

WOHNUNGSMARKTSTRATEGIE

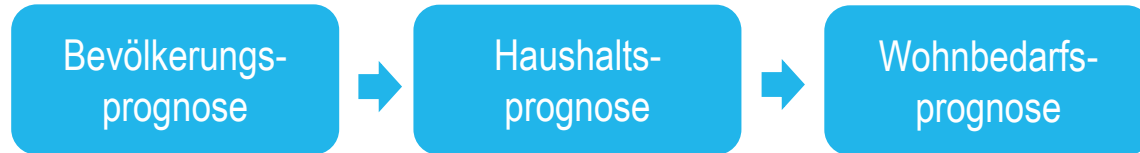
WOHNBEDARFSPROGNOSE

09. Januar 2024 | Strategieausschuss
Referat 21



ÜBERSICHT UND ABFOLGE DER PROGNOSEN

Wohnungsmarkstrategie



- Themenbezogene Sonderprognosen im Rahmen der Wohnungsmarktstrategie
 - Räumliche Ebene: Gesamtstadt
 - Prognosehorizont: 2035
 - 3 Szenarien
 - Keine Berücksichtigung von Planungsannahmen zu Wohnbauprojekten, da dies im Rahmen der Wohnbedarfsprognose ermittelt wird
- **Langfristige Prognose mit Szenarien um Handlungskorridor abzubilden**

Bevölkerungsprognose 2022



Bevölkerungsprognose

- Regelmäßige Prognose der Stadt Wolfsburg (ca. alle 2 Jahre)
 - Räumliche Ebene: Kleinräumig (Stadt- und Ortsteile)
 - Prognosehorizont: 2027
 - Keine Szenarien
 - Berücksichtigung von Planungsannahmen zu Wohnbauprojekten
- **Grundlage für die Infrastrukturplanung (z.B. Kita und Schule)**

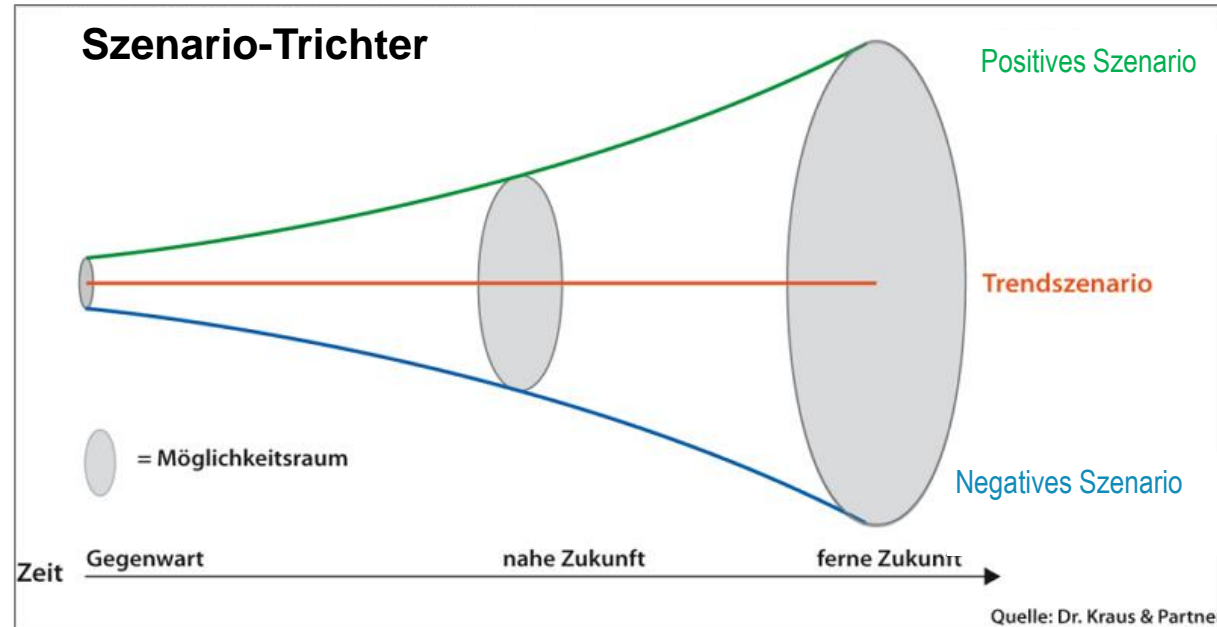


WAS LEISTEN SZENARIEN?

- ist keine Strategie
- ist keine Entscheidung
- zeigt nicht die einzig wahre Zukunft
- ist nicht objektiv
- ist nicht dann gut, wenn es exakt so eintritt

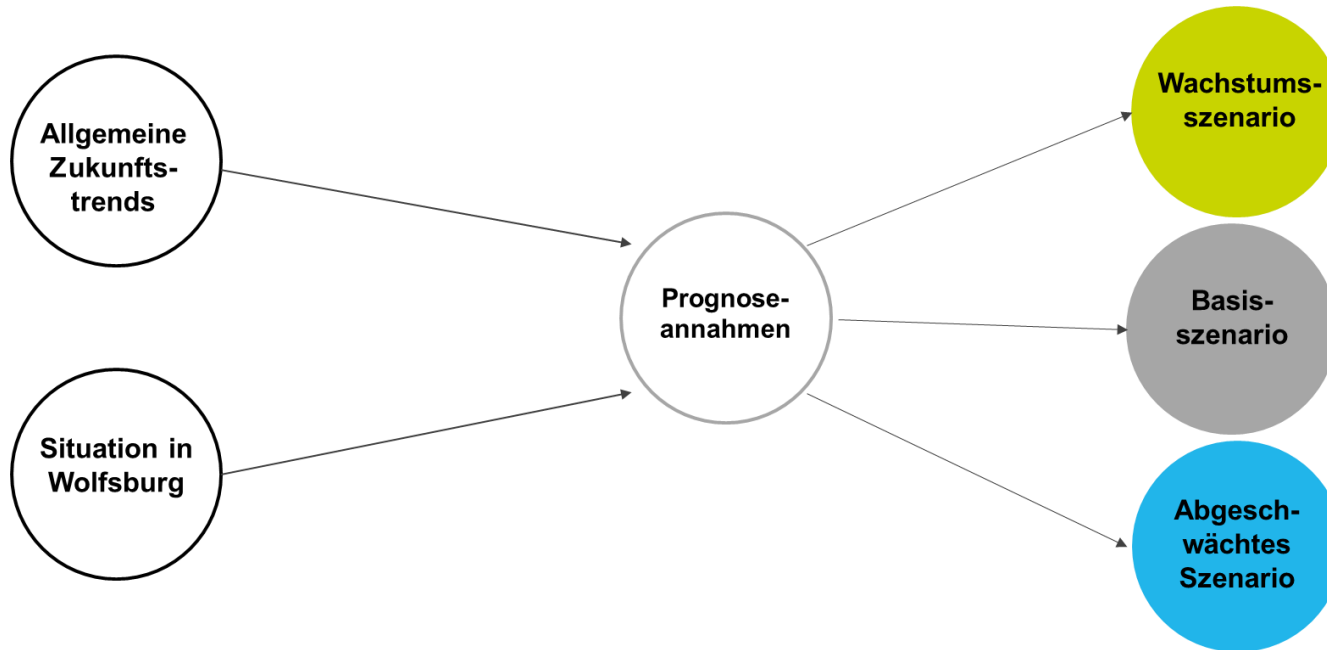
Ein Szenario:

- beschreibt eine denkbare Zukunft
- ist ein Werkzeug zur Entwicklung von Strategien
- ist ein Instrument zur Entscheidungsunterstützung



HINTERGRUND DER SZENARIEN

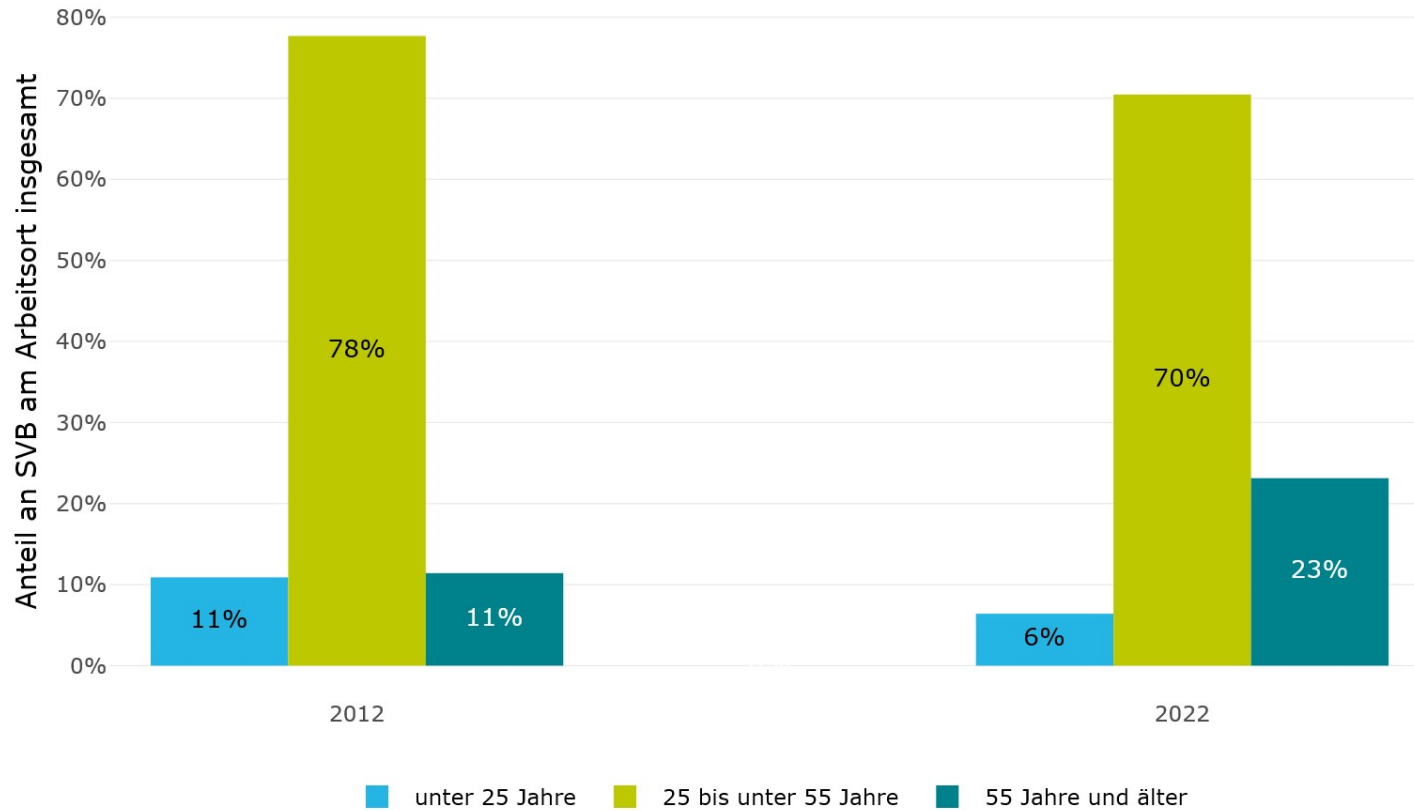
Vorgehen: Ableitung der zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarkts aus der Situation in Wolfsburg und relevanten allgemeinen Einflusstrends



WIRTSCHAFT

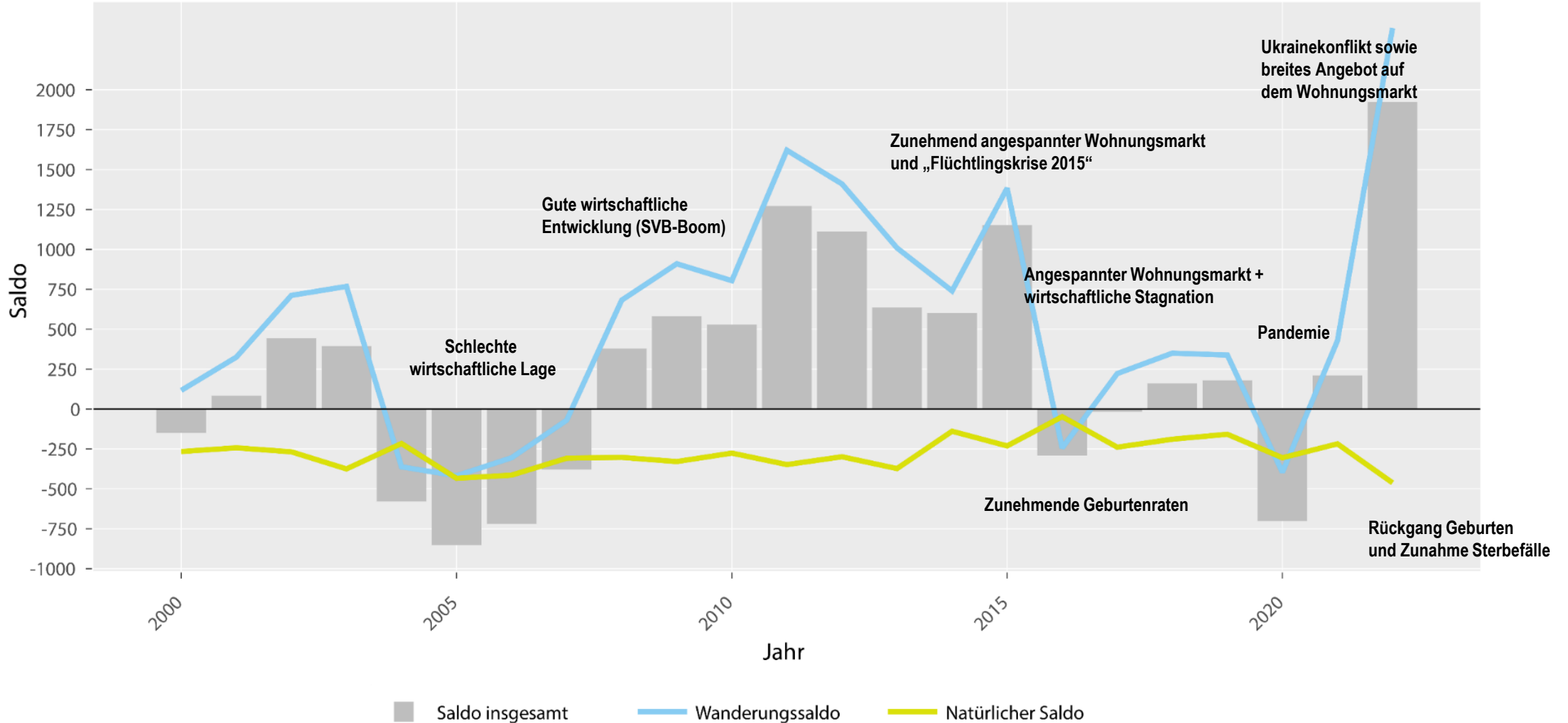
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort – nach Alter

Anteil Altersgruppen an SVB am Arbeitsort 2012 und 2022



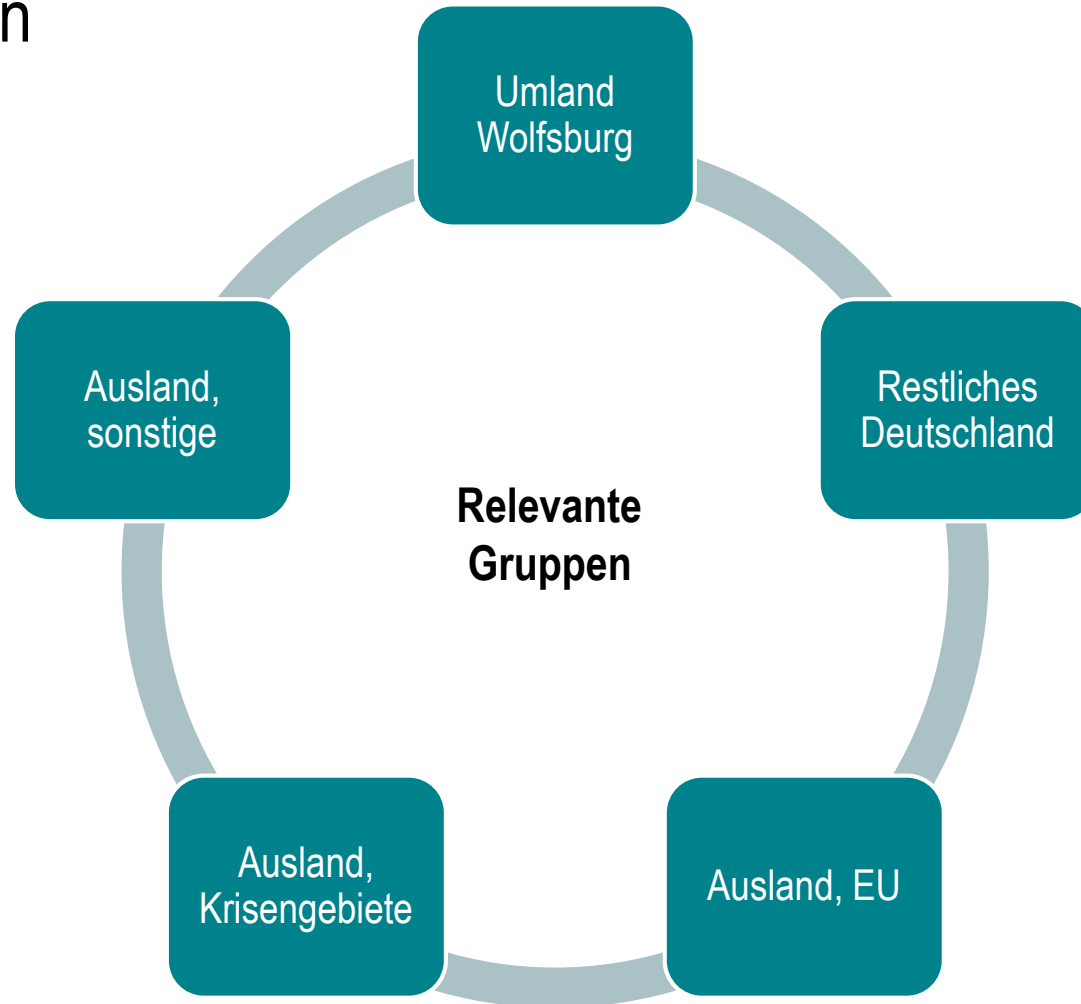
DEMOGRAFIE

Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2022

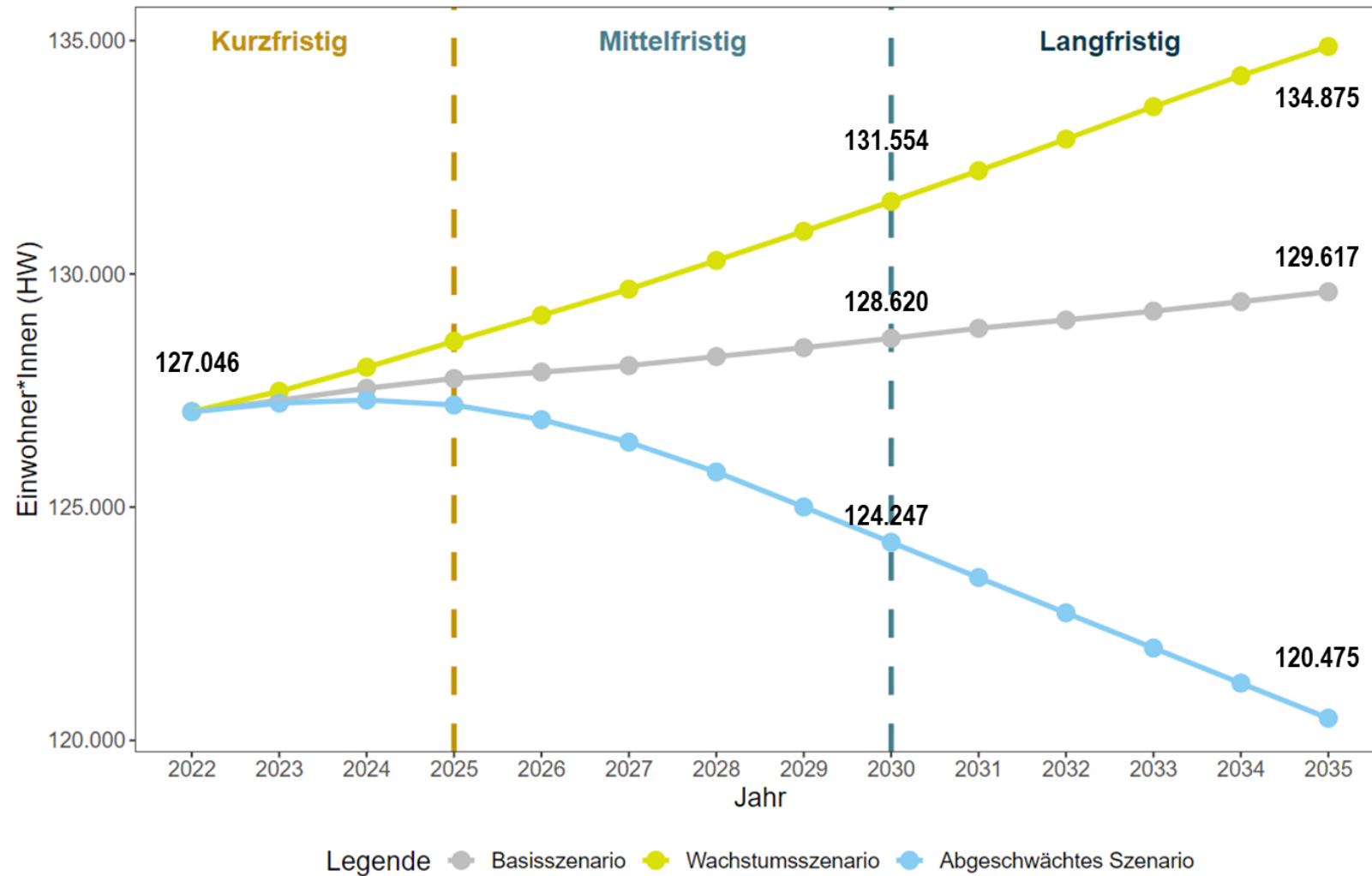


DEMOGRAFIE

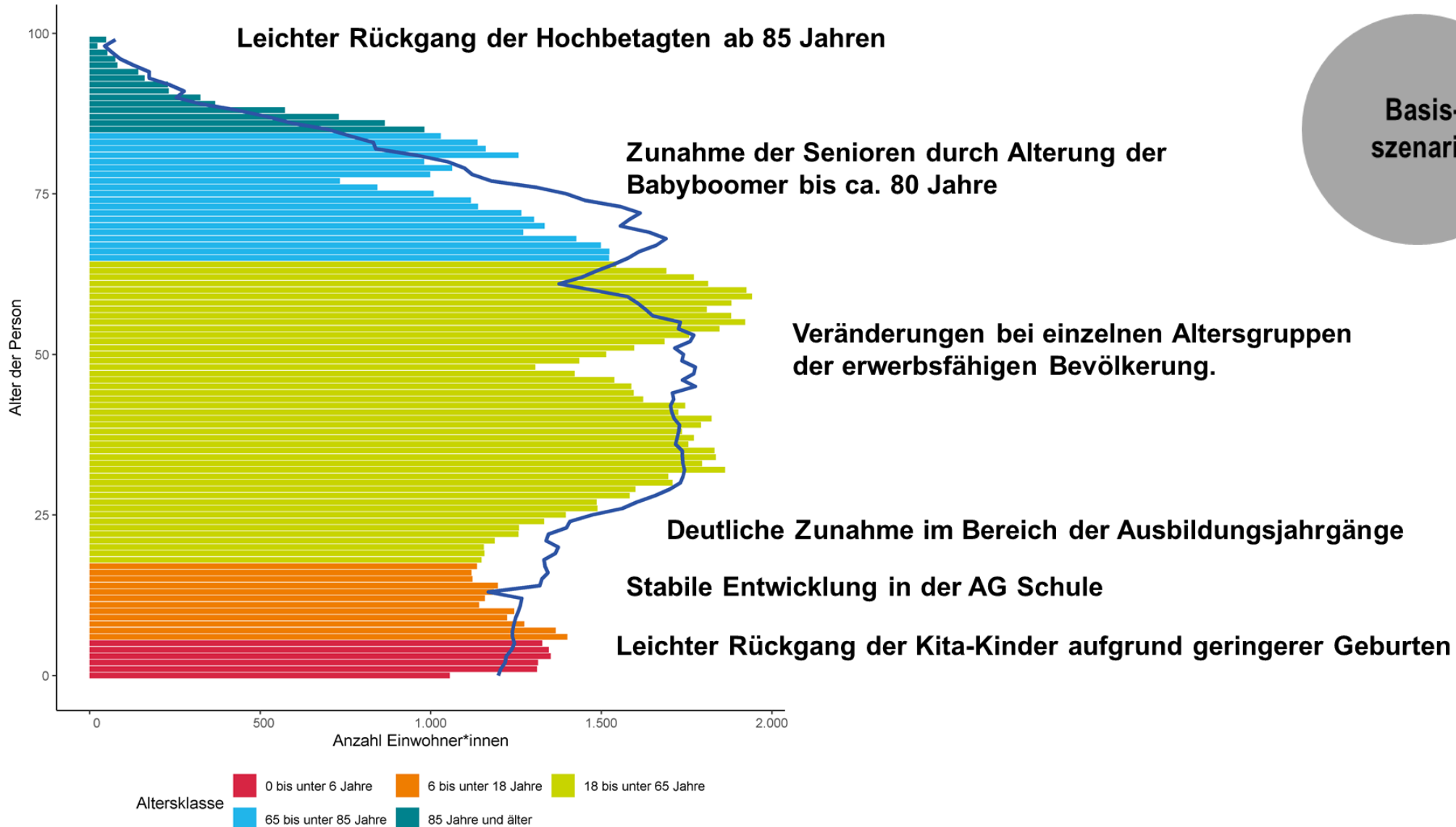
Wanderungen



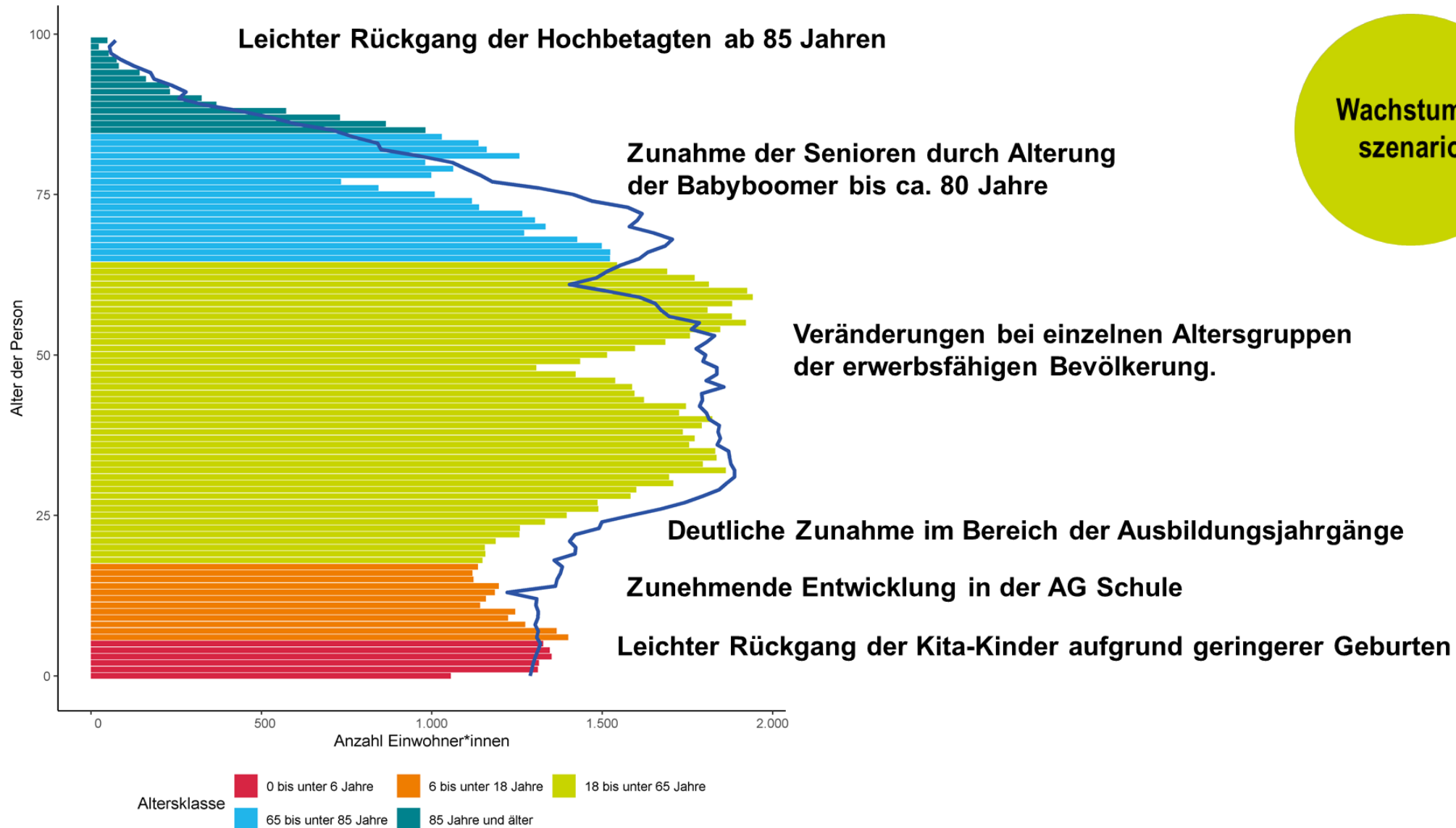
ERGEBNISSE BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 2035



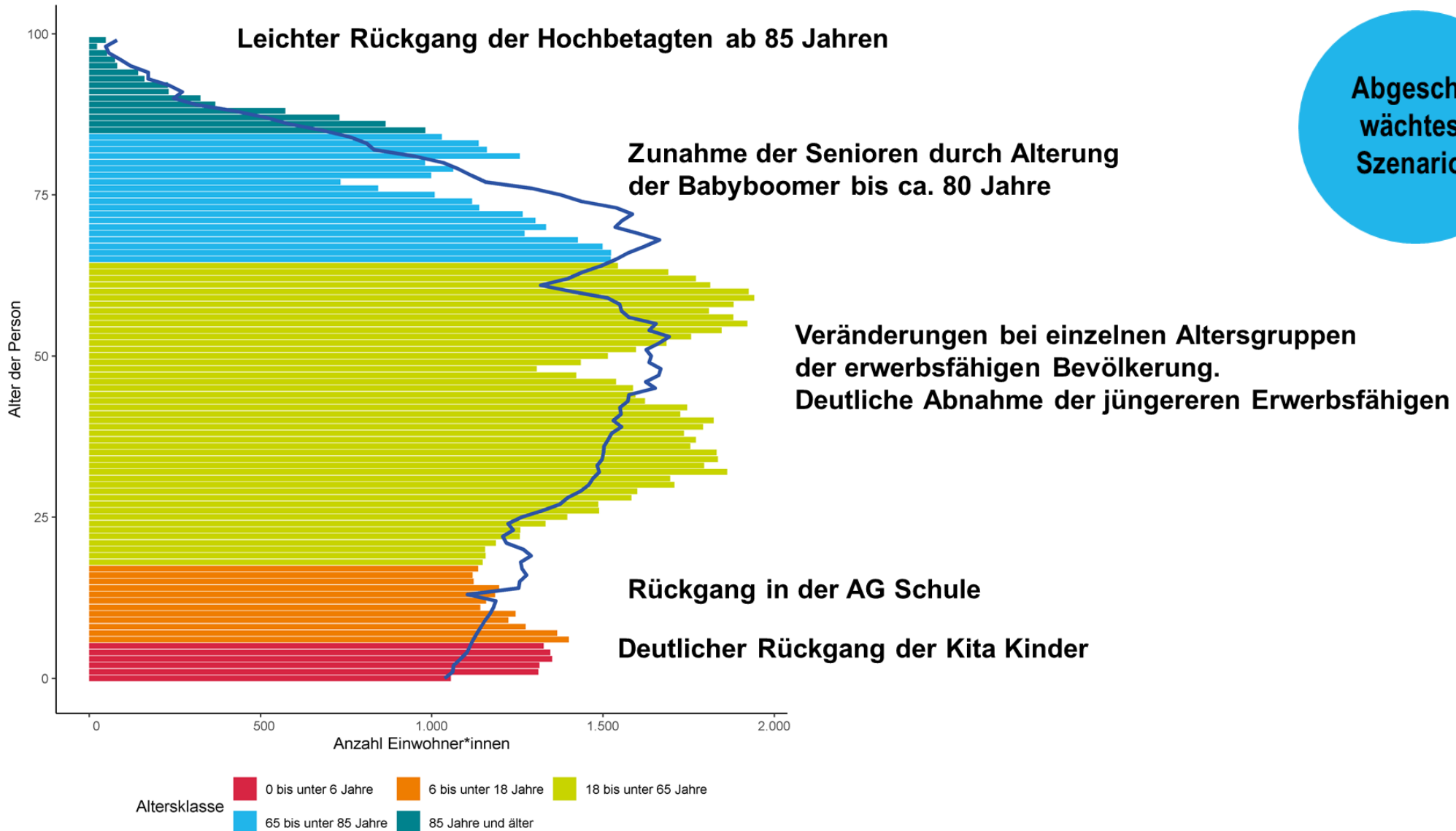
BEVÖLKERUNGSBESTAND 2022 (Balken) vs. BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 2035 (Linie)



BEVÖLKERUNGSBESTAND 2022 (Balken) vs. BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 2035 (Linie)



BEVÖLKERUNGSBESTAND 2022 (Balken) vs. BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 2035 (Linie)



GRUNDLAGEN DER NEUBAUBEDARFSERMITTLUNG

Ziel der Prognose: **Wohnungsmarktbilanz** für den Prognosezeitraum (2022-2035):

$$\begin{array}{r} \text{Wohnungsnachfrage} \\ - \text{Wohnungsangebot} \\ \hline = \text{Neubaubedarf} \end{array}$$

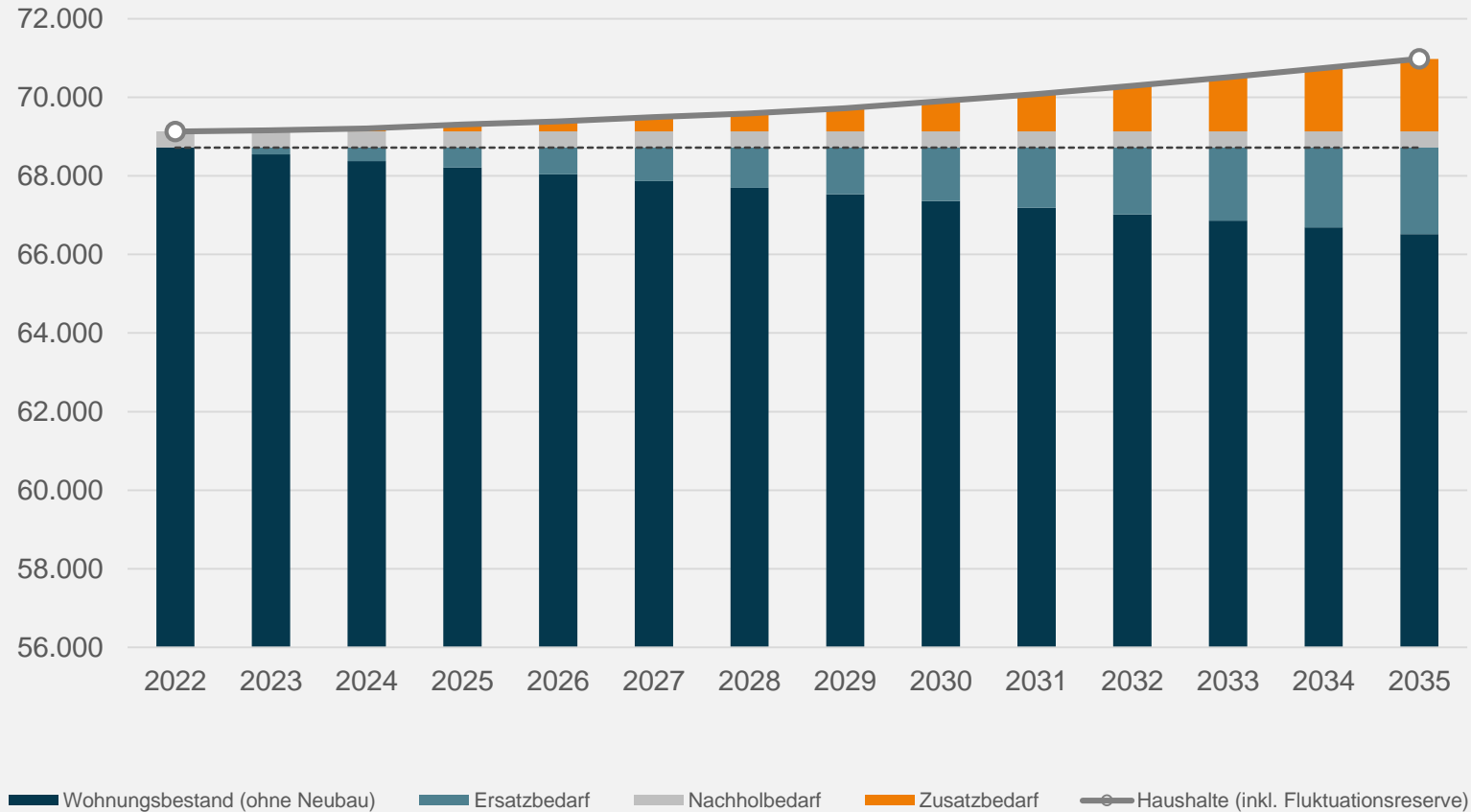
Wohnungsnachfrage

- › **Bevölkerungs- und Haushaltsprognose** der Statistikstelle der Stadt Wolfsburg
- › **3 Varianten:** Basis, oben, unten
- › **Fluktuationsreserve** von 3 % der Haushalte: Zusätzlicher Bedarf durch Umzüge und Modernisierungen
- › **Wohnpräferenzen:** Grundlagen Mikrozensus, Wanderungsmotivbefragung, Warteliste Grundstückssuchende

Wohnungsangebot

- › **Wohnungsbestand:** Fortschreibung laut LSN
- › **Abgangsquote:** Jährlich 0,25% der Wohnungen: Reduktion des Wohnungsangebots u. a. durch Abriss

BASISVARIANTE NACH BEDARFSTYPEN

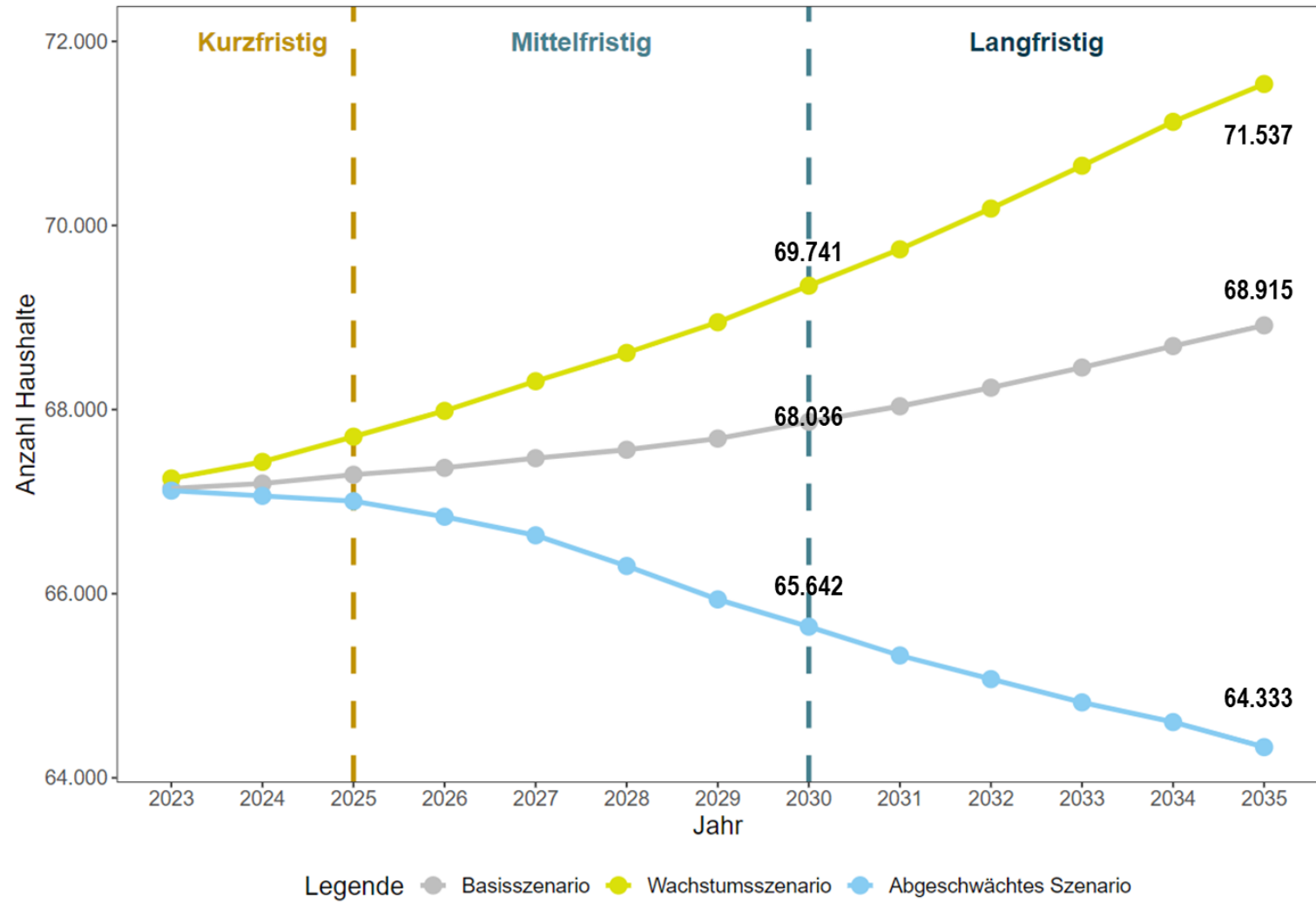


Nachholbedarf: Wohnungsdefizit im Ausgangsjahr (v.a. Ein- und Zweifamilienhaussegment)

Zusatzbedarf: Bedarf an Wohnungen, der sich aus der Entwicklung der künftigen Nachfrage (Haushaltszahl) ableitet

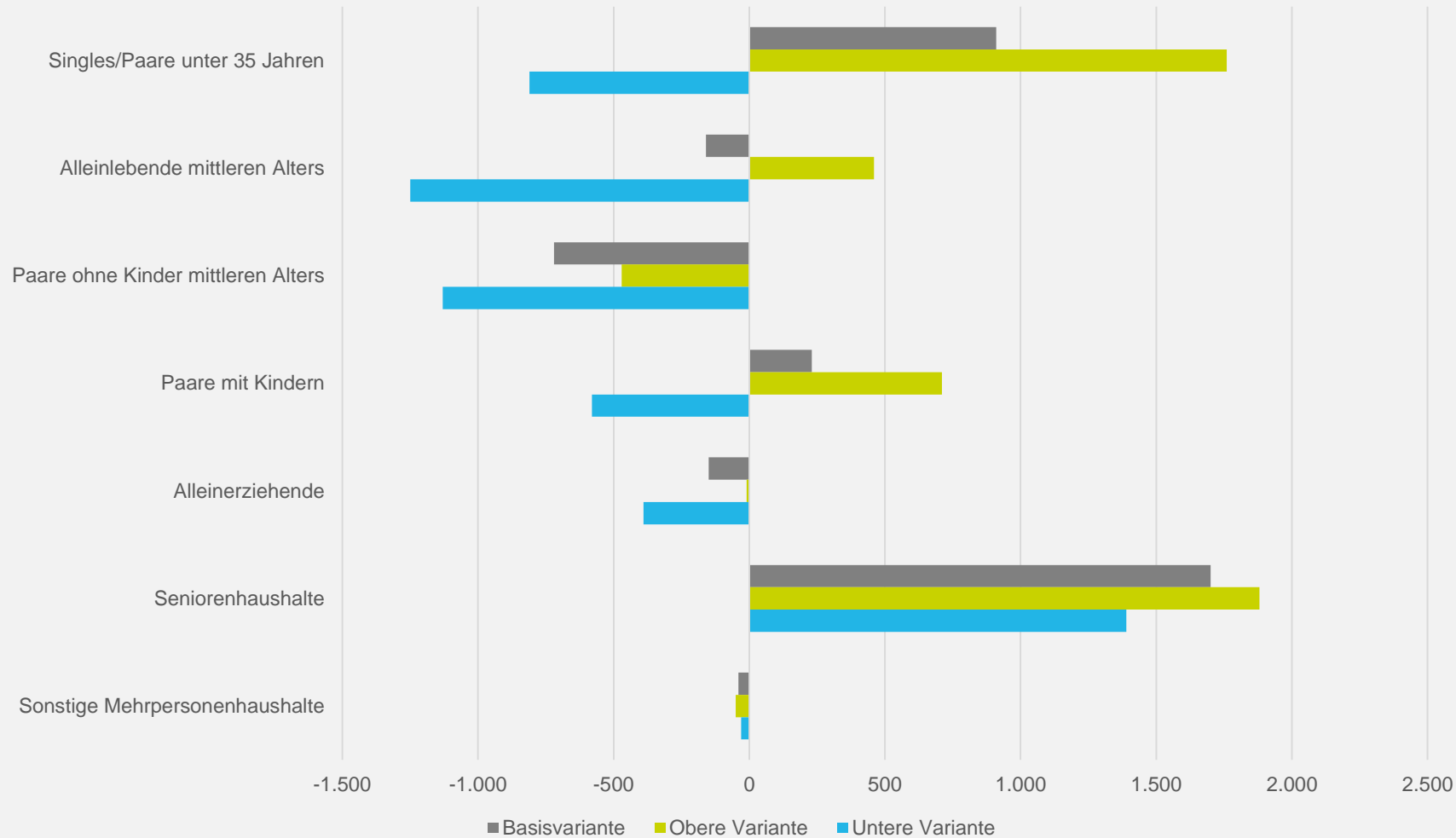
Ersatzbedarf Bedarf an Wohnungen, die aufgrund von Abriss und Zusammenlegung ersetzt werden müssen

ERGEBNISSE HAUSHALTS-PROGNOSE 2035



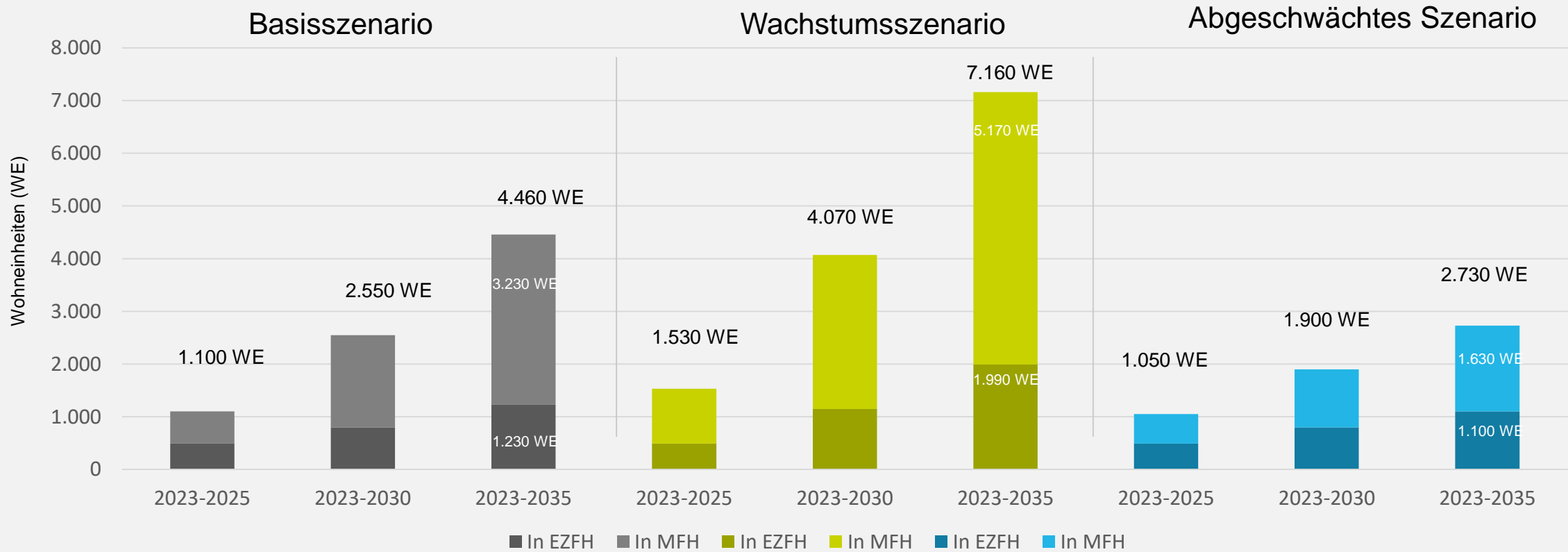
WOHNUNGSMARKTRELEVANTE ZIELGRUPPEN

Entwicklung bis 2035



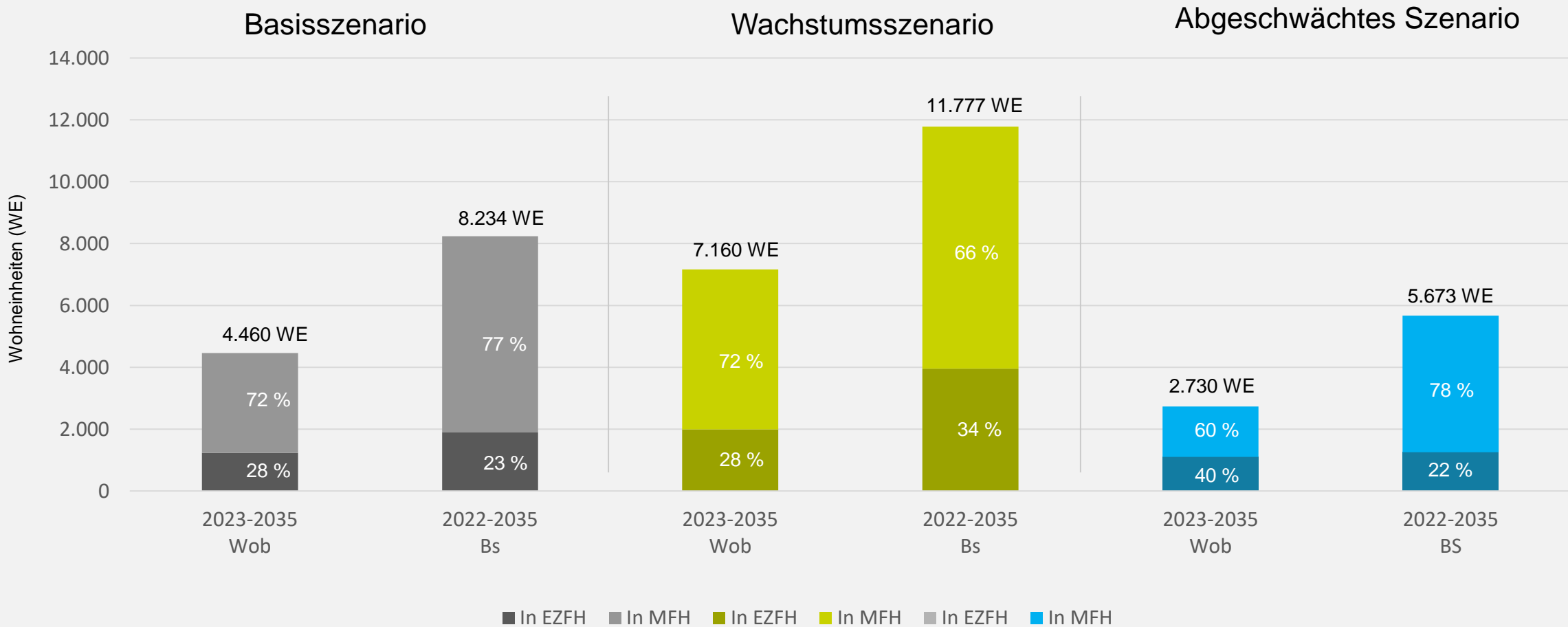
NEUBAUBEDARF

- bis 2035 stetiger Bedarf an EZFH (insgesamt 1.100 - 1.990 WE)
- insbesondere hoher Bedarf an EZFH bis 2025 (490 WE)



REGIONALER VERGLEICH

Gegenüberstellung Wohnbedarfsprognosen Wolfsburg – Braunschweig



Quelle: Wohnbedarfsprognose Stadt Wolfsburg (2023); Wohnraumversorgungskonzept Stadt Braunschweig (2023)

- ▶ **Neubautätigkeit fortführen:** In allen Varianten muss stetig über den Prognosezeitraum Neubautätigkeit erfolgen.
- ▶ **Bestandsentwicklung nicht vergessen:** In 2035 werden je nach Variante noch mindestens 90 % des Wohnungsbestands Wohnungen sein, die heute schon gebaut sind.
- ▶ **Wohnungsmarkt aktiv steuern:** Die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung wird durch die Stadt Wolfsburg und die Wohnungsmarktakteure gestaltet, die Prognose bietet hierfür nur den Rahmen.

WOHNBAUPROGRAMM

Einordnung der Prognoseergebnisse (Begleitgremium Wohnungsmarktstrategie Juli 2023)

- Wohnbedarfsprognose weist in allen Szenarien einen Neubaubedarf aus: **Wir müssen weiter bauen!**
- Neubaukorridor bis 2035: **Wir orientieren uns an dem Basisszenario mit Tendenz nach oben! Das bedeutet im Durchschnitt ca. 300-350 WE pro Jahr.**
- Zuzug ist der Motor für die Bevölkerungsentwicklung: **Wir schaffen die Rahmenbedingungen, um die Einwohnerzahl stabil halten oder sogar leicht erhöhen zu können!**
- Schwierige Zeiten für das Bauen in Deutschland: **Wir stoppen keine Wohnbauprojekte aktiv! Wir setzen uns für eine Anpassung der Wohnbauförderung an heutige Rahmenbedingungen ein!**
- Bedarf sowohl an EZFH als auch MFH: **Wir müssen in allen Segmenten bauen! Allerdings werden verdichtete Wohnformen auch in Wolfsburg weiter an Bedeutung gewinnen.**
- Dynamische Rahmenbedingungen: **Wir behalten den „Markt“ im Blick und justieren bei Bedarf nach!**



VIELEN DANK!

Die Wohnungsmarktanalyse finden Sie auf www.wolfsburg.de/stadtentwicklung unter Wohnungsmarktstrategie und den statistischen Begleitbericht [hier](#)

