

# Weshalb muss die Wohnbauoffensive unter den aktuellen Rahmenbedingungen fortgeführt werden?

- 11 Gründe -

November 2015 | Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik



## 11 Gründe: Die Wohnbauoffensive muss fortgeführt werden, ...

1

...da Wohnungsneubau eine „nachholende“ Entwicklung darstellt, also den Bedarf an Wohnraum deckt, der seit Jahren da ist.

2

...weil Wohnen derzeit einer der wichtigsten Standortfaktoren für die Fachkräftegewinnung darstellt. (Ergebnis der IHK Unternehmensbefragung 11/2015)

3

...um das Missverhältnis zwischen Bevölkerungsgröße und Wirtschaftskraft zu reduzieren.

4

...um die „Krisenfestigkeit“ der Stadt über mehr Einwohner und die dadurch generierten wirtschaftlichen Effekte zu stärken.

5

...um die bestehenden Nachfragelisten nach Wohnraum „abzuarbeiten“ und eine Leerstandsreserve von 2% aufzubauen.

6

...damit für jede Nachfrage ein Wohnangebot verfügbar ist.

7

...um dem demografischen Wandel und die Folgen der Haushaltsverkleinerung entgegen zu wirken.

8

...damit Miet- und Kaufpreise durch eine Entspannung des Wohnungsmarktes bezahlbar bleiben.

9

...um die Einpendlerquote zu reduzieren und „Nahmobilität“ zu stärken.

10

...um attraktive Rahmenbedingungen für zukünftige „expansive“ Zeiten zu schaffen.

11

...damit auch die wachsende Zahl an Flüchtlinge mit Wohnraum versorgt werden kann.

# Dynamik des Wirtschaftsstandortes

1.

## Wohnbauoffensive ist eine „nachholende“ Entwicklung

- Bereits 2011 mit 10.000 Arbeitsplätzen weniger als heute, lag der Leerstand auf dem Wohnungsmarkt bei unter 1 % (Vollvermietung).
- Selbst bei zukünftiger Stagnation des Arbeitsmarktes wird ein hoher Bedarf nach Wohnraum in Wolfsburg bestehen bleiben.

### Seit Antragstellung 2012

SPD CDU Bündnis 90/DIE GRÜNEN FDP | WtZ Fraktion

Herrn Oberbürgermeister  
Klaus Mohrs  
Rathaus  
38409 Wolfsburg

Wolfsburg, den 26.04.2012

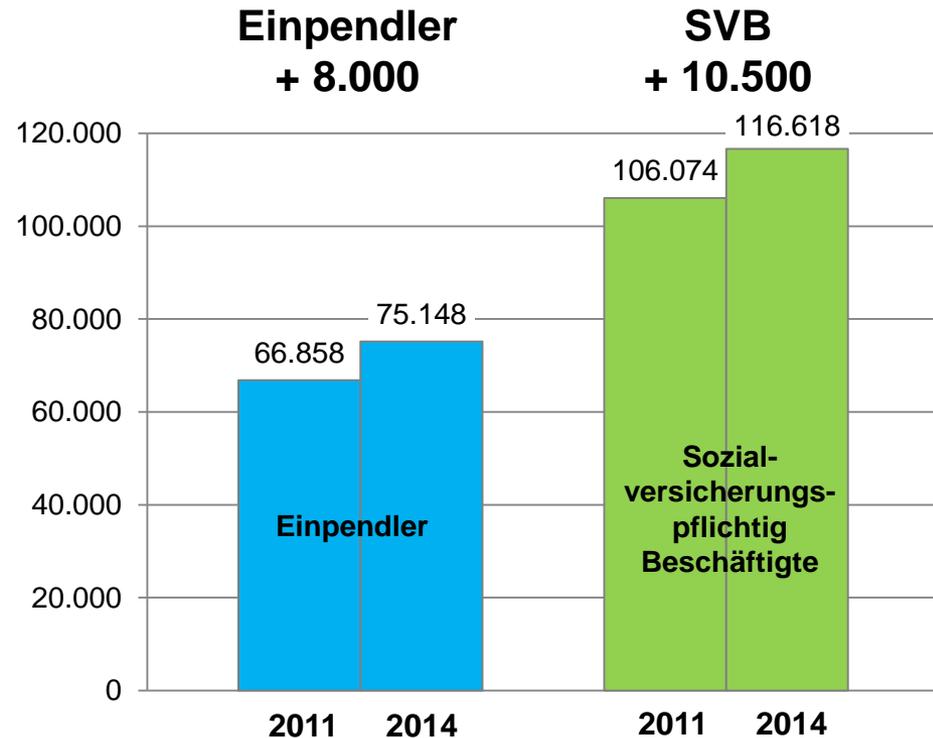
Fraktionsantrag Inter A 0104/2012 öffentlich

Bündnis für Wohnen und Leben in Wolfsburg

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister

die Fraktionen von SPD, CDU, Bündnis 90/Die Grünen und FDP/WtZ beantragen

- ein „Bündnis für Wohnen und Leben in Wolfsburg“ zu bilden, das sich in den nächsten fünf Jahren die Umsetzung folgender Ziele zur Aufgabe stellt:
  - Schaffung von bis zu 2500 neuen Wohnungen, davon mindestens 500 Wohnungen mit Sozialbindung
  - Ausweisung von bis zu 1500 Baugrundstücken für Eigenheime
  - Aufbau eines ausreichenden Wohnraumangebots (durch Neu- und Umbau von Wohnungen) für Familien mit Kindern, für Menschen mit Behinderungen, Alleinstehende, für Studierende (inkl. Wohngemeinschaften), für seniorengerechte Wohnungen, die speziell auf die Bedürfnisse alter Menschen zugeschnitten sind
  - Förderung der Energieeffizienz von Wohnungen
  - Aufwertung des Wohnumfelds
- Neben der Stadt sollen als externe Prozessbeteiligte für das Bündnis für Wohnen und Leben in Wolfsburg gewonnen werden (u.a.): Die Wohnungsbaugesellschaften Neuland, VW Immobilien und Allertal Immobilien, der Deutsche Mieterbund, Haus und Grund, Volkswagen, der Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung (vhw).
- Die Verwaltung wird beauftragt, mit den potenziellen Partnern Kontakt aufzunehmen und die Gründung des Bündnisses für Wohnen und Leben in Wolfsburg vorzubereiten.



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stichtag jeweils zum 30.06.

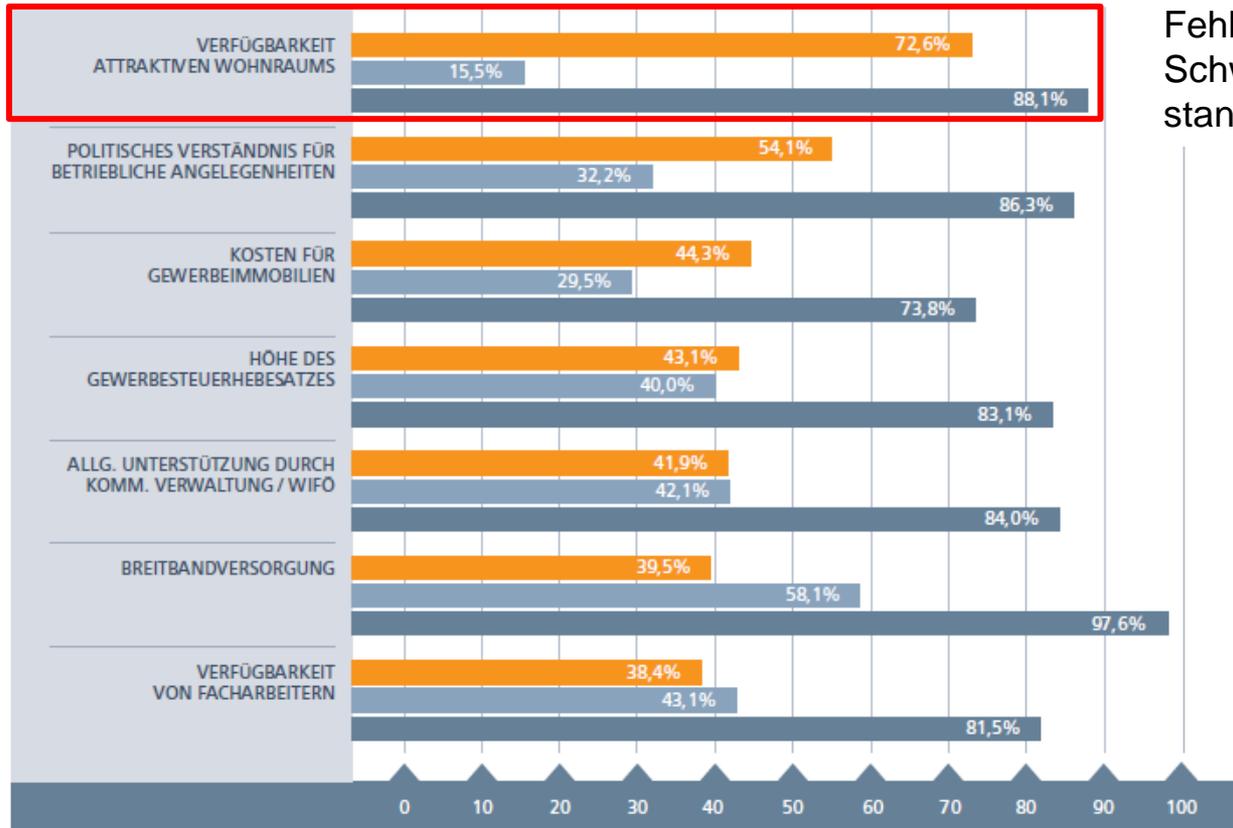
# Wohnraumversorgung als Standortchwäche

2.

Verfügbarkeit von attraktivem Wohnraum ist wichtigster Standortfaktor für die Fachkräftegewinnung (IHK-Unternehmensbefragung 2015)

HANDLUNGSFELDER

DIFFERENZ ZUFRIEDENHEIT BEDEUTUNG



Fehlender Wohnraum größte Schwäche des Wirtschaftsstandortes Wolfsburg!

Quelle: IHK Wolfsburg-Lüneburg, 2015

# Verhältnis Bevölkerungsgröße zu Wirtschaftskraft

3.

## Missverhältnis zwischen Bevölkerungsgröße und Wirtschaftskraft reduzieren

Um den Standort weniger anfällig für Wirtschaftskrisen zu machen und eine aktive Stadtentwicklung (z.B. Urbanität) zu ermöglichen

Wirtschaftlich erfolgreichste Städte mit 100.000-250.000 Einwohner

Rang	Stadt	Einwohner	Einwohner je km <sup>2</sup>	SVB je 100 Einwohner	Pendlersaldo je 100 Einwohner
1	Erlangen	106.802	1.388	83	42
2	Ingolstadt	127.675	957	72	30
3	Regensburg	137.371	1.702	78	39
4	Freiburg	230.670	1.507	49	18
5	Ulm	123.792	1.043	70	33
6	Darmstadt	149.856	1.227	62	27
7	Heidelberg	150.097	1.379	56	27
8	Jena	105.336	920	49	13
9	Mainz	201.544	2.062	52	16
10	Potsdam	159.732	849	49	10
<b>Durchschnitt</b>		<b>149.288</b>	<b>1.303</b>	<b>62</b>	<b>24</b>
<b>Wolfsburg</b>		<b>123.071</b>	<b>603</b>	<b>95</b>	<b>55</b>
Szenario 1		130.000	637	90	52
Szenario 2		150.000	735	78	45

Quelle: IW-Köln, 2014, Destatis, eigene Berechnungen

# Wirtschaftliche Effekte von Einwohnern

4.

## Krisenfestigkeit der Stadt durch Erhöhung der Einkommenssteuer stärken

Wirtschaftliche Effekte **je 1.000 Einwohner** pro Jahr:

- Ausgaben / Investitionen: ca. 20 Mio. €
- Beschäftigung: ca. 140 Arbeitsplätze
- Steuereinnahmen: ca. 600.000 €

Einwohnereffekte sind nicht so stark konjunkturabhängig und stabilisieren so den Wirtschaftsstandort!

**prognos**  
Basel · Berlin · Bremen · Brüssel  
Düsseldorf · München · Stuttgart

Studie

**Wirtschaftliches Potenzial der von der Wohnbauoffensive Wolfsburg abhängigen Einwohnereffekte**

**Auftraggeber:**  
Stadt Wolfsburg –  
Strategische Planung,  
Stadtentwicklung,  
Statistik

**Ansprechpartner:**  
Peter Kaiser

**Mitarbeiter:**  
Fabian Malik

Bremen, 12.01.2015  
2-7872

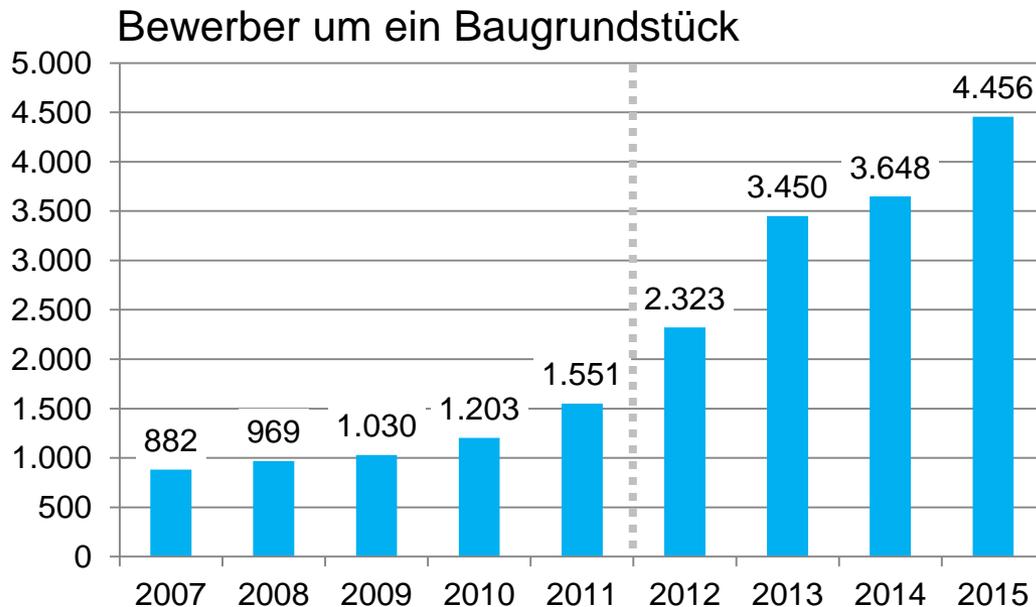
Quelle: Studie Prognos AG, 2015

# Lange Wartelisten mit Wohnraumsuchenden

5.

## „Abarbeiten“ der Nachfragerlisten und Aufbau einer Fluktuationsreserve 2%

- Ca. **4.500** Grundstücksbewerber Stadt Wolfsburg
- Ca. **4.000** Mietinteressenten Wohnungsgesellschaften
- Ca. **7.500** Wohninteressierte wenn 10% der Einpendler Einwohner werden



Abfluss von Wirtschaftskraft wird trotz Wohnbauoffensive anhalten. Hinter jedem Bauinteressenten steckt ein Investor, der ca. 300.000 € in Wolfsburg investieren möchte und langfristig mit allen Positiveffekten an den Standort gebunden wird.

Quelle: Stadt Wolfsburg, GB 11, aktueller Wert 07/2015

# Wer fragt Wohnraum in Wolfsburg nach?

6.

**Für jede Nachfrage ein Wohnangebot bieten! Alle Segmente werden dringend benötigt!**

- Pluralisierung von Lebensstilen führt dazu, dass Wohnwünsche immer vielfältiger werden.
- Innerhalb der einzelnen Nachfragegruppen bestehen immer größere Unterschiede über die individuellen Wohnvorstellungen.
- Die Wohnungsbestände decken diese Nachfrage nicht ausreichend ab. Die Nachfrage besteht unabhängig konjunktureller Schwankungen am Arbeitsmarkt.

Nachfragegruppen	Anforderungen	Wohnformen
Senioren Singles	sozial	Temporäre Wohnangebote Servicewohnen
Wolfsburger Zuzugswillige	innovativ nachhaltig generationsübergreifend	Baugruppen Betreutes Wohnen
Multilokale Flüchtlinge	Familien ökologisch städtebaulich ansprechend	Mietwohnungen Wohngemeinschaften Seniorengerechtes Wohnen
Alleinerziehende Ingenieure	Leiharbeiter Studenten smart inklusiv kostengünstig	Eigentumswohnungen Stadthäuser zur Miete Einfamilienhäuser Mehrgenerationenwohnen Servicewohnen Gemeinschaftliches Wohnen

# Neubaubedarf aufgrund von Haushaltsverkleinerung

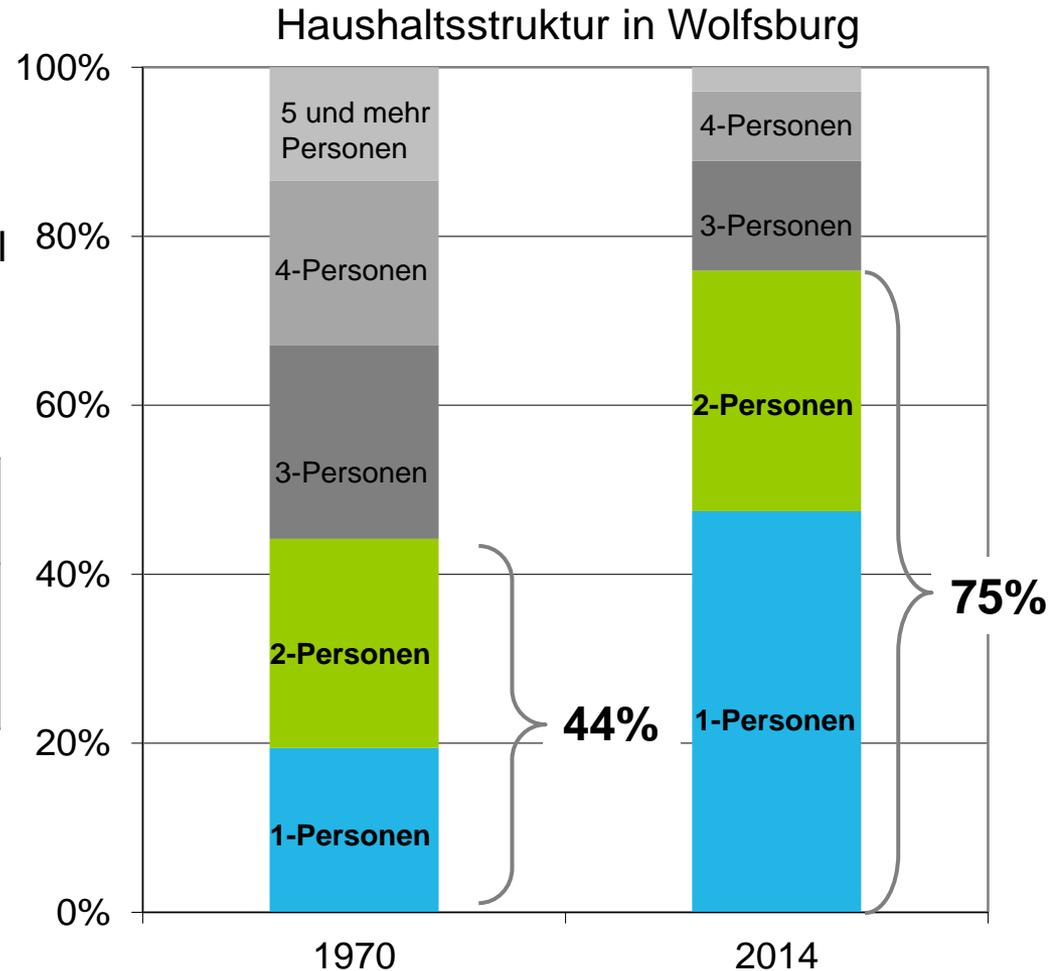
7.

## Entgegenwirken des demografischen Wandels und Haushaltsverkleinerung

- Anhaltender Trend: Zunahme Single- und Paarhaushalte sowie älter werdende Gesellschaft
- Mehr Wohnraum für gleiche Anzahl Menschen

### Wohnflächeninanspruchnahme

1960	2010
<b>19 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche pro Kopf	<b>44 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche pro Kopf



# Neubaubedarf um soziale Wohnraumversorgung zu sichern

8.

## Miet- und Kaufpreise durch Entspannung des Wohnungsmarktes stabilisieren

### Neubau ermöglicht Umzugsketten

- Ein Großteil der Wohnungen und Häuser im Rahmen der Wohnbauoffensive werden durch Wolfsburger bezogen.
- Sie zahlen eine höhere Miete als zuvor; die vorherige günstigere Wohnung im Stadtgebiet wird frei für andere Wohnungssuchende.

### Neubau unterstützt Stabilisierung der Miet- und Kaufpreise

- Durch Entspannung des Wohnungsmarktes sind Mietsteigerungen nicht so einfach mehr durchsetzbar.

### Neubau fördert soziale Durchmischung

- Ziel: Aufnahme von Belegungsbindungen in Bestands- und Neubauwohnungen

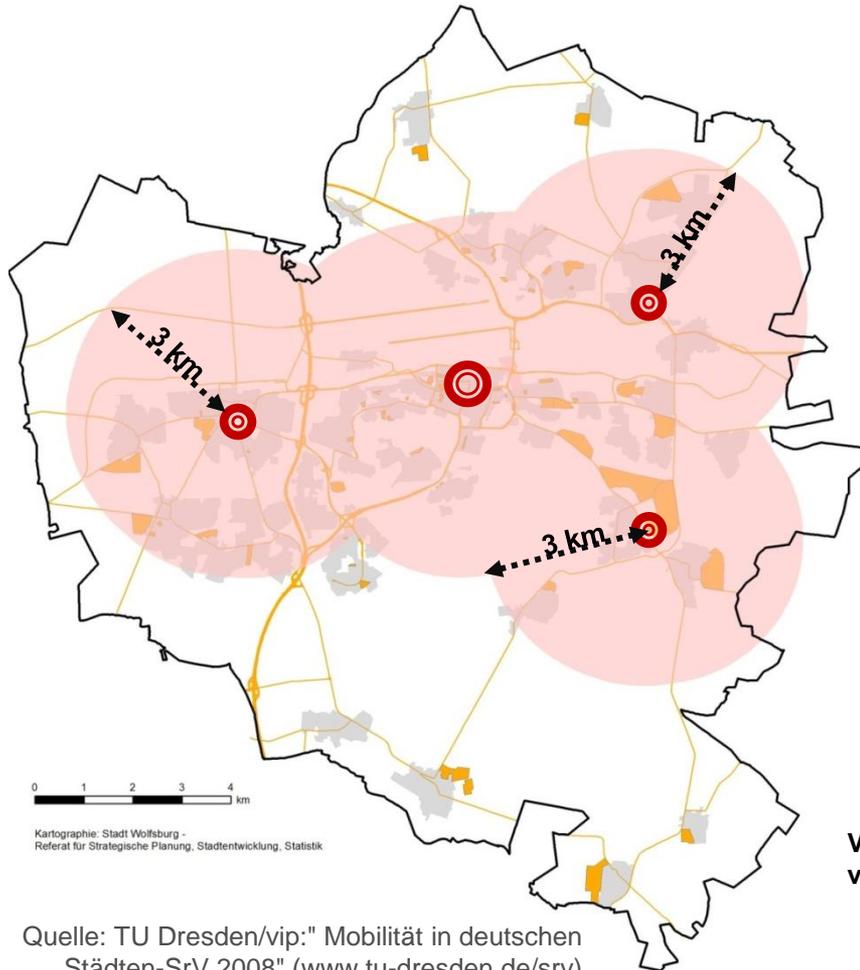


Inanspruchnahme Wohnbauförderung  
Land Niedersachsen

**NBank**

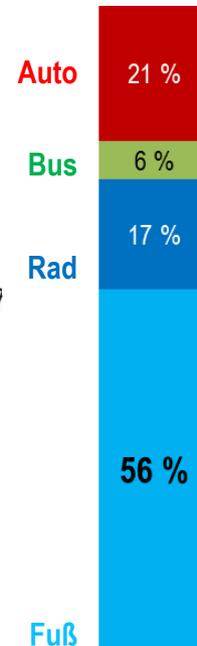
# Neubaubedarf aufgrund der vielen Einpendler

## 9. Neue Einwohner stärken die „Nahmobilität“



Quelle: TU Dresden/vip: "Mobilität in deutschen Städten-SrV 2008" ([www.tu-dresden.de/srv](http://www.tu-dresden.de/srv))

> Wege 3 km



Verkehrsmittelwahlverhalten Deutschland 2008

Stärkung der Nahmobilität:

- Wer kurze Wege hat, geht zu Fuß.
- Innerstädtische Wohnquartiere reduzieren den Autoverkehr
- **90 %** geplanten **neuen Wohneinheiten** befinden sich innerhalb des **3 km-Radius** um die Zentren

# Standortinvestitionen in die Zukunft

10.

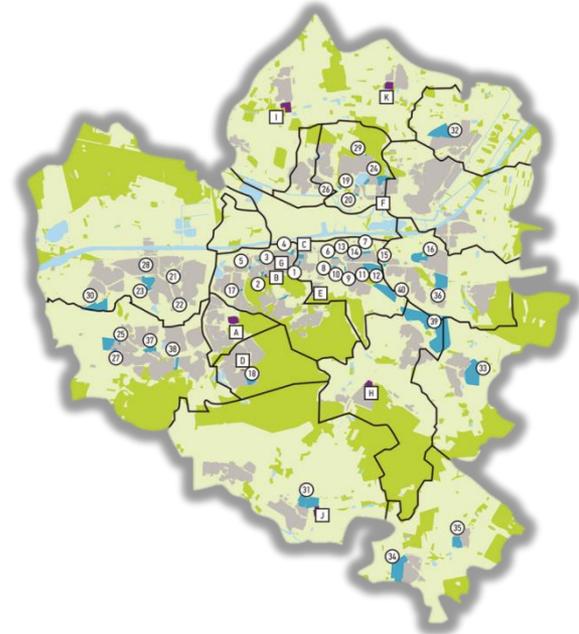
## Attraktive Rahmenbedingungen für zukünftige „expansive“ Zeiten schaffen

### Nachholende Entwicklung

- Die Bedarfe an Wohnraum haben sich über viele Jahre aufgebaut und akkumuliert. Selbst bei Stagnation der Arbeitsmarktentwicklung wird die Nachfrage am Wohnungsmarkt hoch bleiben.

### Vorsorge betreiben

- Unabhängig von den Entwicklungen beim VW-Konzern bleibt eine aktive Wohnbauentwicklung unbedingt notwendig.
- Die Verfügbarkeit von (attraktiven) Wohnraum ist gerade in konjunkturell schwierigen Phasen ein entscheidender Standortfaktor und bietet den Rahmen für zukünftige „expansive“ Zeiten.



## Weiterer Impuls zur Schaffung von neuem Wohnraum

11.

### Wachsende Zahl an Flüchtlinge mit Wohnraum versorgen

- Ergänzend zu den ursprünglich 10 Gründen, die im November 2015 im Bündnis für Wohnen besprochen wurden, ist im Strategieausschuss ein 11. Grund ergänzt worden.
- Der schnelle Zuzug von vielen Menschen, die in Wolfsburg Zuflucht suchen, vergrößert den Bedarf an Wohnraum nochmals.
- Neben den Wohnungsgesellschaften wird die Stadt Wolfsburg auch in Eigenregie Wohnungen bauen. Diese stehen dann für bedürftige Menschen zur Verfügung.



Die Plattform für  
Flüchtlingshilfe in Wolfsburg  
finden Sie unter:

[www.wolfsburg.de/bringt-zusammen](http://www.wolfsburg.de/bringt-zusammen)



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**