedoch gibt es gerade in diesem Bereich eine verstärkte Konkurrenzsituation, welcher nur mit einer Angebotserweiterung entgegengewirkt werden kann. Dieses wird durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft WiO seit fast anderthalb Jahren zusätzlich gefördert. Insbesondere vor dem langfristigen Ziel, jungen Familien einen attraktiven Wohnraum zu bieten und somit zu einer vielfältigen Bevölkerungsstruktur beizutragen, steht die Stadt hier vor der Aufgabe, dem steigenden Wohnungsbedarf nachzukommen. Gleichzeitig wird sich in Zukunft der Anteil der 18- bis 29Jährigen reduzieren, was möglicherweise an einem bereits ausgeschöpften Potential an Bildungswanderer:innen liegt. Auch aufgrund der hohen Mobilität dieser Altersgruppe ist es wichtig, gerade ihre Bedarfe auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden, um eine mögliche Abwanderung und die damit zusammenhängende denkbare Überalterung der Stadt zu vermeiden.



**Kennzahlenauswahl**

Stadteile

77 - 169

> 169 - 279

> 279 - 439

> 439 - 931

> 931 - 1.588

Kartenhintergrund

---

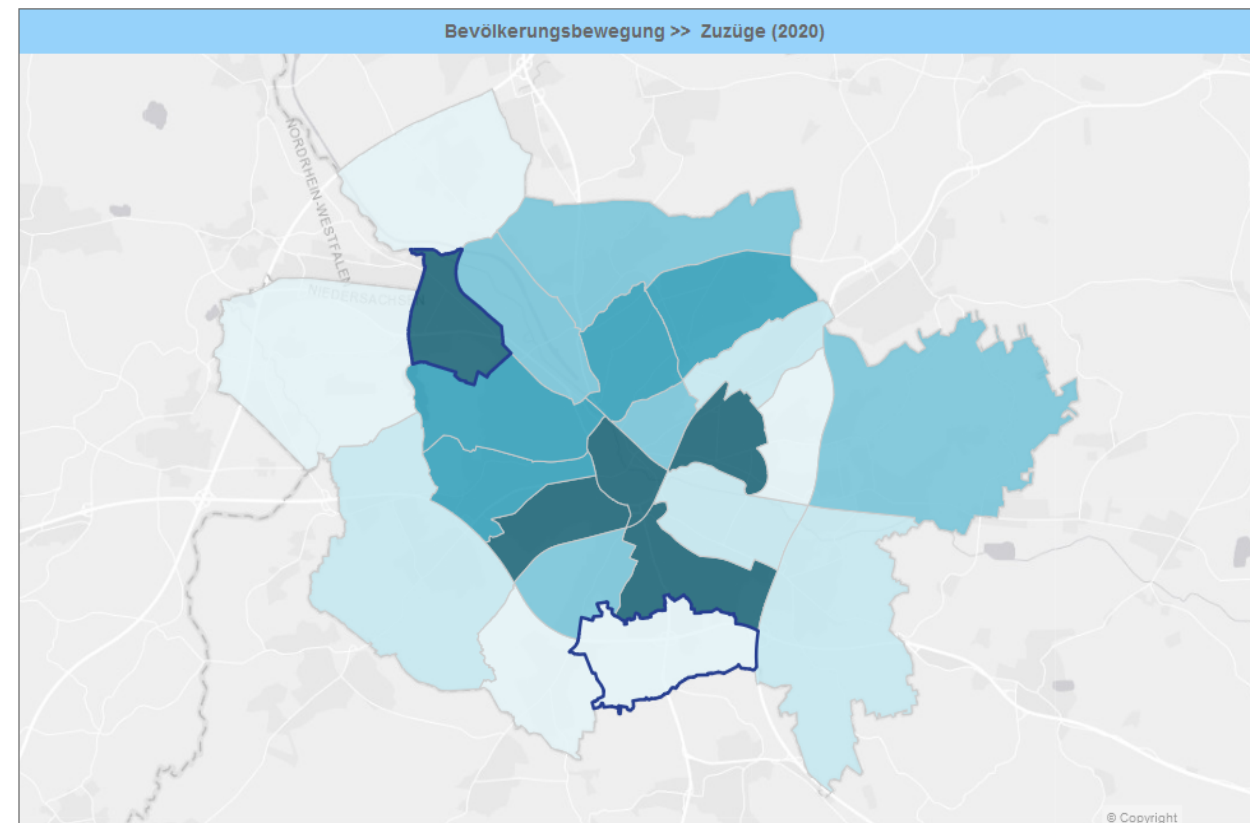
**Kennzahlenbeschreibung**

Anzahl der Zuzüge in die Stadt Osnabrück nach Stadtteilen

Quelle: Melderegister Stadt Osnabrück

Zeitraum: 2014-2019, Stand: 31.12.

Impressum    Datenschutz



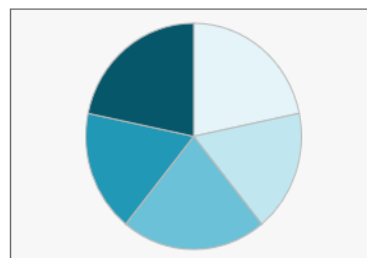
Name	Zuzüge (2020)
Stadt Osnabrück	11.976

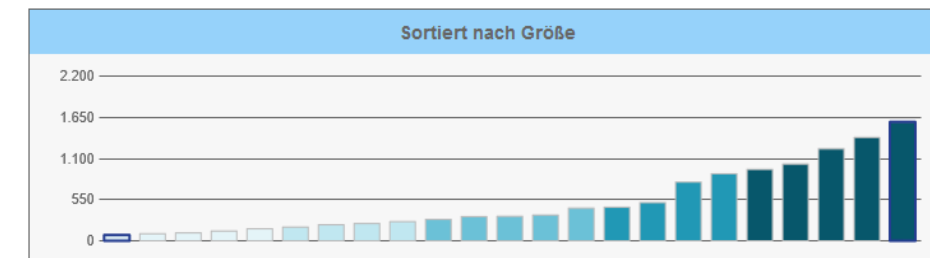
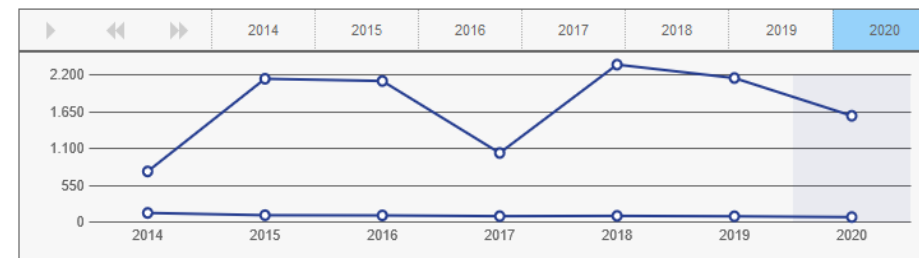
Name	Zuzüge (2020)
Alter	160
Darum-Gretesch-Lüstringen	285
Dodesheide	449
Eversburg	1.588
Fledder	183
Gartlage	436
Hafen	327
Haste	323
Hellern	230
Innenstadt	1.381
Kalkhügel	344
Nahne	77
Pva	105

Auswahl aufheben ✕ Filter ✕

Hilfe    Drucken    Teilen    Excel-Export



© Stadt Osnabrück, Team Strategische Stadtentwicklung und Statistik



Das Kommunale Statistik- und Monitoringportal Osnabrück (KOSMOS) beinhaltet eine Vielzahl von Kennzahlen aus unterschiedlichen Themenbereichen. Fast 500 Kennzahlen wurden für das Monitoring der acht Strategischen Stadtziele zusammengestellt. Diese lassen sich individuell in Karten und Diagrammen darstellen. Zudem werden auch die wichtigsten Daten der Statistikstelle u.a. zur Bevölkerung und zum Arbeitsmarkt in einem eigenen KOSMOS-Bericht zusammengefasst.

In der oben dargestellten Abbildung wurde exemplarisch eine Kennzahl aus dem Statistikportal „KOSMOS“ ausgewählt. Die Kennzahl bezieht sich auf den Kartendienst der Statistik und

stellt die Anzahl der Zuzüge in die Stadt Osnabrück nach Stadtteilen dar. Zugeordnet ist diese Kennzahl dem Thema „Bevölkerungsbewegung“ und kann über den Zeitraum von 2014 bis 2020, jeweils zum Stand 31.12., betrachtet werden.

In diesem Beispiel werden die markierten Stadtteile Eversburg sowie Nahne miteinander verglichen. Zum 31.12.2020 zeigt der Stadtteil Eversburg mit 1.588 Zuzügen die höchste Anzahl an Zuzügen in der Stadt Osnabrück, der Stadtteil Nahne mit 77 Zuzügen die niedrigste. Ein Grund der deutlich vielen Zuzüge im Stadtteil Eversburg ist die sich dort befindliche Erstaufnahmeeinrichtung und die dadurch entstehende Fluktuation.

Die genauen Zahlen der Zuzüge aller Stadtteile können Sie aus der Tabelle am rechten Bildschirmrand entnehmen. Diese sind zusätzlich in einem Säulendiagramm der Größe nach sortiert.

Die Kennzahlbeschreibung mit Quellenangaben und dem Stand der Daten ebenso wie die Legende sind jeweils links von der Karte zu finden. Weitere Kennzahlen im KOSMOS-Bericht können aus dem Reiter „Kennzahlenauswahl“ oben links entnommen werden.

Weitere KOSMOS-Berichte finden Sie unter: <http://www.osnabrueck.de/kosmos>.

**Weitere Informationen und Statistiken unter:**

<https://www.osnabrueck.de/statistik>

**Quellenangaben:**

- S. 4: Einwohnermelderegister, Migrationsdatenbank und Baustatistik der Stadt Osnabrück
- S. 5: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Strukturen der Beschäftigung, FB Integration, Soziales und Bürgerengagement
- S. 6: Stadtwerke Osnabrück und Eigenangaben der Einrichtungen
- S. 7: Eigenangaben der Krankenhäuser, FB Finanzen und Controlling, Stadtwerke Osnabrück
- S. 8: Einwohnermelderegister und Landesamt für Statistik Niedersachsen
- S. 9 - 13: NBank-Wohnungsmarktprognose und Landesamt für Statistik Niedersachsen

**Stand der Daten:**

Soweit nicht anders vermerkt 2018, 2019 und 2020 Jahresende bzw. Jahressumme. Weitere Ausgaben von Osnabrück AKTUELL finden Sie unter <https://www.osnabrueck.de/statistik>.

**Zeichenerklärung und Abkürzungen:**

- Angabe gleich Null
- 0 Zahl ist kleiner als die Hälfte der verwendeten Einheiten
- . Zahlenwert ist unbekannt oder geheim zu halten
- ... Angabe lag bei Redaktionsschluss noch nicht vor
- ( ) Aussagewert ist eingeschränkt, da der Zahlenwert statistisch unsicher ist
- \* Angabe kommt aus sachlogischen Gründen nicht in Frage
- r berichtete Angabe
- p vorläufige Zahl
- s geschätzte Zahl

**Wenn Sie Osnabrück AKTUELL regelmäßig per E-Mail erhalten wollen, dann klicken Sie bitte auf Abonnieren und tragen sich in unsere Mailingliste ein.**

**Abonnieren**





**Kontakt:**

Referat für Strategie, Digitalisierung und Rat  
Strategische Stadtentwicklung und Statistik  
Bierstraße 29/31  
49074 Osnabrück

Telefon: 0541 323-4517

E-Mail: [statistik@osnabrueck.de](mailto:statistik@osnabrueck.de)

**Herausgeber:**

Stadt Osnabrück  
Die Oberbürgermeisterin  
Postfach 4460  
49034 Osnabrück