



Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Bericht

Haushalte und Wohnungstypen im Generationenwechsel
und integrierte Bewertung der Wohnlagen in der Stadt
Wolfsburg

Stand: März 2014

Impressum

Auftraggeber

Stadt Wolfsburg
Strategische Planung,
Stadtentwicklung, Statistik
Porschestra. 49
38440 Wolfsburg

Fon 053 61.28 24 29

Fax 053 61.28 18 99

Ausführung

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Standort Dortmund
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

Fon 0231.39 69 43 0

Fax 0231.39 69 43 29

Stand

Dortmund, März 2014

Hinweis

In dem nachfolgenden Text verzichten wir zugunsten einer besseren Lesbarkeit auf die Schreibweise „Innen“ bei Bürger, Nutzer, Anlieger etc. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	4
Kartenverzeichnis	5
Tabellenverzeichnis	6
1 Anlass und Aufgabenstellung	7
2 Grundlagen der Analyse	8
3 Identifikation der Wohnungsbestände im Generationenwechsel	9
3.1 Haushalte im Generationenwechsel nach Wohnungstyp	15
3.2 Haushalte im Generationenwechsel nach Siedlungsstrukturtypen	18
3.3 Vorausberechnung des Markteintritts der Wohnungsbestände im Generationenwechsel	23
4 Zielgruppenspezifische Lagebewertung des Stadtgebietes	26
4.1 Unterscheidung von Zielgruppen	26
4.2 Lagekategorien	27
4.3 Ergebnisse der zielgruppenorientierten Erreichbarkeitsanalyse	28
5 Integrierte Lagebewertung von Beständen im Generationenwechsel und Wohnbaupotenzialflächen	32
5.1 Bewertungskriterien der integrierten Lagebewertung	32
5.2 Integrierte Lagebewertung von Beständen im Generationenwechsel	34
5.3 Integrierte Lagebewertung der Wohnbaupotenzialflächen	36
6 Zentrale Ergebnisse und Herausforderungen	39
6.1 Zentrale Ergebnisse	39
6.2 Zentrale Folgen und Herausforderungen	43
Anhang	47

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Haushaltsstruktur Wolfsburg.....	8
Abb. 2: Anteile der Haushalte im Generationenwechsel an allen Haushalten	9
Abb. 3: Anzahl der Haushalte im Generationenwechsel nach Wohnungstyp.....	16
Abb. 4: Anteil der Haushalte im Generationenwechsel je Wohnungstyp	16
Abb. 5: Anzahl der Haushalte im Generationenwechsel je SST.....	19
Abb. 6: Anteil der Haushalte im Generationenwechsel (ab 65 Jahre) nach SST	19
Abb. 7: Anzahl der Markteintritte aller Wohnungstypen pro Jahr und kumulierte Zahl der Markteintritte	24
Abb. 8: Anzahl der Markteintritte von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr und kumulierte Zahl der Markteintritte	24
Abb. 9: Anzahl der Markteintritte von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern pro Jahr und kumulierte Zahl der Markteintritte.....	25
Abb. 10: Zielgruppenspezifische Entfernungswerte	27
Abb. 11: Übersicht der bewerteten Baublöcke im Generationenwechsel.....	34
Abb. 12: Integrierte Lagebewertung von Beständen im Generationenwechsel.....	35
Abb. 13: Übersicht der bewerteten Wohnbaupotenzialflächen	36
Abb. 14: Integrierte Lagebewertung von Wohnbaupotenzialflächen (Teil 1).....	37
Abb. 15: Integrierte Lagebewertung von Wohnbaupotenzialflächen (Teil 2).....	38

Kartenverzeichnis

Karte 1: Anteil von Haushalten im Generationenwechsel (ab 65 Jahre) zu den Gesamthaushalten je Baublock.....	11
Karte 2: Anteil von Haushalten im Generationenwechsel (65 bis 74 Jahre) zu den Gesamthaushalten je Baublock.....	12
Karte 3: Anteil von Haushalten im Generationenwechsel (75 bis 84 Jahre) zu den Gesamthaushalten je Baublock.....	13
Karte 4: Anteil von Haushalten im Generationenwechsel (ab 85 Jahre) zu den Gesamthaushalten je Baublock.....	14
Karte 5: Siedlungsstrukturtypen (SST) Wolfsburg.....	20
Karte 6: TOP-4-SST nach Anteilen an Haushalten im Generationenwechsel (Baublockebene)	21
Karte 7: TOP-4-SST nach Anteilen an Haushalten im Generationenwechsel (Baublockebene) ab 25% betr. Haushalte	22
Karte 8: Integrierte Erreichbarkeitsanalyse für die Zielgruppe "Haushalte mit Kindern"	29
Karte 9: Integrierte Erreichbarkeitsanalyse für die Zielgruppe "Kinderlose Alleinstehende und Paare"	30
Karte 10: Integrierte Erreichbarkeitsanalyse für die Zielgruppe "Senioren"	31

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Anzahl und Anteile der Haushalte im Generationenwechsel an allen Haushalten nach Ortsratsbereichen	10
Tab. 2: Wohnungsbestand im Generationenwechsel in Wolfsburg nach Wohnungstypen.....	17
Tab. 3: Übersicht Markteintritte aller Wohnungstypen pro Jahr und kumuliert bis 2022	23
Tab. 4: Ergebnisse der zielgruppenorientierten Erreichbarkeitsanalyse	28

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Wolfsburg möchte als Basis für die weitere Strategieentwicklung die Perspektive ihrer Wohnungsbestände und Wohnbaupotenziale genauer bewerten können. Ziel ist es, frühzeitig auf absehbare Veränderungen im Bestand reagieren zu können, indem beispielsweise bestehende Konzepte für Wohnbauflächen überprüft und angepasst werden (z.B. auf Zielgruppen, Gebäudetypologien etc.) oder Strategien für Quartiere mit Handlungsbedarf rechtzeitig entwickelt werden. Daher wurde SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung beauftragt, eine mehrphasige Analyse durchzuführen, in der Neubaupotenzialflächen und kleinräumige Angaben zum Generationenwechsel im Bestand berücksichtigt werden.

Um Herausforderungen aus anstehenden Generationenwechseln im Bestand frühzeitig zu erkennen, wurde eine gesamtstädtische Identifikation von Wohnungsbeständen durchgeführt, in denen in naher Zukunft ein solcher Wechsel stattfindet. Auf Basis einer Typisierung des gesamten Wohnungsbestands wurde der wahrscheinliche Generationenwechsel für ausgewählte Wohnungstypen vorausberechnet. Da kleinräumige Lagequalitäten immer mehr an Bedeutung gewinnen, sind quantitative und qualitative Informationen zur Bewertung kleinräumiger Lagequalitäten analysiert und überlagert worden. Für Neubaupotenziale und Quartiere im absehbaren Generationenwechsel kann damit als Standortanalyse eine vergleichende Eignungsprüfung für unterschiedliche Zielgruppen sowie Markt- bzw. Risikoeinschätzung erfolgen.

Im Einzelnen wurden folgende Bausteine bearbeitet, deren Ergebnisse im vorliegenden Kurzbericht dargestellt werden:

Baustein I - Identifizierung von Haushalten im Generationenwechsel

- Identifizierung und Verortung von Haushalten im Generationenwechsel
- Überlagerung und Auswertung der betroffenen Haushalte mit Siedlungsstrukturtypen

Baustein II - Typisierung der Wohnungsbestände und Vorausberechnung des Generationenwechsels ausgewählter Wohnungstypen

- Typisierung des gesamten Wohnungsbestands (Zusammenfassende Darstellung im Zusatzbericht „Wohnungsbestandstypisierung in Wolfsburg“)
- Vorausberechnung der Zeitpunkte des Generationenwechsels

Baustein III - Integrierte Lagebewertung von Blöcken (Quartieren) im Generationenwechsel und Wohnbaupotenzialflächen

- Zielgruppenspezifische Lagebewertung des Stadtgebiets
- Integrierte Lagebewertung von Blöcken (Quartieren) im Generationenwechsel und Wohnbaupotenzialflächen

2 Grundlagen der Analyse

Die Stadt Wolfsburg hat aktuell insgesamt **123.144 Einwohner** (zum 31.12.2012 nach Melderegister), wobei für die Auswertung 978 in Altenwohnheimen lebende Einwohner nicht berücksichtigt wurden. 122.752 Einwohner sind im GIS räumlich eindeutig verortbar (99,7 %). Ausschließlich diese sind in die weitere Analyse einbezogen worden. Die Daten wurden dem Gutachter von der Stadt Wolfsburg in Form einer Haushaltsgenerierung (HHGen) übermittelt.

Diese zeigt insgesamt **61.851 Haushalte** auf, womit die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 1,99 Personen je Haushalt liegt. Die Haushalte setzen sich zu ca. 75 % aus Ein- und Zweipersonenhaushalten sowie zu 25 % aus Haushalten mit 3 und mehr Personen zusammen (vgl. Abb. 1).

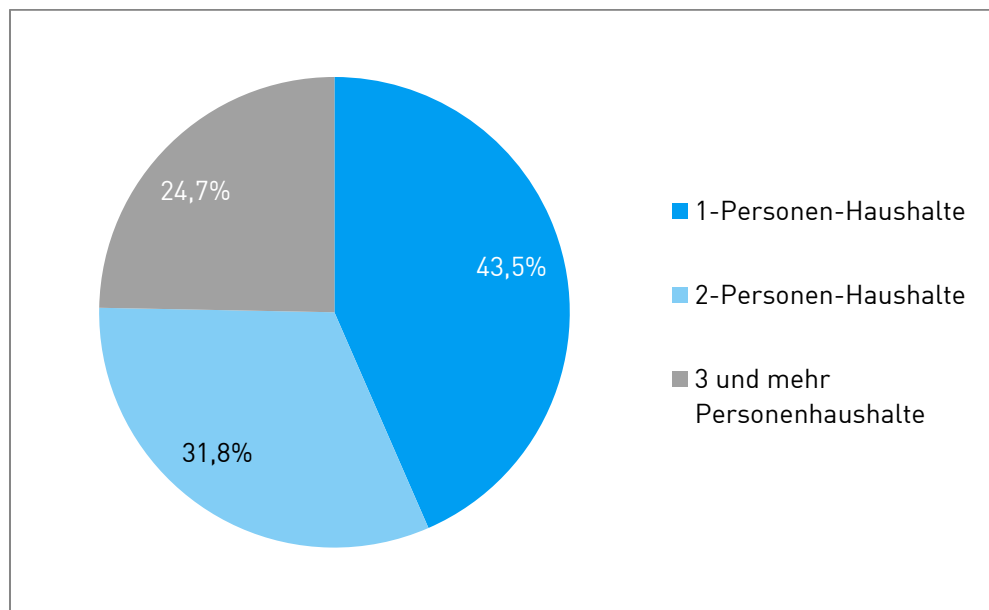


Abb. 1: Haushaltsstruktur Wolfsburg
(Quelle: SSR nach Grundlage der Haushaltsgenerierung der Stadt Wolfsburg)

Insgesamt zeigt die GIS-Analyse **26.002 Wohnadressen** (Adressen an den Einwohner gemeldet sind) auf. Somit befinden sich im Durchschnitt in jedem Wohngebäude 2,38 Haushalte.

3 Identifikation der Wohnungsbestände im Generationenwechsel

In Wolfsburg werden **15.086 Haushalte** ausschließlich von Personen bewohnt, die mindestens 65 Jahre alt sind (vgl. Abb. 2). Dies entspricht **24,4 % aller Haushalte**. Sie werden als Haushalte im Generationenwechsel bezeichnet, da in den nächsten Jahren in diesen Beständen aus Altersgründen in hohem Maße mit einem Bewohnerwechsel zu rechnen ist.

Die Grundausswertung lässt sich noch weiter in folgende Alterskategorien unterteilen:

- **7.861 Haushalte**, in denen der jüngste Bewohner **zwischen 65 und 74 Jahre** alt ist (Haushalte im Generationenwechsel zwischen 65 und 74 Jahre). Dies entspricht **12,7 % aller Haushalte**.
- **5.620 Haushalte**, in denen der jüngste Bewohner **zwischen 75 und 84 Jahre** alt ist (Haushalte im Generationenwechsel zwischen 75 und 84 Jahre). Dies entspricht **9,1 % aller Haushalte**.
- **1.605 Haushalte**, in denen der jüngste Bewohner **mindestens 85 Jahre** alt ist (Haushalte im Generationenwechsel ab 85 Jahre). Dies entspricht **2,6 % aller Haushalte**.

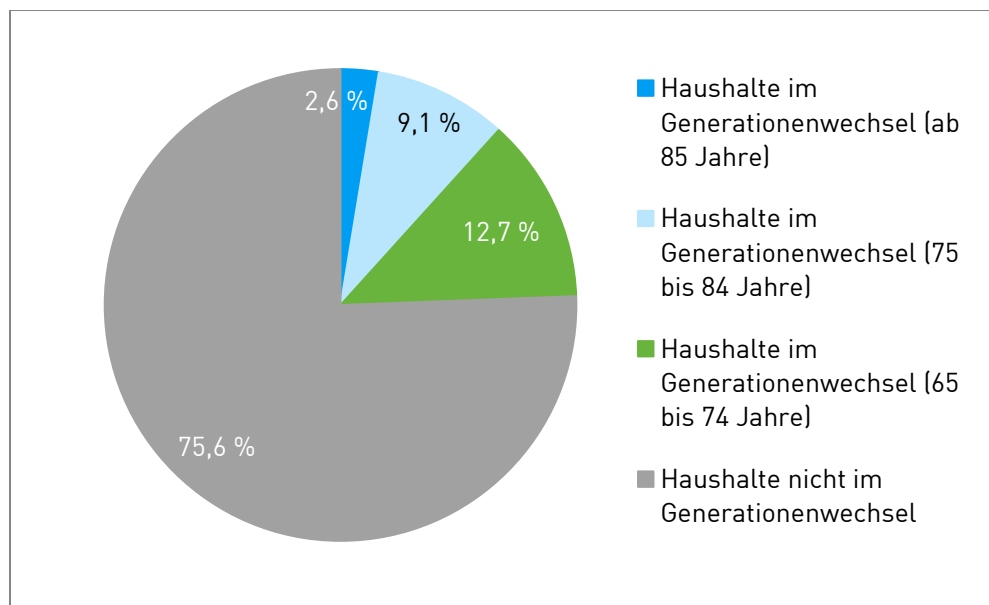


Abb. 2: Anteile der Haushalte im Generationenwechsel an allen Haushalten
(Quelle: SSR nach Grundlage der Haushaltsgenerierung der Stadt Wolfsburg)

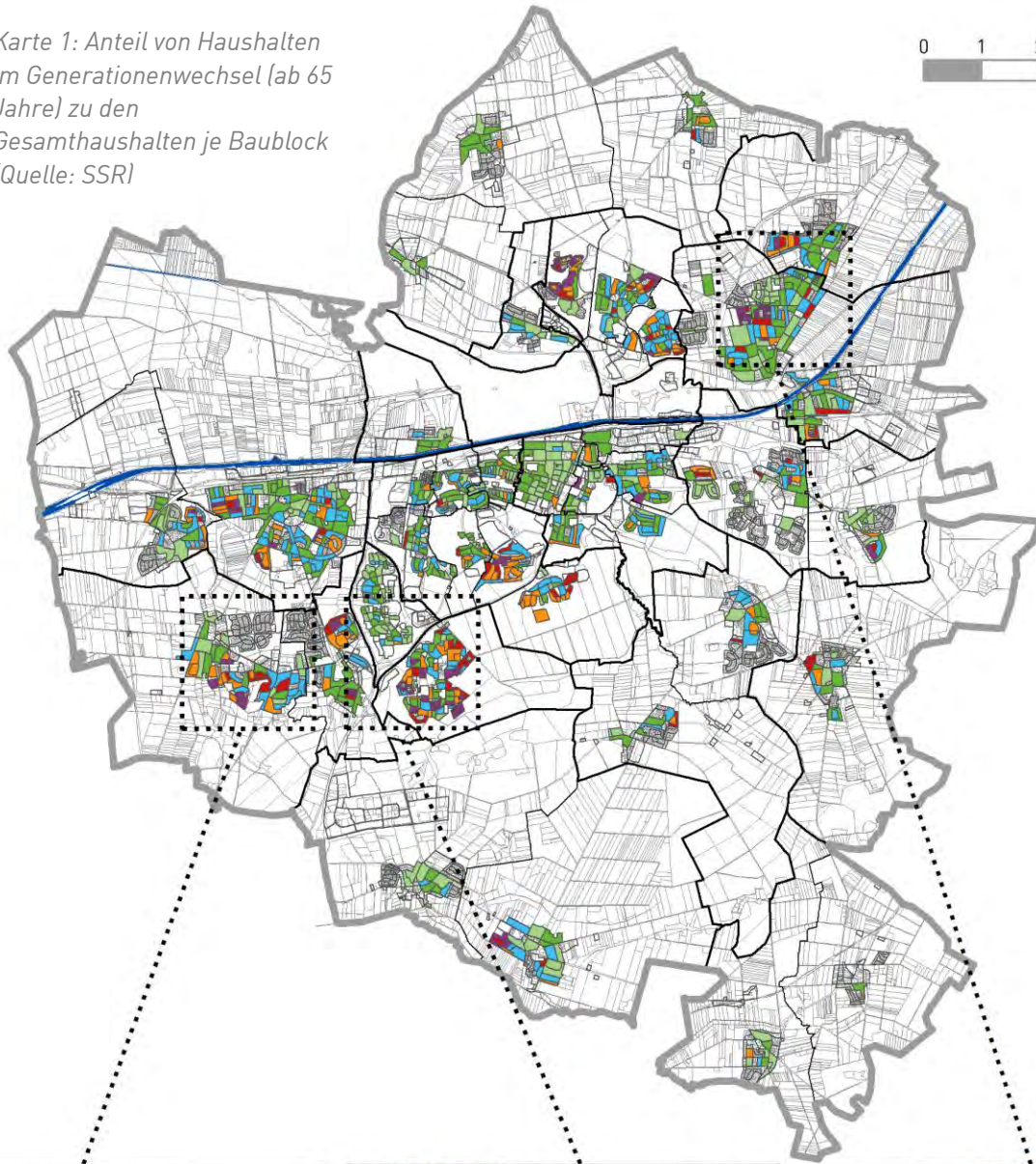
Die Verteilung der Haushalte im Generationenwechsel in der Gesamtstadt (Anteil betroffener Haushalte an allen Haushalten) lässt sich der folgenden Tabelle 1 sowie den Karten 1, 2, 3 und 4 auf den nachfolgenden Seiten entnehmen.

Ortsrats- bereich	Haushalte im Generationenwechsel			
	ab 65 Jahre	65 - 74 Jahre	75 - 84 Jahre	ab 85 Jahre
	in Klammern Anteil an allen Haushalten			
Almke/ Neindorf	132 (13,7 %)	75 (7,8 %)	45 (4,7 %)	12 (1,2 %)
Barnstorf/ Nordsteimke	255 (16,4 %)	148 (9,5 %)	80 (5,1 %)	27 (1,7 %)
Brackstedt/ Velstove/ Warmenau	162 (13,5 %)	97 (8,1 %)	46 (3,8 %)	19 (1,6 %)
Ehmen/ Mörse	913 (23,9 %)	561 (14,7 %)	291 (7,6 %)	61 (1,6 %)
Fallersleben/ Sülfeld	1.832 (25,5 %)	1.033 (14,4 %)	643 (9 %)	156 (2,2 %)
Hattorf/ Heiligendorf	335 (19,3 %)	192 (11,1 %)	102 (5,9 %)	41 (2,4 %)
Hehlingen	156 (19,9 %)	93 (11,9 %)	47 (6 %)	16 (2 %)
Kästorf/ Sandkamp	171 (18,4 %)	82 (8,8 %)	72 (7,8 %)	17 (1,8 %)
Neuhaus/ Reislingen	512 (15,2 %)	315 (9,4 %)	167 (5 %)	30 (0,9 %)
Vorsfelde	1.584 (25 %)	861 (13,6 %)	565 (8,9 %)	158 (2,5 %)
Wendschott	295 (23 %)	199 (15,5 %)	80 (6,3 %)	16 (1,3 %)
Kernstadt				
Detmerode	1.446 (36,8 %)	832 (21,2 %)	520 (13,2 %)	94 (2,4 %)
Mitte-West	2.723 (25,9 %)	1.144 (10,9 %)	1.149 (10,9 %)	430 (4,1 %)
Nordstadt	1.772 (34,1 %)	896 (17,3 %)	743 (14,3 %)	133 (2,6 %)
Stadtmitte	2.051 (23,2 %)	926 (10,5 %)	801 (9 %)	324 (3,7 %)
Westhagen	747 (17,6 %)	407 (9,6 %)	269 (6,3 %)	71 (1,7 %)
Gesamte Kernstadt	8.738 (26,7 %)	4.205 (12,9 %)	3.482 (10,6 %)	1.052 (3,2 %)
Gesamte Stadt	15.086 (24,4 %)	7.861 (12,7 %)	5.620 (9,1 %)	1.605 (2,6 %)

Tab. 1: Anzahl und Anteile der Haushalte im Generationenwechsel an allen Haushalten nach Ortsratsbereichen

(Quelle: SSR nach Grundlage der Haushaltsgenerierung der Stadt Wolfsburg)

Karte 1: Anteil von Haushalten im Generationenwechsel (ab 65 Jahre) zu den Gesamthaushalten je Baublock (Quelle: SSR)



Legende

Anteil von Haushalten im Generationenwechsel (ab 65 Jahre) zu den Gesamthaushalten je Baublock

- 10 bis 20%
- 20 bis 30%
- 30 bis 40%
- 40 bis 50%
- 50 bis 60%
- über 60%

- Baublöcke
- Flurstücke
- Gebäude
- Mittellandkanal
- Ortsratsbereiche
- Stadtteile

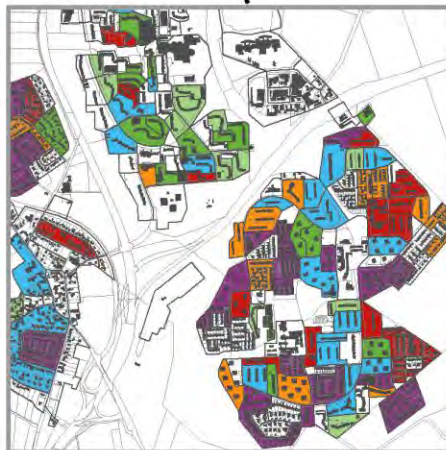
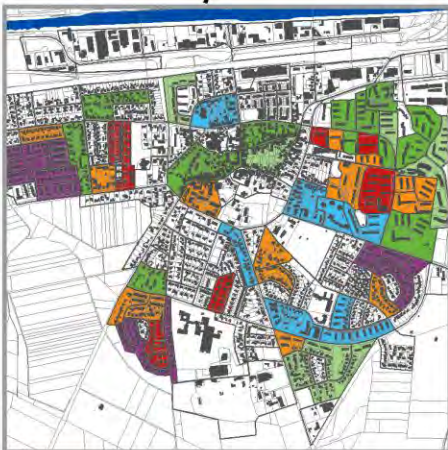
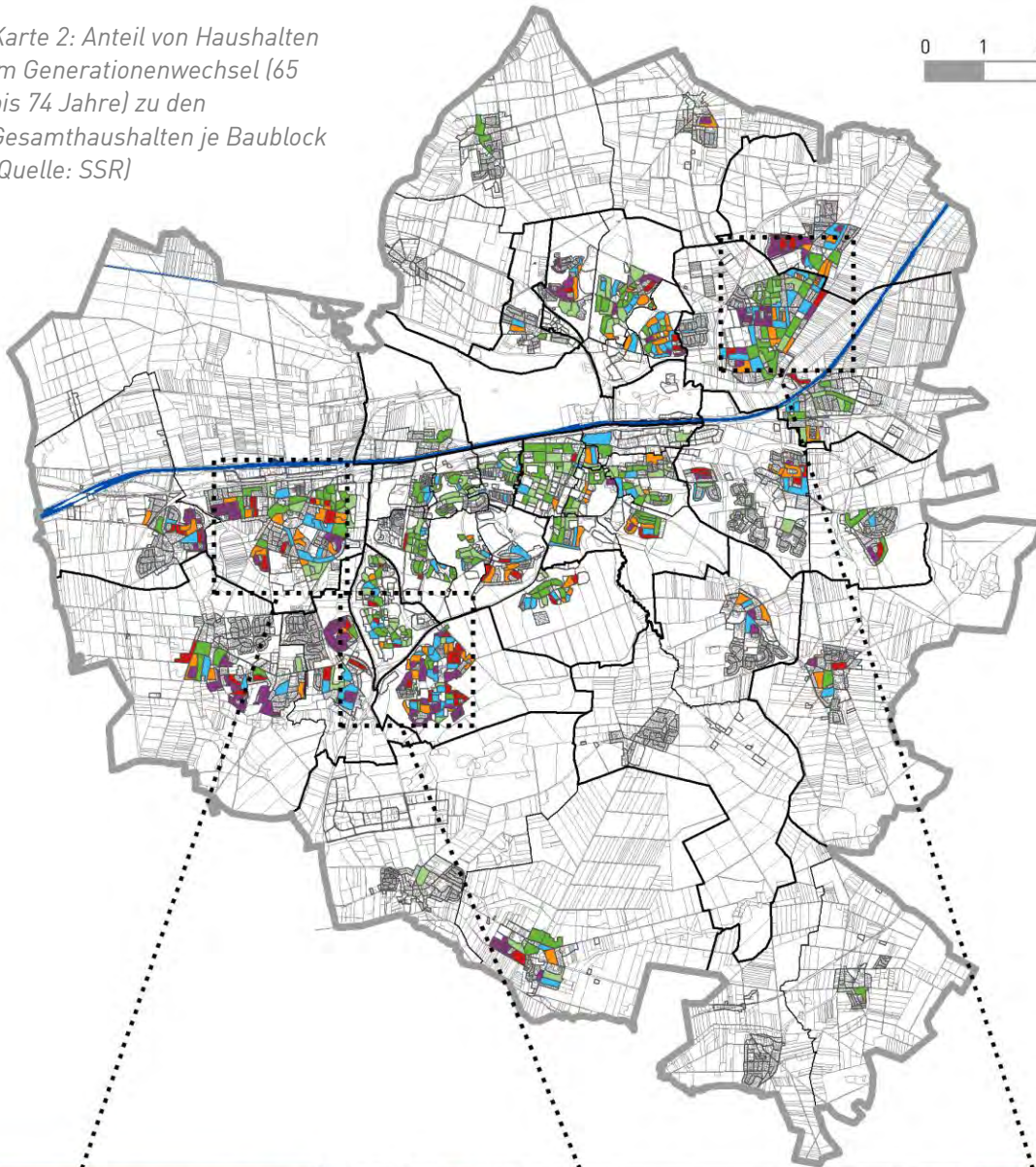
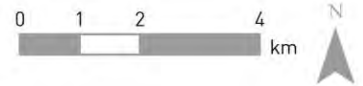
Erläuterungen

Als Haushalt im Generationenwechsel (ab 65 Jahre) gelten Haushalte, in denen der jüngste Bewohner mindestens 65 Jahre alt ist

Haushalte in Wolfsburg insgesamt: 61.851
 Haushalte im Generationenwechsel (ab 65 Jahre): 15.086
 Anteil Haushalte im Generationenwechsel (ab 65 Jahre): 24,4%

Es werden nur Baublöcke dargestellt, welche
 > mindestens 10 Einwohner aufweisen
 > mindestens 5 Haushalte im Generationenwechsel (ab 65 Jahre) aufweisen
 > einen Anteil von mindestens 10% an Haushalten im Generationenwechsel (ab 65 Jahre) aufweisen

Karte 2: Anteil von Haushalten im Generationenwechsel (65 bis 74 Jahre) zu den Gesamthaushalten je Baublock (Quelle: SSR)



Legende

Anteil von Haushalten im Generationenwechsel (65 bis 74 Jahre) zu den Gesamthaushalten je Baublock

- 5 bis 10%
- 10 bis 15%
- 15 bis 20%
- 20 bis 25%
- 25 bis 30%
- ab 30%

- Baublöcke
- Flurstücke
- Gebäude
- Mittellandkanal
- Ortsratsbereiche
- Stadtteile

Erläuterungen

Als Haushalt im Generationenwechsel (65 bis 74 Jahre) gelten Haushalte, in denen der jüngste Bewohner zwischen 65 und 74 Jahre alt ist

Haushalte in Wolfsburg insgesamt: 61.851

Haushalte im Generationenwechsel (65 bis 74 Jahre): 7.861

Anteil Haushalte im Generationenwechsel (65 bis 74 Jahre): 12,7%

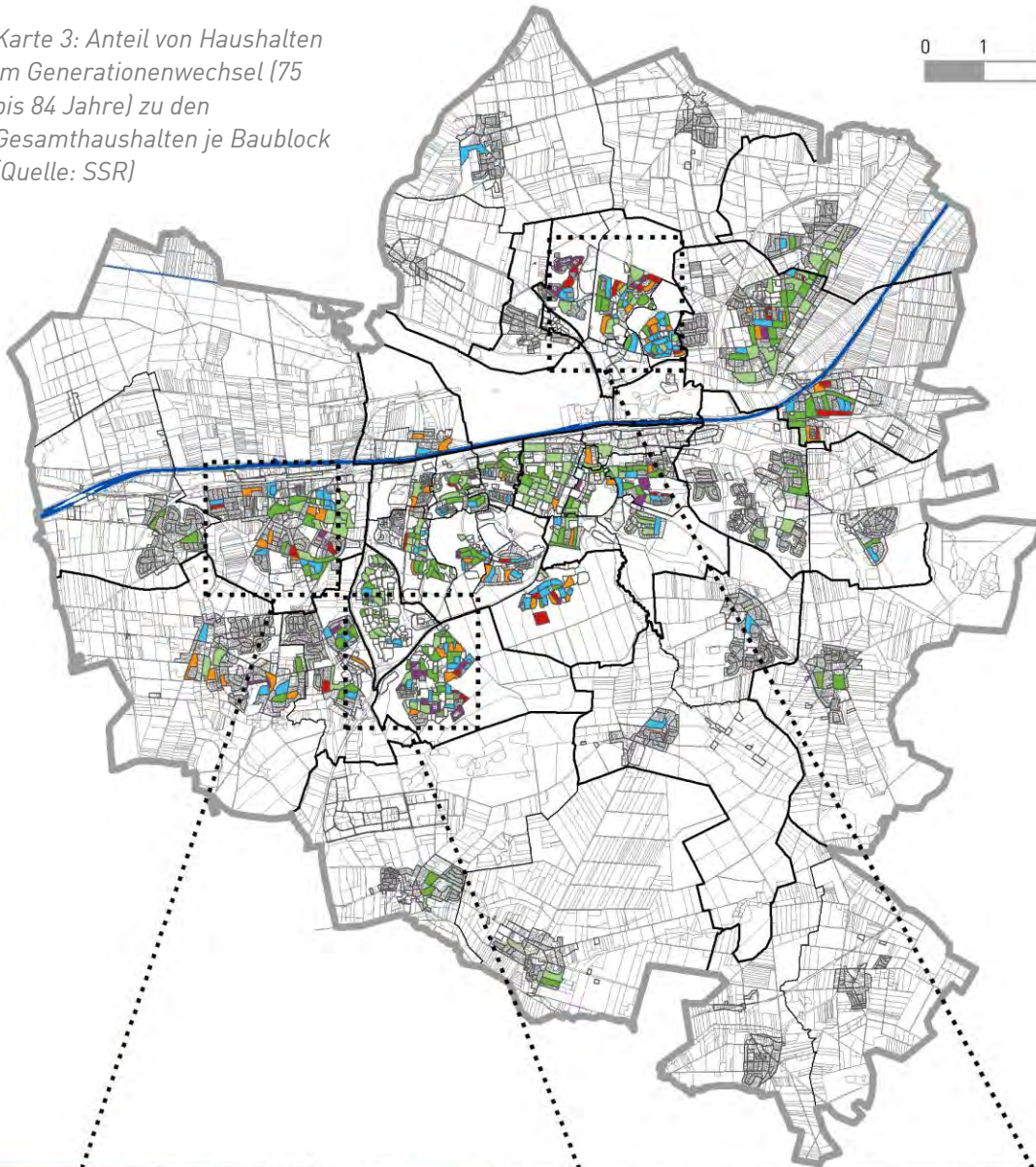
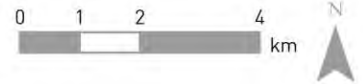
Es werden nur Baublöcke dargestellt, welche

> mindestens 10 Einwohner aufweisen

> mindestens 5 Haushalte im Generationenwechsel (65 bis 74 Jahre) aufweisen

> einen Anteil von mindestens 5% an Haushalten im Generationenwechsel (65 bis 74 Jahre) aufweisen

Karte 3: Anteil von Haushalten im Generationenwechsel (75 bis 84 Jahre) zu den Gesamthaushalten je Baublock (Quelle: SSR)



Legende

Anteil von Haushalten im Generationenwechsel (75 bis 84 Jahre) zu den Gesamthaushalten je Baublock

- 5 bis 10%
- 10 bis 15%
- 15 bis 20%
- 20 bis 25%
- 25 bis 30%
- ab 30%

- Baublöcke
- Flurstücke
- Gebäude
- Mittellandkanal
- Ortsratsbereiche
- Stadtteile

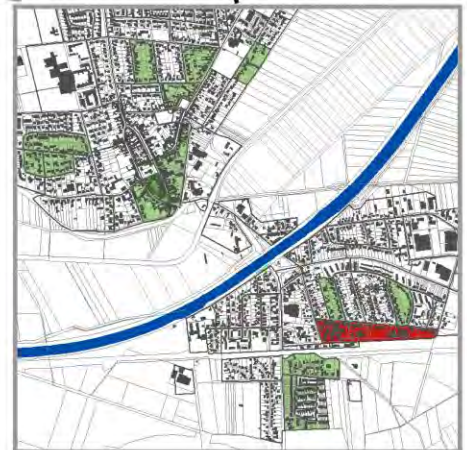
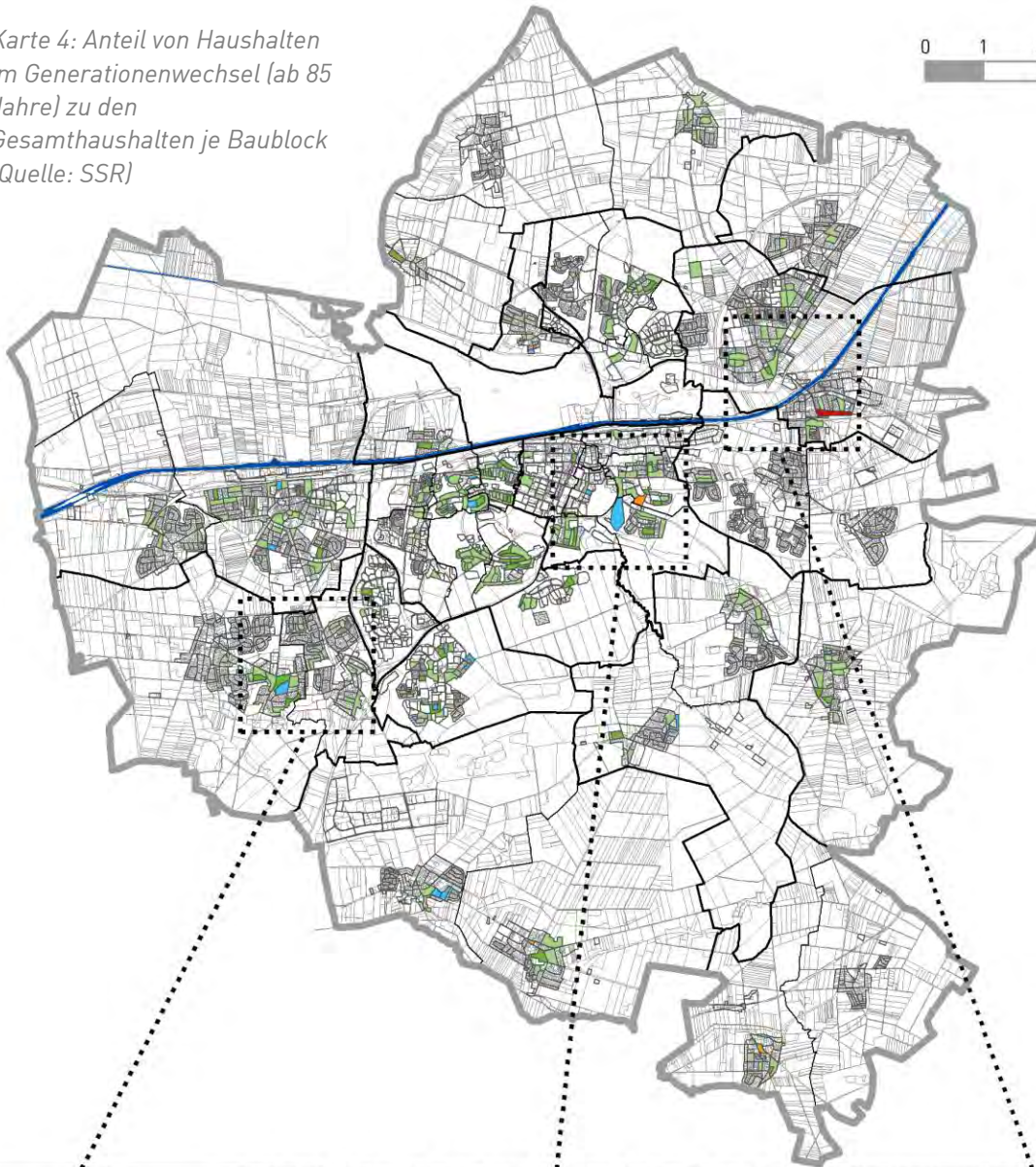
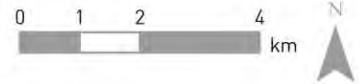
Erläuterungen

Als Haushalt im Generationenwechsel (75 bis 84 Jahre) gelten Haushalte, in denen der jüngste Bewohner zwischen 75 und 84 Jahre alt ist

Haushalte in Wolfsburg insgesamt: 61.851
 Haushalte im Generationenwechsel (75 bis 84 Jahre): 5.620
 Anteil Haushalte im Generationenwechsel (65 bis 74 Jahre): 9,1%

Es werden nur Baublöcke dargestellt, welche
 > mindestens 10 Einwohner aufweisen
 > mindestens 5 Haushalte im Generationenwechsel (75 bis 84 Jahre) aufweisen
 > einen Anteil von mindestens 5% an Haushalten im Generationenwechsel (75 bis 84 Jahre) aufweisen

Karte 4: Anteil von Haushalten im Generationenwechsel (ab 85 Jahre) zu den Gesamthaushalten je Baublock (Quelle: SSR)



Legende

Anteil von Haushalten im Generationenwechsel (ab 85 Jahre) zu den Gesamthaushalten je Baublock

- 5 bis 10%
- 10 bis 15%
- 15 bis 20%
- 20 bis 25%
- 25 bis 30%
- ab 30%

- Baublöcke
- Flurstücke
- Gebäude
- Mittellandkanal
- Ortsratsbereiche
- Stadtteile

Erläuterungen

Als Haushalt im Generationenwechsel (ab 85 Jahre) gelten Haushalte, in denen der jüngste Bewohner mindestens 85 Jahre alt ist

Haushalte in Wolfsburg insgesamt: 61.851
 Haushalte im Generationenwechsel (ab 85 Jahre): 1.605
 Anteil Haushalte im Generationenwechsel (ab 85 Jahre): 2,6%

Es werden nur Baublöcke dargestellt, welche
 > mindestens 10 Einwohner aufweisen
 > einen Anteil von mindestens 5% an Haushalten im Generationenwechsel (ab 85 Jahre) aufweisen

3.1 Haushalte im Generationenwechsel nach Wohnungstyp

Durch eine Auswertung der gemeldeten knapp 62.000 Haushalte je Adresse konnten vier Wohnungstypen gebildet werden und daraufhin untersucht werden, wie groß jeweils der Anteil der vom Generationenwechsel betroffenen Haushalte in den Typen ist. Als Einfamilienhäuser wurden dabei alle Adressen gewertet, an denen nur ein Haushalt gemeldet ist, als Zweifamilienhaus alle Adressen, an denen zwei Haushalte gemeldet sind und als Mehrfamilienhäuser alle Adressen mit drei oder mehr Haushalten. Diese werden noch einmal nach Mehrfamilienhäusern mit drei bis sieben gemeldeten Haushalten und nach Mehrfamilienhäusern mit acht und mehr Haushalten unterschieden.

Der Anteil der in den jeweiligen Typen vom Generationenwechsel betroffenen Wohnungen weist insgesamt nur geringe Unterschiede auf. Leicht überdurchschnittlich vertreten sind lediglich Einfamilienhäuser. Die Haushalte im Generationenwechsel differenzieren sich in Bezug auf den Wohnungstyp wie folgt (vgl. Abb. 3 und 4 und Tab. 2 auf den nachfolgenden Seiten):

- **Einfamilienhäuser (EFH):** Insgesamt machen Einfamilienhäuser etwa 30 % aller Wohnungen im Generationenwechsel in Wolfsburg aus, was in der Summe über 4.500 betroffene Häuser sind. Damit werden immerhin mehr als 26 % aller Einfamilienhäuser in Wolfsburg ausschließlich von Personen ab 65 Jahren bewohnt.

Dabei ist insbesondere die Anzahl und der Anteil an Haushalten im Generationenwechsel von 65 bis 74 Jahren bei den Einfamilienhäusern hoch (mehr als 15 %), während der Anteil der Haushalte im Generationenwechsel ab 85 Jahre im Vergleich zu den anderen Wohnformen verhältnismäßig gering ist. Die Bestände im Bereich der Einfamilienhäuser werden daher gegenüber den anderen tendenziell mit einer leichten Verzögerung auf den Markt kommen.

- **Zweifamilienhäuser (ZFH):** Zweifamilienhäuser bilden die kleinste Gruppe der Wohnungstypen in Wolfsburg. Somit sind die etwa 1.500 Wohnungen im Generationenwechsel in diesem Gebäudetyp mit lediglich 10 % an allen Wohnungen im Generationenwechsel auch die quantitativ kleinste Gruppe, obwohl immerhin gut 22 % aller Wohnungen in Zweifamilienhäusern betroffen sind.
- **Mehrfamilienhäuser (MFH):** Bei den Mehrfamilienhäusern finden sich keine signifikanten Unterschiede zwischen großen und kleinen Mehrfamilienhäusern in Bezug auf den Anteil von Haushalten im Generationenwechsel. Insgesamt sind bei den Mehrfamilienhäusern etwa 24% der Haushalte von einem Generationenwechsel ab 65 Jahre betroffen. In der Summe sind dies 9.000 Wohnungen (knapp 60 % aller Wohnungen im Generationenwechsel), davon gut 4.600 in großen Mehrfamilienhäusern.

Es fällt auf, dass bei der Wohnform Mehrfamilienhäuser der Anteil der Haushalte im Generationenwechsel ab 85 Jahre höher, in der Altersklasse 65 bis 74 Jahre dagegen deutlich niedriger ist als im Vergleich zur Wohnform Einfamilienhaus. Daher ist hier mit einem schnelleren Freiwerden von Beständen zu rechnen.

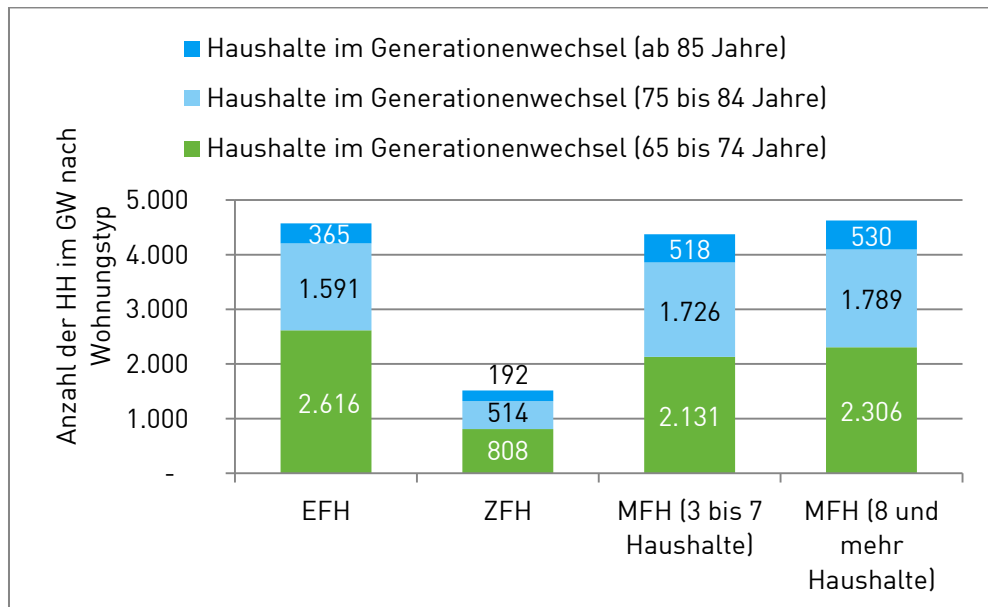


Abb. 3: Anzahl der Haushalte im Generationenwechsel nach Wohnungstyp (HH=Haushalt; GW= Generationenwechsel)

(Quelle: SSR nach Grundlage der Haushaltsgenerierung der Stadt Wolfsburg)

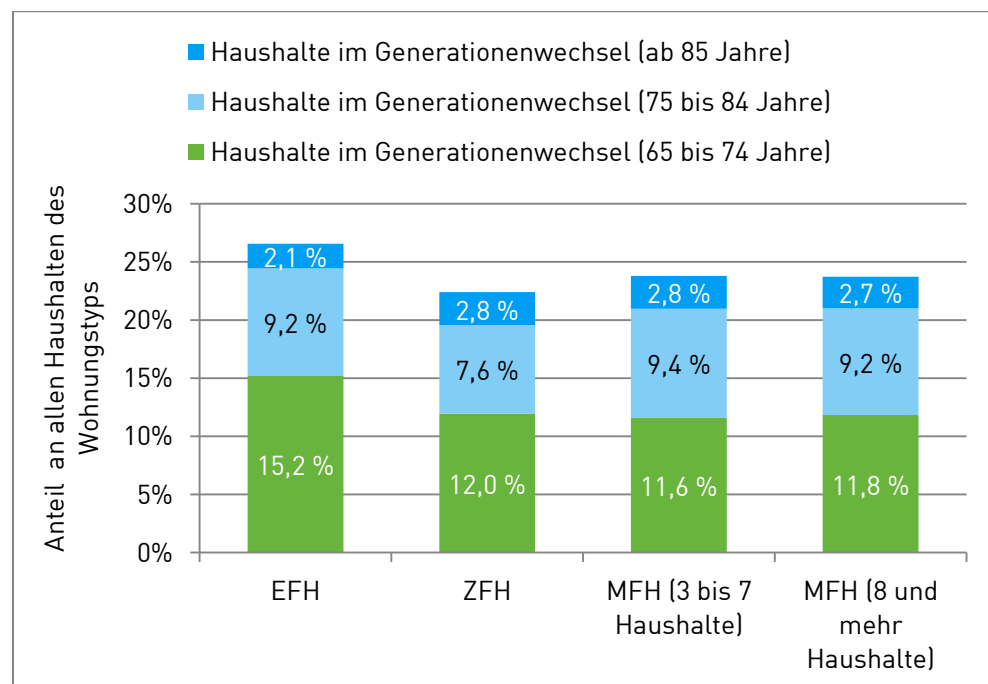


Abb. 4: Anteil der Haushalte im Generationenwechsel je Wohnungstyp

(Quelle: SSR nach Grundlage der Haushaltsgenerierung der Stadt Wolfsburg)

Wohnungstyp	Anzahl an Wohnungen im Generationenwechsel	Anteil an allen Wohnungen des Typs	Anteil an allen Wohnungen im Generationenwechsel
Einfamilienhaus	4.572	26,6 %	30,3 %
Zweifamilienhaus	1.515	22,4 %	10,0 %
Kleines Mehrfamilienhaus (bis 7 Haushalte)	4.375	23,8 %	29,0 %
Großes Mehrfamilienhaus (ab 8 Haushalten)	4.625	23,7 %	30,7 %
Alle Wohnungstypen	15.087	24,7 %	100 %

Tab. 2: Wohnungsbestand im Generationenwechsel in Wolfsburg nach Wohnungstypen
(Quelle: SSR)

3.2 Haushalte im Generationenwechsel nach Siedlungsstrukturtypen

Von den 15 Siedlungsstrukturtypen (plus SST „Sonstiges“) sind vier Typen besonders vom Generationenwechsel im Bestand betroffen. Hier befinden sich fast 80 % aller Haushalte im Generationenwechsel ab 65 Jahre (vgl. Abb. 5 und 6 auf der nachfolgenden Seite):

- Der Typ „[Geschosswohnungsbau/ Zeilenbebauung](#)“ (Typ 6) ist mit über 4.600 Haushalten im Generationenwechsel ab 65 Jahre am deutlichsten betroffen. Der weitaus überwiegende Teil der im Mehrfamilienhausbereich aus Altersgründen der Bewohnerschaft auf den Markt kommenden Wohnungen liegt in diesem Segment, wogegen dem Geschosswohnungsbau ab 1980 (Typ 8) nur eine verhältnismäßig geringe Bedeutung zukommt.
- Ebenfalls im Bereich der Mehrfamilienhäuser von erheblicher Bedeutung ist der Typ „[Hochhausbebauung](#)“ (Typ 7) mit ca. 2.000 betroffenen Haushalten.
- Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Großteil der auf den Markt kommenden Immobilien im Siedlungsstrukturtyp „[Gartenbezogenes Wohnen, Einzel-/ Doppelhäuser bis 1980](#)“ (Typ 11) liegen, der mit über 3.800 Haushalten sehr stark vom Generationenwechsel betroffen ist, wogegen erwartungsgemäß der gleiche Typ mit Baualter ab 1980 (Typ 12) nur eine sehr untergeordnete Rolle spielt.
- Weiterhin kommt auch dem Typ „[Gartenbezogenes Wohnen, kleinteilig bis 1980](#)“ (Typ 9) mit über 1.500 betroffenen Haushalten noch eine erhebliche quantitative Bedeutung zu.

Über das Stadtgebiet ergeben sich dabei unterschiedliche räumliche Verteilungen der durch den Generationenwechsel besonders betroffenen Bereiche und dadurch auf den Markt kommenden Bestände:

- Eine besondere Konzentration von betroffenen Blöcken des Typs „[Hochhausbebauung](#)“ befindet sich vor allem in Detmerode und der Nordstadt, in denen es ebenso wie in Mitte-West und Fallersleben auch eine Häufung von betroffenen Beständen im Typ „[Geschosswohnungsbau / Zeilenbebauung](#)“ gibt.
- Die vom Generationenwechsel betroffenen Typen des „[Gartenbezogenen Wohnens bis 1980](#)“ (Typen 9 und 11) befinden sich mit Ausnahme des generell stark vom Generationenwechsel gekennzeichneten Stadtteils Detmerode weit überwiegend außerhalb der Kernstadt. Hervorstechen hierbei Fallersleben/Sülfeld, Ehmern/Mörse, Vorsfelde, Barnsdorf/Nordsteimke und Heiligendorf.

Die genaue Verortung der Siedlungsstrukturtypen, insbesondere der vier herausragenden Typen im Bezug auf Haushalte im Generationenwechsel, findet sich in den Karten 5, 6 und 7 auf den nachfolgenden Seiten.

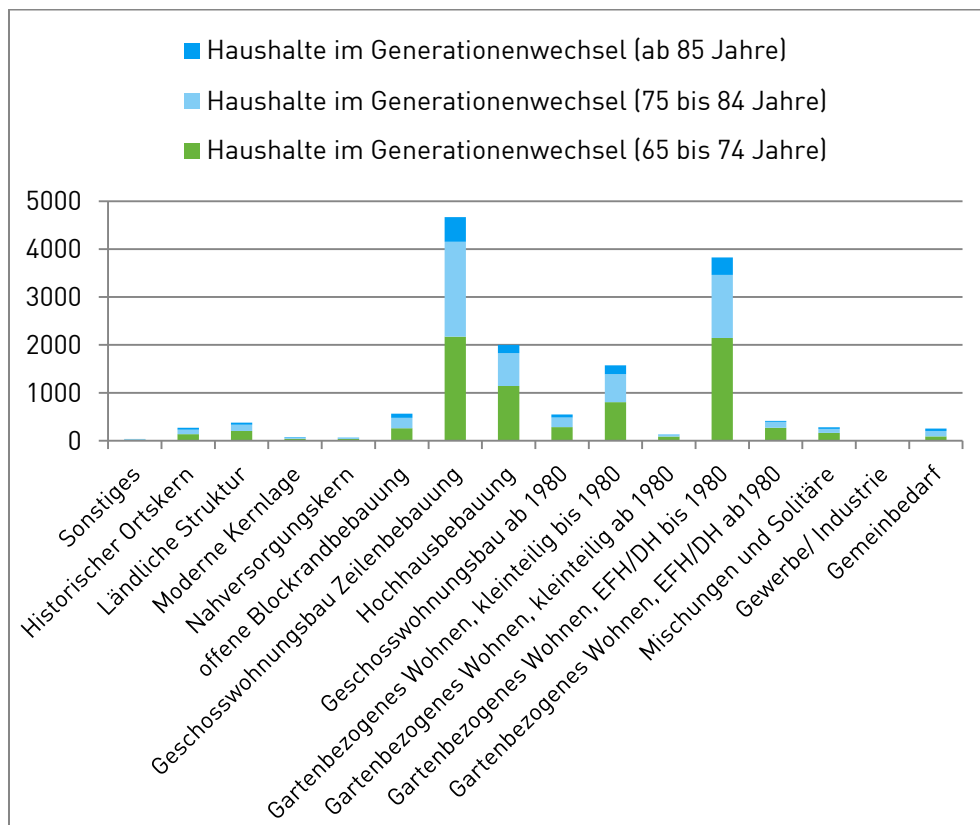


Abb. 5: Anzahl der Haushalte im Generationenwechsel je SST
 (Quelle: SSR nach Grundlage der Haushaltsgenerierung und SST-Typisierung der Stadt Wolfsburg)

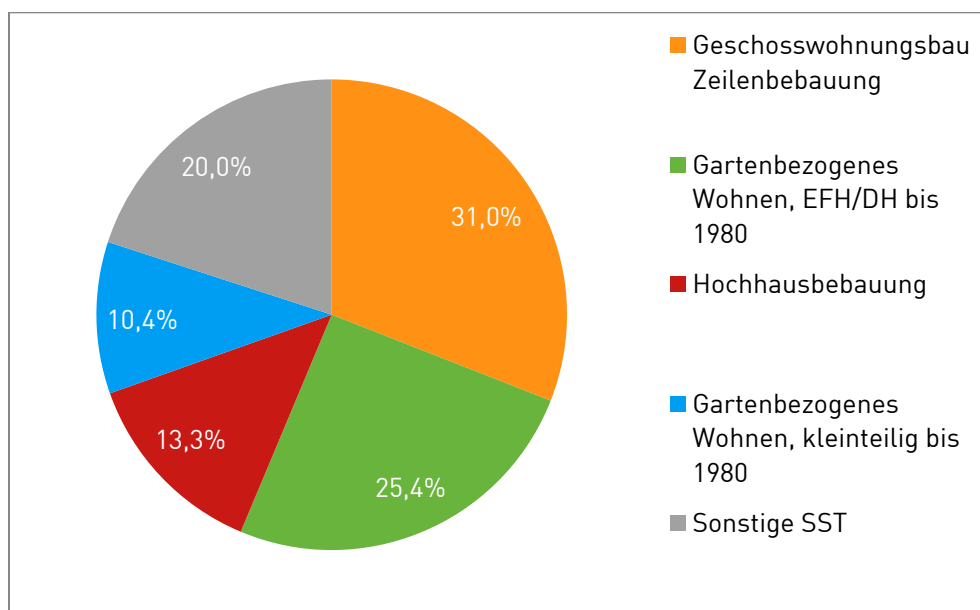
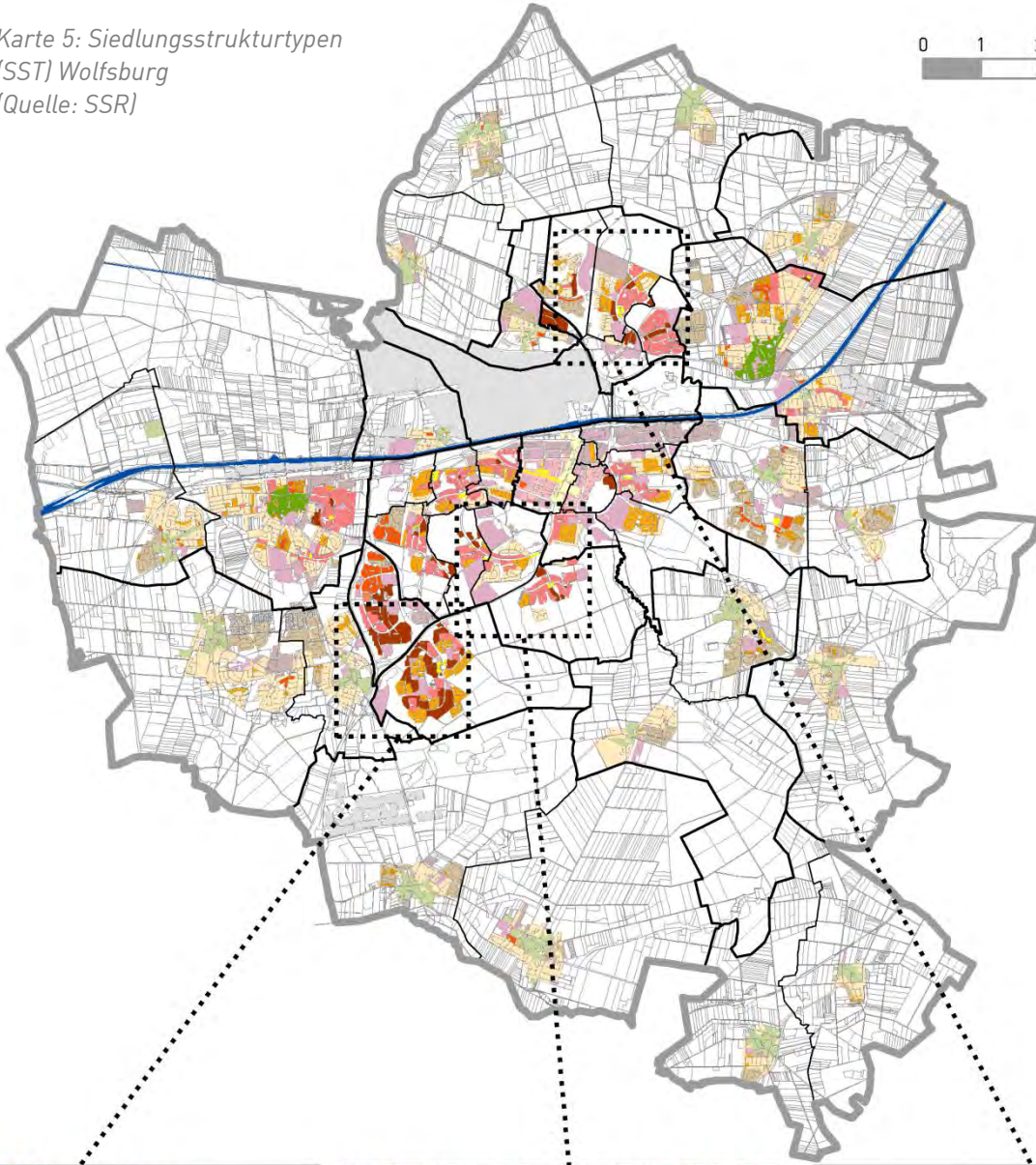


Abb. 6: Anteil der Haushalte im Generationenwechsel (ab 65 Jahre) nach SST
 (Quelle: SSR nach Grundlage der Haushaltsgenerierung und SST-Typisierung der Stadt Wolfsburg)

Karte 5: Siedlungsstrukturtypen
(SST) Wolfsburg
(Quelle: SSR)



Legende

Siedlungsstrukturtyp

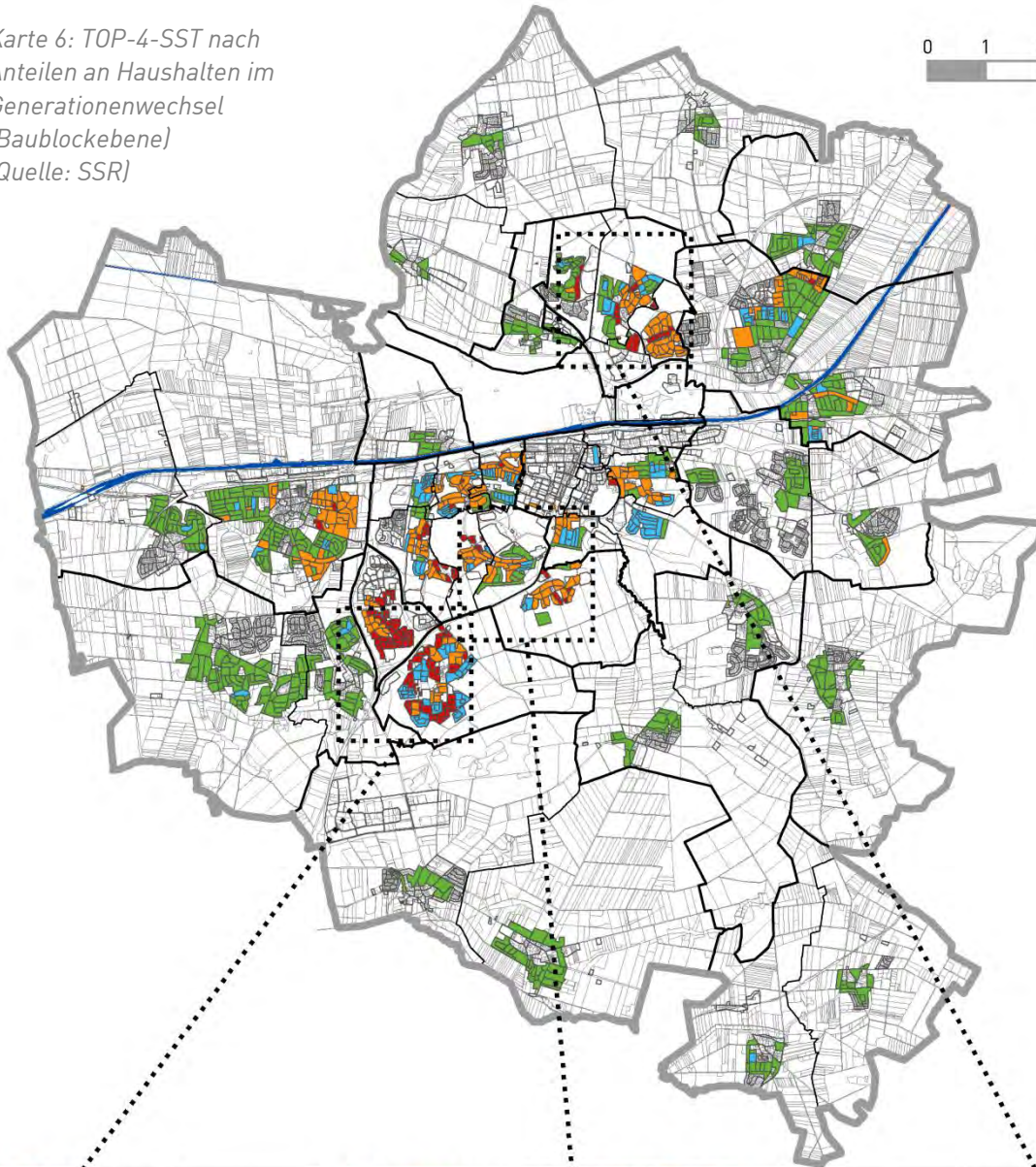
- 01 - Historischer Ortskern
- 02 - Ländliche Struktur
- 03 - Moderne Kernlage
- 04 - Nahversorgungskern
- 05 - Offene Blockrandbebauung
- 06 - Geschosswohnungsbau - Zeilenbebauung
- 07 - Hochhausbebauung
- 08 - Geschosswohnungsbau ab 1980
- 09 - Garten bezogenes Wohnen: kleinteilig bis 1980

Siedlungsstrukturtyp (Fortsetzung)

- 10 - Garten bezogenes Wohnen: kleinteilig ab 1980
- 11 - Garten bezogenes Wohnen: Einzel-/Doppelhäuser bis 1980
- 12 - Garten bezogenes Wohnen: Einzel-/Doppelhäuser ab 1980
- 13 - Mischungen und Solitäre
- 14 - Gewerbe / Industrie
- 15 - Gemeinbedarf

- Flurstücke
- Gebäude
- Mittellandkanal
- Ortsratsbereiche
- Stadtteile

Karte 6: TOP-4-SST nach
Anteilen an Haushalten im
Generationenwechsel
(Baublockebene)
(Quelle: SSR)



Legende

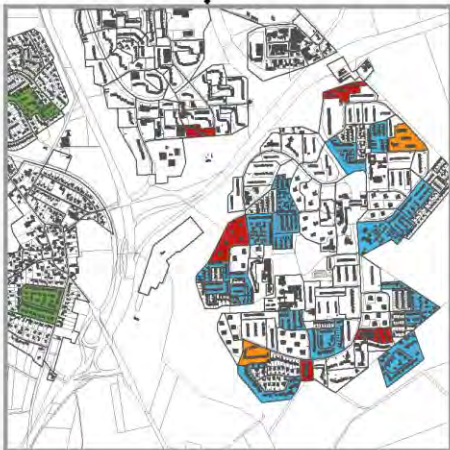
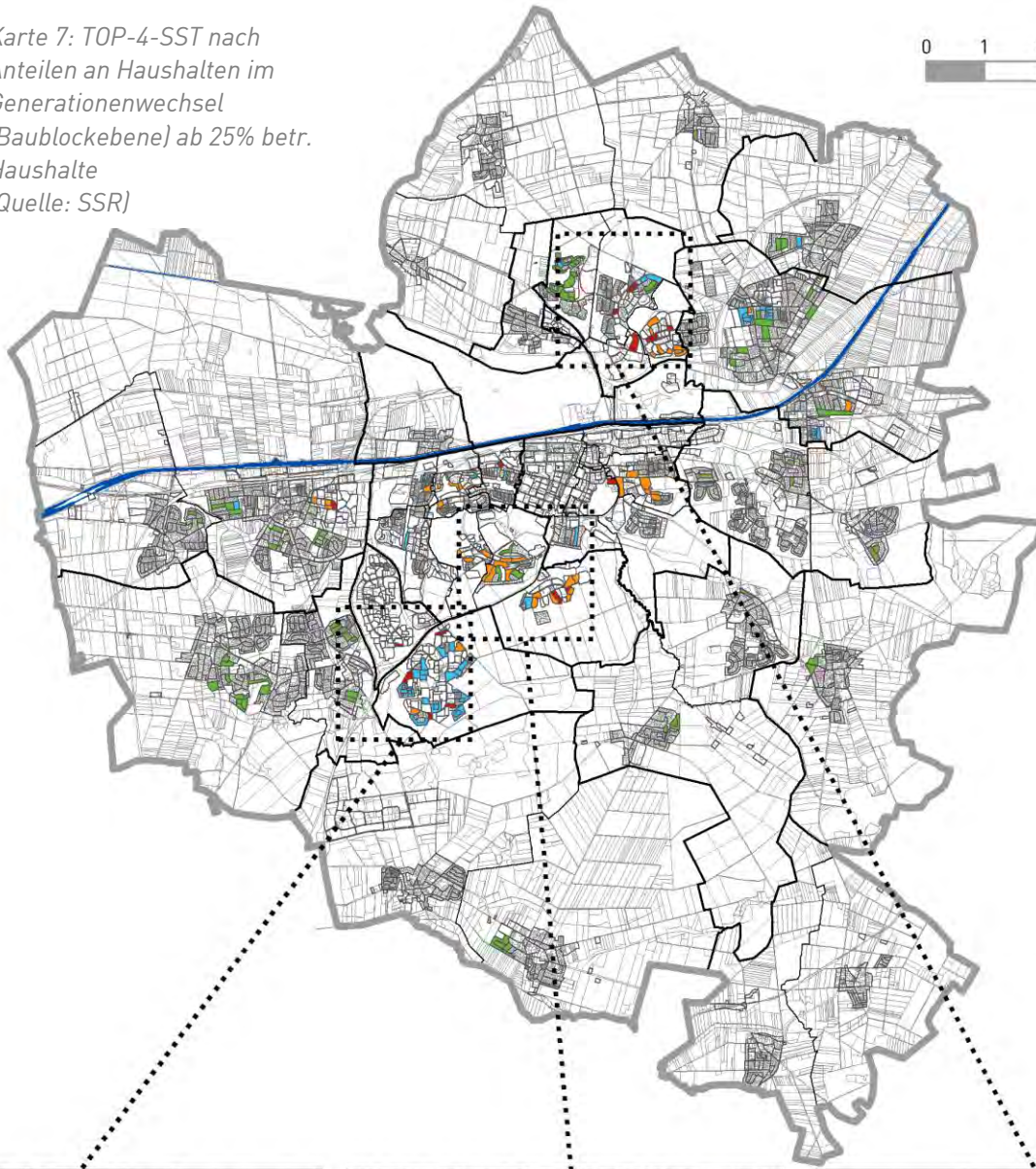
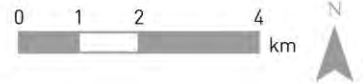
Siedlungsstrukturtypen mit einem hohen Anteil
an Haushalten im Generationenwechsel (Baublockebene)

- Hochhausbebauung (Typ 07)
- Geschosswohnungsbau Zeilenbebauung (Typ 06)
- Garten bezogenes Wohnen: kleinteilig bis 1980 (Typ 09)
- Garten bezogenes Wohnen: Einzel-/Doppelhäuser bis 1980 (Typ 11)
- Baublöcke
- Flurstücke
- Gebäude
- Ortsratsbereiche
- Stadtteile
- Mittellandkanal

Erläuterungen

Es werden nur Baublöcke dargestellt, welche
> mindestens 50% TOP4-Siedlungsstrukturtypen-Haushalte
(06, 07, 09, 11) im Vergleich zu allen Haushalten im
Block aufweisen (der gesamte Block wird nach dem
entsprechenden Siedlungsstrukturtyp eingefärbt)

Karte 7: TOP-4-SST nach
Anteilen an Haushalten im
Generationenwechsel
(Baublockebene) ab 25% betr.
Haushalte
(Quelle: SSR)



Legende

Anteil der Haushalte im Generationenwechsel (ab 65 Jahre) ab 25%

- Hochhausbebauung (Typ 07)
- Geschosswohnungsbau Zeilenbebauung (Typ 06)
- Garten bezogenes Wohnen: kleinteilig bis 1980 (Typ 09)
- Garten bezogenes Wohnen: Einzel-/Doppelhäuser bis 1980 (Typ 11)
- Baublöcke
- Flurstücke
- Gebäude
- Ortschaftsbereiche
- Stadtteile
- Mittellandkanal

Erläuterungen

Als Haushalt im Generationenwechsel (ab 65 Jahre) gelten Haushalte, in denen der jüngste Bewohner mindestens 65 Jahre alt ist

Es werden nur Baublöcke dargestellt, welche
> mindestens 10 Einwohner aufweisen
> mindestens 50% TOP4-Siedlungsstrukturtypen-Haushalte (06, 07, 09, 11) im Vergleich zu allen Haushalten im Block aufweisen (der gesamte Block wird nach dem entsprechenden Siedlungsstrukturtyp eingefärbt)

3.3 Vorausberechnung des Markteintritts der Wohnungsbestände im Generationenwechsel

Mittels des Bevölkerungsmodells BMkom wurde unter Annahme der durchschnittlichen Lebenserwartung der Bewohner einer Wohnung eine zeitliche Vorausberechnung des Generationenwechsels in den Wohnungsbeständen durchgeführt. Im Ergebnis können Aussagen dazu getroffen werden, wann und in welchem Umfang mit Markteintritten von Wohnungen zu rechnen ist. Die Vorausberechnung wurde für die kommenden zehn Jahre bis 2022 durchgeführt. Für diesen Zeitraum kann daher aufgezeigt werden, wann die Bestände rein rechnerisch dem Markt zur Verfügung stehen werden. Der Markteintritt einer Wohnung bedeutet nicht zwangsläufig auch einen Verkauf der Wohnung (Neuvermietung der Wohnung, Schenkungen und Vererbung, Zusammenlegung von Wohnungen etc.). Durch die Annahme der jahrgangsspezifischen Sterberaten von Wolfsburg wurde der Sterbezeitpunkt der jeweils jüngsten Personen einer ausschließlich von über 65-jährigen Personen bewohnten Wohnung vorausberechnet. Dies ist der Zeitpunkt, zu dem die Wohnung rein statistisch spätestens auf den Markt kommen wird. Die Darstellung erfolgt für die Wohnungsbestände im Ein- und Zweifamilienhaus- sowie im Mehrfamilienhausbereich. Es werden jeweils die Vorausberechnungen für die jährlichen Eintritte sowie der kumulierten Eintritte bis zum Jahr 2022 aufgezeigt. Dabei ist zu beachten, dass es sich lediglich um eine Betrachtung der heutigen Wohnungen im Generationenwechsel (ab 65 Jahre) handelt.

Für den Gesamtmarkt lässt sich festhalten (vgl. Tab. 3 und Abb. 7 auf der nachfolgenden Seite):

- Im Jahr 2013 kommen insgesamt ca. **830** Wohnungen auf den Markt,
- insgesamt gibt es eine leicht rückläufige Entwicklung bei der Anzahl der jährlichen Markteintritte bis zum Jahr 2022 auf dann etwa **740** Wohnungen,
- bis 2022 kommen insgesamt ca. **7.900** Wohnungen auf den Wohnungsmarkt (dies entspricht etwa 13 % des gesamten Wohnungsbestands 2012).

Jahr	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern		Wohnungen in Mehrfamilienhäusern		Wohnungen insgesamt	
	pro Jahr	kumuliert	pro Jahr	kumuliert	pro Jahr	kumuliert
2013	313	313	520	520	833	833
2014	313	626	510	1030	823	1656
2015	312	938	507	1537	819	2475
2016	311	1249	503	2040	814	3289
2017	309	1558	493	2533	802	4091
2018	306	1864	480	3013	786	4877
2019	305	2169	472	3485	777	5654
2020	298	2467	465	3950	763	6417
2021	299	2766	457	4407	756	7173
2022	295	3061	443	4850	738	7911

Tab. 3: Übersicht Markteintritte aller Wohnungstypen pro Jahr und kumuliert bis 2022 (Quelle: SSR)

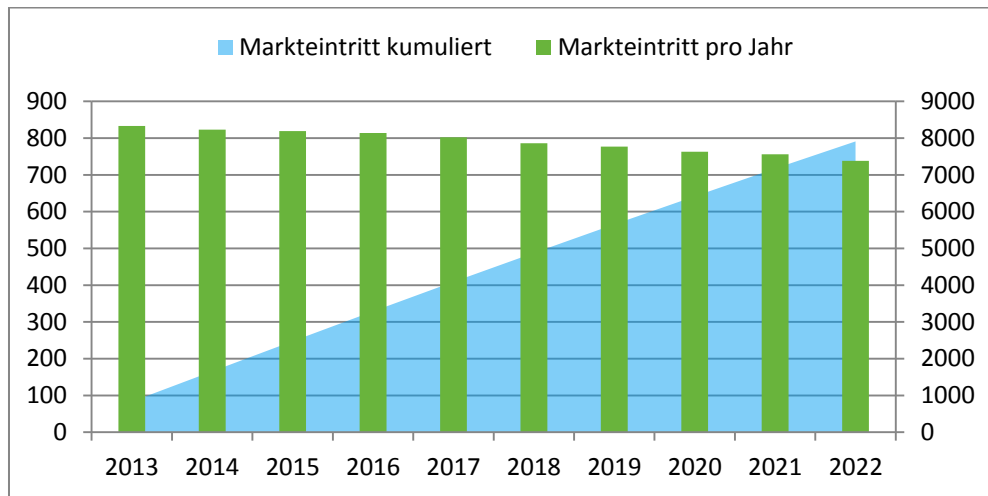


Abb. 7: Anzahl der Markteintritte aller Wohnungstypen pro Jahr und kumulierte Zahl der Markteintritte
(Quelle: SSR)

Markteintritt von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Folgende zentrale Aussagen lassen sich für die Vorausberechnung des Markteintritts für den Wohnungsbestand im Ein- und Zweifamilienhausbereich festhalten (vgl. Tab. 3 auf der vorherigen Seite und Abb. 8):

- Im Jahr 2013 werden **313** Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf den Markt treten,
- der jährliche Markteintritt ist bis zum Jahr 2022 insgesamt stabil und nimmt lediglich auf knapp unter **300** Wohnungen pro Jahr ab,
- bis zum Jahr 2022 werden insgesamt ca. **3.060** Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf den Wohnungsmarkt kommen (dies entspricht etwa 13 % des gesamten Wohnungsbestands 2012 im Ein- und Zweifamilienhausbereich).

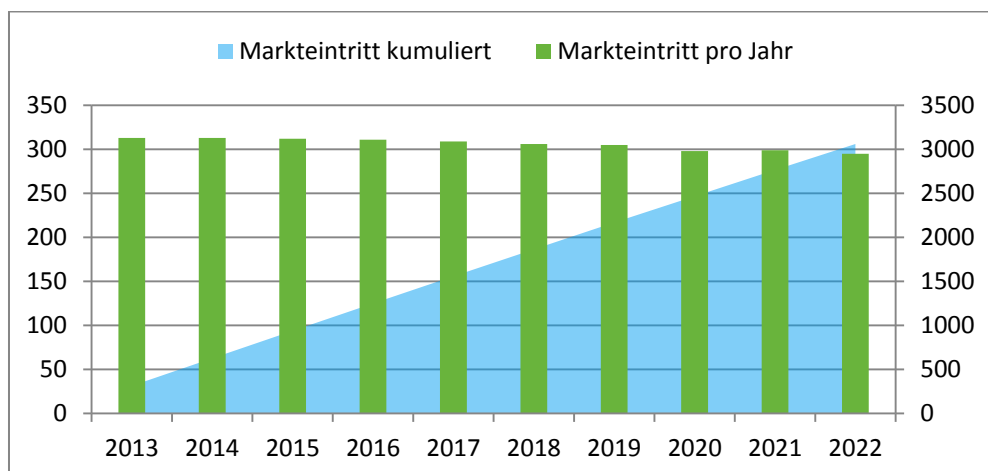


Abb. 8: Anzahl der Markteintritte von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr und kumulierte Zahl der Markteintritte
(Quelle: SSR)

Markteintritt von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Die Vorausberechnung des Markteintritts für den Wohnungsbestand im Mehrfamilienhausbereich ergibt folgende zentrale Ergebnisse (vgl. Tab. 3 auf Seite 23 und Abb. 9):

- Im Jahr 2013 kommen insgesamt 520 Wohnungen auf den Markt,
- insgesamt gibt es eine leicht rückläufige Entwicklung bei der Anzahl der jährlichen Markteintritte bis zum Jahr 2022 auf dann etwa 445 Wohnungen,
- bis 2022 kommen insgesamt ca. 4.850 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf den Wohnungsmarkt (dies entspricht etwa 13 % des gesamten Wohnungsbestands 2012 im Mehrfamilienhausbereich).

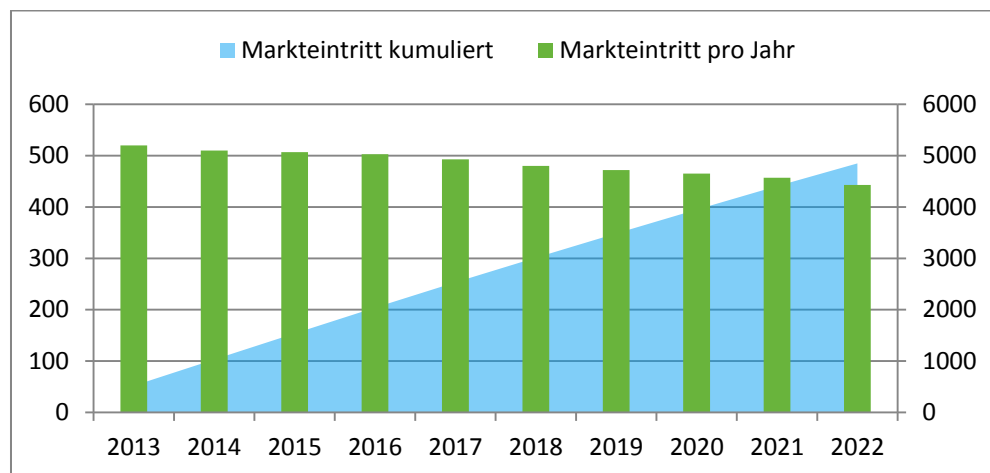


Abb. 9: Anzahl der Markteintritte von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern pro Jahr und kumulierte Zahl der Markteintritte
(Quelle: SSR)

4 Zielgruppenspezifische Lagebewertung des Stadtgebietes

Die Ausstattung von Wohnstandorten mit Infrastruktureinrichtungen ist ein entscheidender Faktor für die jeweilige Lagequalität. Für das Stadtgebiet Wolfsburg hat SSR eine Analyse des Stadtgebiets für die Erreichbarkeit von verschiedenen Angeboten durchgeführt und bewertet, um auf dieser Basis eine Einschätzung der Wohnbaulandpotenzialflächen sowie Bereiche mit überdurchschnittlich vielen Haushalten im Generationenwechsel vorzunehmen. Die Untersuchung wurde für die drei folgenden Zielgruppen durchgeführt:

- Haushalte mit Kindern
- Kinderlose Alleinstehende und Paare
- Seniorenhaushalte

4.1 Unterscheidung von Zielgruppen

Für jede Zielgruppe erfolgt die Analyse eines spezifischen Versorgungsangebots mit unterschiedlichen Zielwerten für optimale und hinreichende Erreichbarkeit, die auf Empfehlungen aus wissenschaftlicher Literatur und gesetzlichen Rahmenseetzungen beruhen. Für die Berechnung der Erreichbarkeit werden tatsächliche Fußwegeentfernungen zugrunde gelegt und so nicht überquerbare Barrieren berücksichtigt (vgl. Abb. 10 auf der nachfolgenden Seite).

- Die **Haushalte mit Kindern** unterscheiden sich in ihren Standortanforderungen von den anderen Gruppen durch die Bedeutung der Nähe zu Kindergärten, Grundschulen und Spielplätzen. Eine gute ÖPNV-Anbindung ist darüber hinaus insbesondere für die eigenständige Mobilität älterer Kinder und Jugendlicher von großer Bedeutung. In familienfreundlichen Lagen sind zudem die Versorgung mit Gütern des alltäglichen Bedarfs sowie die Erreichbarkeit öffentlicher Grünflächen fußläufig gesichert.
- Für die Zielgruppe der **kinderlosen Alleinstehenden und Paare** spielt die Erreichbarkeit von kinderbezogenen Standorten keine Rolle. Ebenso ist eine fußläufige Erreichbarkeit von Gesundheitseinrichtungen in den meisten Fällen nicht erforderlich. Für diese Haushalte, die häufig Singles oder junge Paare umfassen, sollten in erster Linie die Versorgung mit Gütern des alltäglichen Bedarfs sowie der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln und öffentlichen Grünflächen in fußläufiger Entfernung möglich sein.
- Für **seniorengerechte** Wohnangebote spielt die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf sowie von öffentlichen Verkehrsmitteln (auch für kurze Fahrstrecken) eine wichtige Rolle. Zur notwendigen Versorgung zählt im Alter ein Grundangebot der

medizinischen Versorgung. Dazu wird die Nähe zu Hausärzten und Apotheken in die Bewertung einbezogen. Grundsätzlich nimmt die persönliche Mobilität im Alter ab, so dass für alltägliche Wege nur noch kürzere Entfernungen bewältigt werden.

Standortanforderungen	Haushalte mit Kindern		Kinderlose Alleinstehende und Paare		Senioren	
	optimal erfüllt	hinreichend erfüllt	optimal erfüllt	hinreichend erfüllt	optimal erfüllt	hinreichend erfüllt
Nahversorgung	unter 500m	unter 750m	unter 500m	unter 750m	unter 300m	unter 500m
ÖPNV (Bus-Haltestelle)	unter 300m	unter 600m	unter 300m	unter 600m	unter 200m	unter 400m
Öffentliche Grünflächen	unter 350m	unter 500m	unter 350m	unter 500m	unter 250m	unter 400m
Medizinische Versorgung (Hausarzt*)	---	---	---	---	unter 500m	unter 750m
Medizinische Versorgung (Apotheke)	---	---	---	---	unter 500m	unter 750m
Grundschule	unter 700m	unter 1000m	---	---	---	---
Kindergarten	unter 500m	unter 750m	---	---	---	---
Spielplatz	unter 500m	unter 750m	---	---	---	---

* Kassenärztliche Hausärzte ohne Spezialisierung auf Kinder und Jugendliche

Abb. 10: Zielgruppenspezifische Entfernungswerte
(Quelle: SSR)

4.2 Lagekategorien

In einer Gesamtbetrachtung der einzelnen Erreichbarkeitswerte im Rahmen der GIS-basierten Stadtraumanalyse ergeben sich Kategorien der Erreichbarkeit oder abgestufte „integrierte Lagen“ für die jeweiligen Zielgruppen:

- **A-Lage:** Alle Infrastrukturangebote befinden sich in optimaler Entfernung; das bedeutet, alle für eine Zielgruppe herangezogenen Kriterien liegen innerhalb des geringeren Entfernungsradius.
- **B-Lage:** Alle Versorgungsangebote sind in mindestens hinreichender Entfernung fußläufig erreichbar. Alle für eine Zielgruppe herangezogenen Kriterien liegen mindestens innerhalb des weiträumigeren Entfernungsradius.
- **C-Lage:** Mindestens die Hälfte der für die jeweilige Zielgruppe betrachteten Versorgungsangebote ist in hinreichender Entfernung fußläufig erreichbar.
- **D-Lage:** Bereiche, in denen weniger als die Hälfte der für die jeweilige Zielgruppe betrachteten Versorgungsangebote in hinreichender Entfernung erreichbar sind.

4.3 Ergebnisse der zielgruppenorientierten Erreichbarkeitsanalyse

Im Folgenden werden die Auffälligkeiten der integrierten Erreichbarkeitsanalyse entsprechend der jeweiligen Zielgruppen dargestellt. Es gilt zu beachten, dass in den Randlagen des Stadtgebiets eine „Inselproblematik“ zum Vorschein kommen kann. So kann die Versorgungssituation vereinzelt an den Stadtgrenzen in der Realität besser sein, als in den Karten abgebildet, da bei der Analyse nur Versorgungseinrichtungen berücksichtigt werden, die auf dem Wolfsburger Stadtgebiet liegen.

Haushalte mit Kindern (vgl. Tab. 4 und Karte 8 auf der nachfolgenden Seite)

- Insgesamt zeigt sich für die Zielgruppe gesamtstädtisch eine sehr gute Versorgungslage; nur ca. 5 % aller Haushalte liegen in einer D-Lage.
- Sehr gute Lagen (A-Lage und B-Lage) finden sich erwartungsgemäß in den stark verdichteten Kernlagen.
- Defizite in der Versorgung finden sich für die Zielgruppe „Haushalte mit Kindern“ in den Randlagen der Siedlungsbereiche.

Kinderlose Alleinstehende und Paare (vgl. Tab. 4 und Karte 9 auf Seite 30)

- Die Versorgungslage für diese Zielgruppe ist gesamtstädtisch sehr gut.
- Auffällig sind weiträumige Bereiche in den Kernlagen mit sehr guten Lagequalitäten.
- Leichte Defizite bestehen lediglich in den Siedlungsrandbereichen.

Seniorenhaushalte (vgl. Tab. 4 und Karte 10 auf Seite 31)

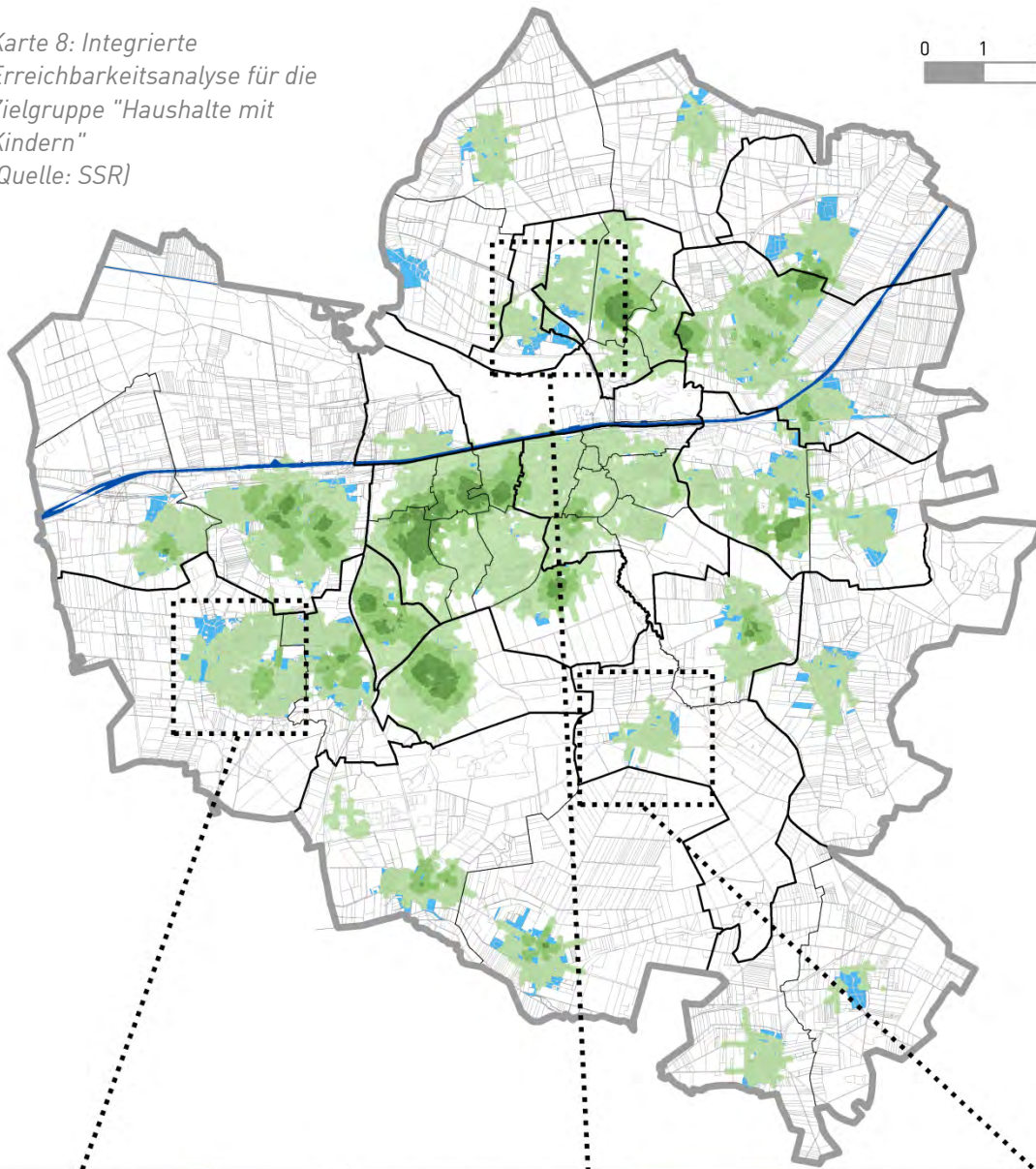
- Die Versorgungslage für die Zielgruppe „Senioren“ stellt sich deutlich schlechter dar als für die anderen Zielgruppen, was in erster Linie mit den geringeren Entfernungswerten für die Zielgruppe „Senioren“ zusammenhängt.
- Viele Bereiche im Stadtgebiet sind für die Zielgruppe nicht gut erschlossen. Fast 30% der Haushalte liegen in einer D-Lage.
- Gute Erreichbarkeitswerte liegen in den Kernbereichen vor.

	A-Lage	B-Lage	C-Lage	D-Lage
Haushalte mit Kindern	11,9 %	26,0 %	57,4 %	4,7 %
Kinderlose Alleinstehende und Paare	37,3 %	28,3 %	28,1 %	6,3 %
Seniorenhaushalte	10,7 %	20,8 %	38,7 %	29,8 %

Tab. 4: Ergebnisse der zielgruppenorientierten Erreichbarkeitsanalyse (Versorgungsqualitäten in Prozent aller Haushalte)

(Quelle: SSR)

Karte 8: Integrierte Erreichbarkeitsanalyse für die Zielgruppe "Haushalte mit Kindern"
(Quelle: SSR)



Legende

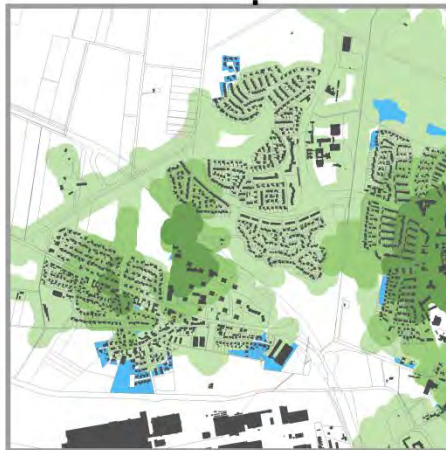
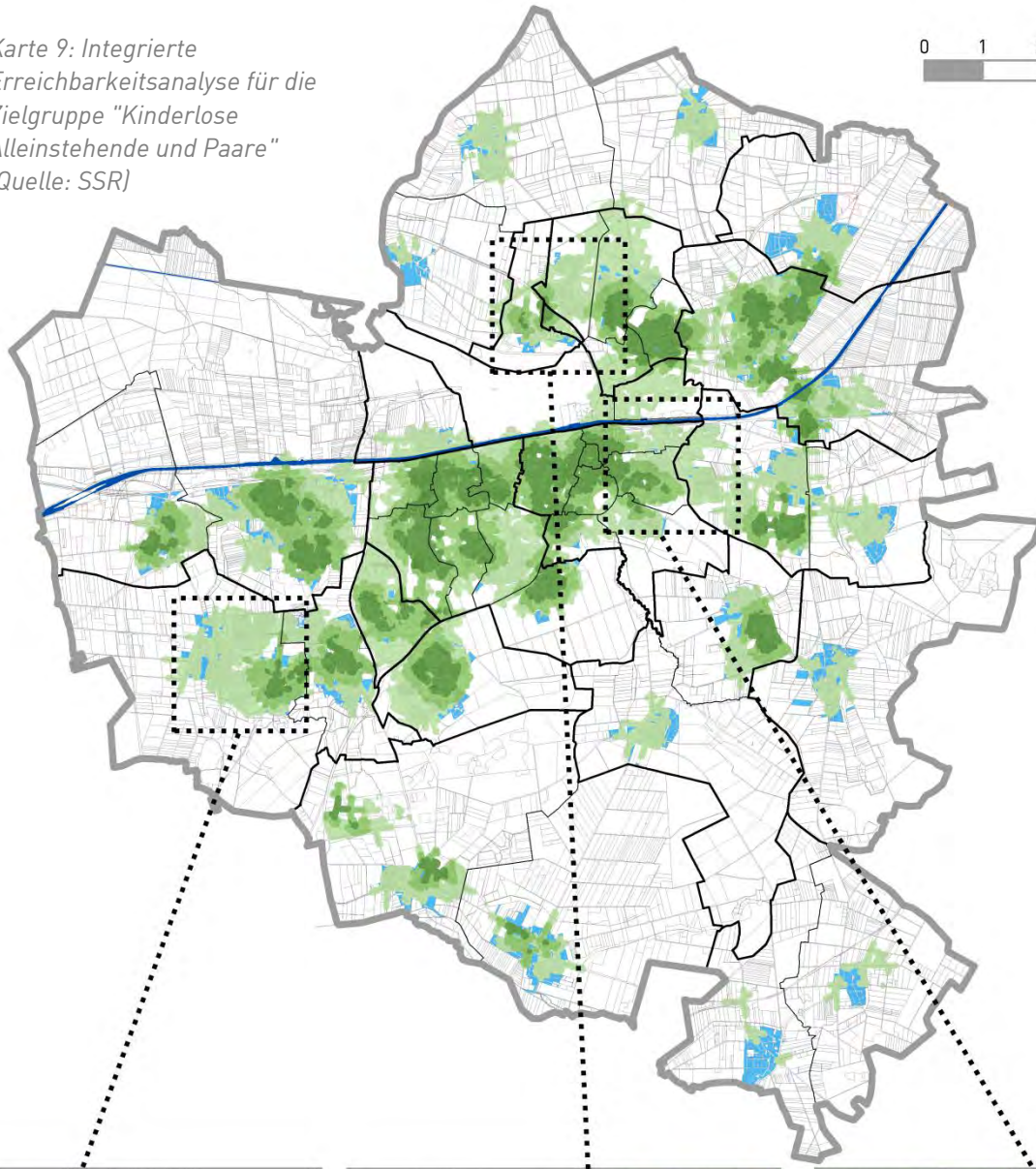
- Integrierte Erreichbarkeitsanalyse*
- A-Lage
 - B-Lage
 - C-Lage
 - D-Lage (nur Wohnbereiche)
- Haushalte mit Kindern*
- Flurstücke
 - Gebäude
 - Mittellandkanal
 - Ortsratsbereiche
 - Stadtteile

Erläuterungen

Als Wohnbereiche gelten die folgenden Siedlungsstrukturtypen: 01, 02, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13

Haushalte in Wolfsburg insgesamt: 61.851
 Haushalte in A-Lage: 7.383 (11,9% der Gesamthaushalte)
 Haushalte in B-Lage: 16.056 (26,0% der Gesamthaushalte)
 Haushalte in C-Lage: 35.532 (57,4% der Gesamthaushalte)
 Haushalte in D-Lage: 2.880 (4,7% der Gesamthaushalte)

Karte 9: Integrierte Erreichbarkeitsanalyse für die Zielgruppe "Kinderlose Alleinstehende und Paare" (Quelle: SSR)



Legende

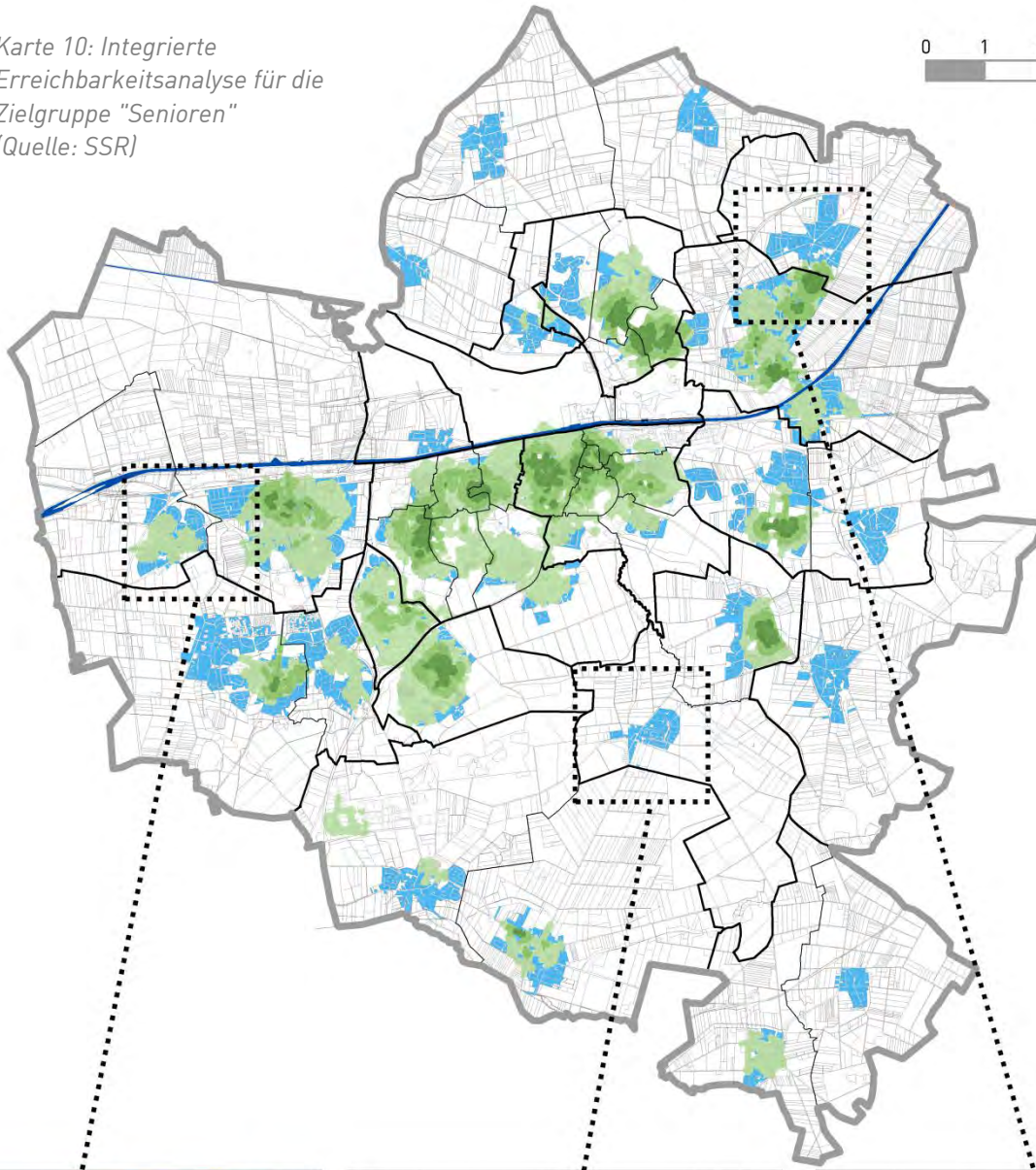
- | | |
|-------------------------------------|------------------|
| Integrierte Erreichbarkeitsanalyse | Flurstücke |
| Kinderlose Alleinstehende und Paare | Gebäude |
| A-Lage | Mittellandkanal |
| B-Lage | Ortsratsbereiche |
| C-Lage | Stadtteile |
| D-Lage (nur Wohnbereiche) | |

Erläuterungen

Als Wohnbereiche gelten die folgenden Siedlungsstrukturtypen: 01, 02, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13

Haushalte in Wolfsburg insgesamt: 61.851
 Haushalte in A-Lage: 23.048 (37,3% der Gesamthaushalte)
 Haushalte in B-Lage: 17.532 (28,3% der Gesamthaushalte)
 Haushalte in C-Lage: 17.389 (28,1% der Gesamthaushalte)
 Haushalte in D-Lage: 3.882 (6,3% der Gesamthaushalte)

Karte 10: Integrierte Erreichbarkeitsanalyse für die Zielgruppe "Senioren"
(Quelle: SSR)



Legende

- | | |
|------------------------------------|------------------|
| Integrierte Erreichbarkeitsanalyse | Flurstücke |
| Seniorenhaushalte | Gebäude |
| A-Lage | Mittellandkanal |
| B-Lage | Ortsratsbereiche |
| C-Lage | Stadtteile |
| D-Lage (nur Wohnbereiche) | |

Erläuterungen

Als Wohnbereiche gelten die folgenden Siedlungsstrukturtypen:
01, 02, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13

Haushalte in Wolfsburg insgesamt: 61.851
 Haushalte in A-Lage: 6.629 (10,7% der Gesamthaushalte)
 Haushalte in B-Lage: 12.893 (20,8% der Gesamthaushalte)
 Haushalte in C-Lage: 23.912 (38,7% der Gesamthaushalte)
 Haushalte in D-Lage: 18.417 (29,8% der Gesamthaushalte)

5 Integrierte Lagebewertung von Beständen im Generationenwechsel und Wohnbaupotenzialflächen

Um die Marktfähigkeit unterschiedlicher Wohnstandorte einschätzen zu können, wurden verschiedene quantitative und qualitative Bewertungskriterien als Grundlage zusammengeführt. Die Daten wurden für 20 Baublöcke, in denen in naher Zukunft ein Generationenwechsel eintreten wird (vgl. Kapitel 3), sowie für 32 durch die Stadt Wolfsburg aktuell priorisierte Wohnbaupotenzialflächen zusammengestellt. Aus den Bewertungskriterien werden keine Gesamtergebnisse je Fläche gebildet; vielmehr geben die einzelnen Kriterien einen individuellen Überblick der Qualitäten und Schwächen der jeweiligen Standorte.

5.1 Bewertungskriterien der integrierten Lagebewertung

Für die Bewertung der Baublöcke im Generationenwechsel und der Wohnbaupotenzialflächen wurden die folgenden Kriterien herangezogen:

- Die Ergebnisse der **integrierten Erreichbarkeitsanalyse** für die einzelnen Zielgruppen (Haushalte mit Kindern, kinderlose Alleinstehende und Paare sowie Senioren) wurden auf die einzelnen Standorte übertragen (vgl. Kapitel 4). Da für bestimmte Standorte unterschiedliche Erreichbarkeitswerte vorliegen können, wird die dominante Lagebewertung in den Tabellen angegeben. In der Spalte „Planungshinweise“ werden andere Lagebewertungen für Teilflächen aufgezeigt. Da sich die Erreichbarkeitsanalyse an bestehende Straßenzüge orientiert, wird für die Wohnbaupotenzialflächen der „erwartete“ integrierte Erreichbarkeitswert eingetragen. In der Spalte „Planungshinweise“ ist ein Hinweis zur Erschließungsrichtung angegeben, über die eine gute Erreichbarkeit gewährleistet wird.
- Für die Auswertung der **Störquelle Lärm** wurden die Lärmkartierungen des Straßenverkehrs- und des Schienenlärms der Stadt Wolfsburg genutzt. Entscheidend ist der Tageslärm. Eine mittlere Lärmbelastung liegt vor, wenn der Lärmpegel einen Wert zwischen 50 und 60 dB für die jeweilige Fläche aufweist (Bereich der Orientierungswerte für Wohngebiete nach DIN 18005). Der Wert „hohe Lärmbelastung“ wird ab 60 dB auf der Fläche vergeben (vgl. Karte Anhang).
- Die **Nähe zu Gewerbe- und Industrieflächen** kann ein entscheidender Faktor für die Bewertung von Wohnstandorten sein. Für die Auswertung wurden um großflächige Gewerbe- und Industrieflächen Luftlinienabstände gebildet (vgl. Karte Anhang). Die Gewerbe- und Industrieflächen wurden aus der Siedlungsstruktur-Typisierung der Stadt Wolfsburg abgeleitet. Ein mittlerer Störgrad wird für Flächen angenommen, die 500 bis 1.000 Meter von den Gewerbe- und Industrieflächen entfernt liegen. Ein hoher Störgrad

liegt vor, wenn der Standort maximal 500 Meter von der Störquelle entfernt liegt. Ob tatsächlich eine Beeinträchtigung in Form von Sichtbeeinträchtigungen oder Lärm besteht, muss im Einzelfall geprüft werden. Aufgrund vorhandener Bebauung, Topografie oder Landschaftselemente können sich auch geringe Entfernungen zu Gewerbe- und Industrieflächen als wenig störend auswirken.

- Die **Bodenrichtwerte** und vorherrschenden **Siedlungsstrukturtypen** beschreiben die bestehenden Situationen des Blocks (Quartier) bzw. bei den Wohnbaupotenzialflächen die der näheren Umgebung (vgl. Karte 5 für die Siedlungsstrukturkarten auf Seite 20 und Karte Anhang für den Bodenrichtwert).
- Das Kriterium **Wohnzufriedenheit** zeigt Werte einer Bürgerbefragung über die Zufriedenheit der Bevölkerung mit ihrem jeweiligen Stadtteil auf. Die Bewertung der Baublöcke im Generationenwechsel sowie die Wohnbaupotenzialflächen haben in der Tabelle den gleichen Wert wie der gesamte Stadtteil in der Befragung (vgl. Stadt Wolfsburg 2006: 23). Die Bewertung erfolgt anhand einer in der Bürgerbefragung angewendeten vierstufigen Bewertungsskala von „sehr positiv“ bis „negativ“. Die Angaben entsprechen den prozentualen Werten der Nennungen (manche Nennungen in der Befragung weisen den Wert „keine Angabe“ auf; in der Tabelle sind jedoch nur die wirklich wertenden Nennungen berücksichtigt. So ergibt sich für manche Blöcke (Quartiere) und Wohnbaupotenzialflächen ein geringer Wert als 100 %).
- Bei den Baublöcken im Generationenwechsel werden zusätzlich die absolute **Anzahl der Haushalte** den Zahlen der Haushalte im Generationenwechsel gegenübergestellt und so ein relativer Wert gebildet.
- Für die Wohnbaupotenzialflächen werden die geschätzte **Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten** angegeben. Dieser Wert stammt von der Stadt Wolfsburg.

5.2 Integrierte Lagebewertung von Beständen im Generationenwechsel

Für die integrierte Lagebewertung von Beständen im Generationenwechsel wurden Baublöcke ausgewählt, die sowohl einen hohen absoluten und gleichzeitig einen hohen relativen Anteil an Wohnungsbeständen im Generationenwechsel aufweisen. So wurden nur Baublöcke betrachtet, in denen mindestens 40 Wohnungen vor einem Generationenwechsel stehen (ab 65 Jahre) und der Anteil der Wohnungen im Generationenwechsel mindestens 33 % des Gesamtwohnungsbestands ausmacht (vgl. Abb. 11).

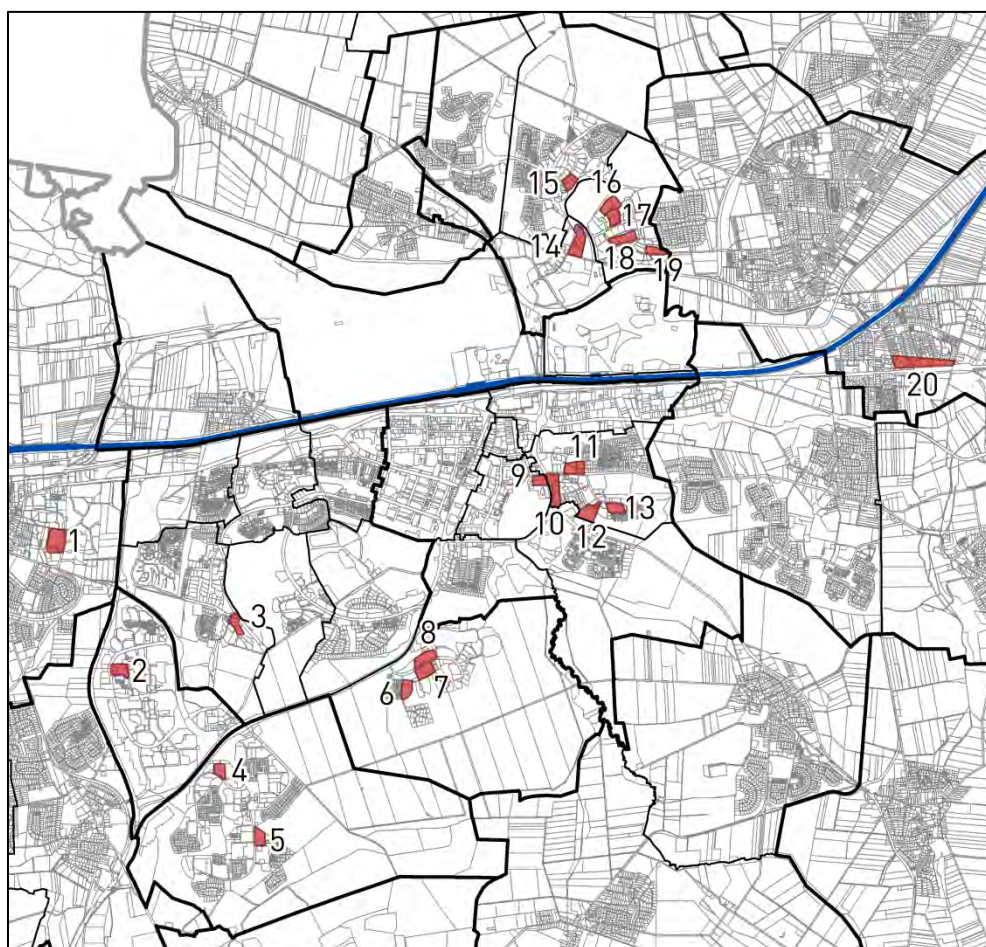


Abb. 11: Übersicht der bewerteten Baublöcke im Generationenwechsel
(Quelle: SSR)

ID	HH im Block	Haushalte im Generationenwechsel (ab 65 Jahre)		Integrierte Erreichbarkeitsanalyse			Störquellen		Bodenrichtwert	Dominierende Stedlungsstrukturtypen	Image des Stadtteils (Anteil an Nennungen)				Planungshinweise
		absolut	relativ	HH mit Kindern	HH ohne Kinder	Senioren	Lärm	Gewerbe & Industrie			sehr positiv	positiv	eher negativ	negativ	
1	202	69	34,2	A	A	B	Mittel	Mittel	140	06	53	46	1	0	<ul style="list-style-type: none"> HH mit Kindern – nördlicher Teil B-Lage HH ohne Kinder – nördlicher Teil B-Lage Senioren – nördlicher Teil C-Lage
2	108	42	38,9	A	A	B	Mittel	-	115	08	0	21	45	32	<ul style="list-style-type: none"> HH mit Kindern – nördlicher Teil B-Lage HH ohne Kinder – nördlicher Teil B-Lage Senioren – nördlicher Teil C-Lage
3	142	47	33,1	B	A	C	-	-	120-125	06, 07	7	68	20	2	<ul style="list-style-type: none"> Straßenlärm – nördlicher Teil hoch/mittel Senioren – nördlicher Teil B-Lage
4	116	44	37,9	B	A	B	Hoch	-	130-135	07	7	67	19	5	<ul style="list-style-type: none"> Hoher Straßenlärm HH ohne Kinder – nördlicher Teil C-Lage Senioren – nördlicher Teil C-Lage
5	87	44	50,6	A	A	B	Mittel	-	130-135		7	67	19	5	<ul style="list-style-type: none"> Hoher Anteil an Haushalten im Generationenwechsel
6	91	42	46,2	C	A	C	Mittel	-	140-150	06	18	65	18	0	<ul style="list-style-type: none"> HH ohne Kinder – südlicher Teil B-Lage Senioren – südlicher Teil D-Lage
7	121	40	33,1	B	A	C	Mittel	-	140-150	06	18	65	18	0	<ul style="list-style-type: none"> Straßenlärm – südlicher Teil gering HH mit Kindern – östlicher Teil A-Lage
8	129	45	34,9	B	A	C	Mittel	-	140-150	06	18	65	18	0	<ul style="list-style-type: none"> HH mit Kindern – östlicher Teil A-Lage
9	146	81	55,5	C	A	B	Hoch	-	300	07	Keine Werte				<ul style="list-style-type: none"> Hoher Anteil an Haushalten im Generationenwechsel Hoher Straßenlärm
10	129	48	37,2	C	A	B	Hoch	-	120-150	06	15	73	10	0	<ul style="list-style-type: none"> Hoher Straßenlärm HH ohne Kinder – teilweise B-Lage Senioren – teilweise C-Lage
11	159	62	39,0	C	A	B	Mittel	-	120-150	06	15	73	10	0	<ul style="list-style-type: none"> Straßenlärm – südlicher Teil Hoch HH ohne Kinder – teilweise B-Lage Senioren – teilweise C-Lage
12	120	83	69,2	C	B	C	-	-	120-150	06	15	73	10	0	<ul style="list-style-type: none"> Hoher Anteil an Haushalten im Generationenwechsel
13	116	40	34,5	C	B	C	-	-	120-150	06	15	73	10	0	
14	140	57	40,7	C	A	A	Mittel	Mittel	130-150	07	13	80	7	0	
15	110	43	39,1	A	A	B	-	-	135-140	06	11	71	11	3	<ul style="list-style-type: none"> Senioren – westlicher Teil A-Lage
16	92	43	46,7	C	A	A	-	-	140	06	8	84	5	3	<ul style="list-style-type: none"> HH ohne Kinder – nördlicher Teil B-Lage Senioren – nordöstlicher Teil B-Lage
17	121	47	38,8	C	A	A	-	-	140	06	8	84	5	3	<ul style="list-style-type: none"> Senioren – östlicher Teil B-Lage
18	158	61	38,6	C	A	A	-	-	140	06	8	84	5	3	<ul style="list-style-type: none"> Straßenlärm – südlicher Teil mittel HH mit Kindern – östlicher Teil B-Lage
19	87	41	47,1	B	A	B	-	-	140	06	8	84	5	3	<ul style="list-style-type: none"> HH mit Kindern – zentrales Gebiet C-Lage HH ohne Kinder – östlicher Teil B-Lage Senioren – östlicher Teil C-Lage
20	129	74	57,4	C	B	C	Mittel	Hoch	40	06, 11, 13	22	72	5	0	<ul style="list-style-type: none"> hoher Anteil an Haushalten im Generationenwechsel Schienenlärm Nähe zu Gewerbe & Industrie Straßenlärm – am südlichen und östlichen Rand sowie im Zentrum gering HH ohne Kinder – westlicher Teil C-Lage Senioren – teilweise D-Lage Niedriger Bodenrichtwert

Abb. 12: Integrierte Lagebewertung von Beständen im Generationenwechsel (Quelle: SSR)

5.3 Integrierte Lagebewertung der Wohnbaupotenzialflächen

Insgesamt 32 Flächen der aktuellen Wohnbaupotenziale der Stadt Wolfsburg werden priorisiert (vgl. Abb. 13). In der integrierten Lagebewertung werden für diese Flächen die beschriebenen Kriterien erhoben, um daraus Marktchancen der Flächen besser einschätzen zu können.

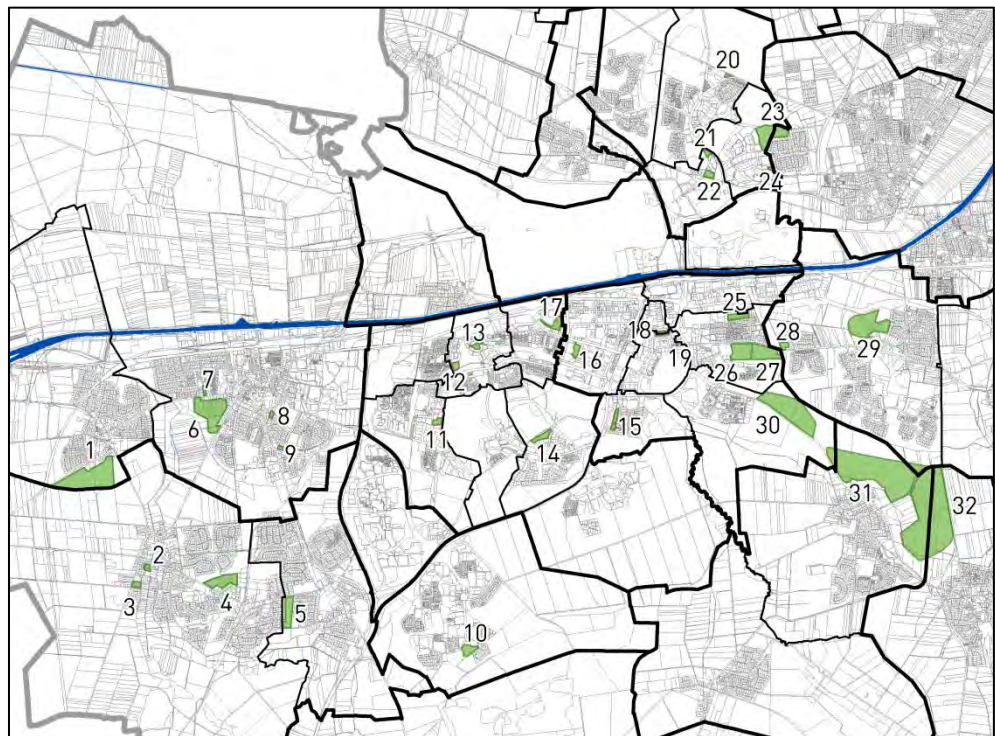


Abb. 13: Übersicht der bewerteten Wohnbaupotenzialflächen
(Quelle: SSR)

ID	Bezeichnung	WE	Integrierte Erreichbarkeitsanalyse (Erschließungsbereich)				Störquellen			Bodenrichtwert (Umgebung)	Dominierende Siedlungsstrukturen (Umgebung)	Image des Stadtteils (Anteil an Nennungen)				Planungshinweise
			HH mit Kindern	HH ohne Kinder	Senioren	Lärm	Gewerbe & Industrie	sehr positiv	positiv			eher negativ	negativ			
1	Cockfield	150	C	C	D	Mittel	-	-	95	12 / 02	9	89	2	0	Für gute Erreichbarkeit Erschließung von Norden	
2	Südlich der Kastanienallee, Ehmeh	-	C	C	D	-	-	105 - 110	02 / 11	33	63	0	0	Für gute Erreichbarkeit Erschließung von Westen / Osten		
3	Allen-Ortsteil, 3. Änderung, Ehmeh	-	C	C	D	Mittel	-	105 - 110	11	33	63	0	0	Für gute Erreichbarkeit Erschließung von Westen		
4	Baltin, Ehmeh, Mörser Straße	100	C	B	D	-	-	100 - 110	11 / 13	33	63	0	0	Für gute Erreichbarkeit Erschließung von Südwesten / Osten		
5	Westerfeld III, Ehmeh	-	C	B	D	Mittel	-	105	11	33	65	2	0	Für gute Erreichbarkeit Erschließung von Norden / Süden		
6	Kleekamp	160	C	C	C	-	Mittel	110 - 140	11	53	46	1	0	Für gute Erreichbarkeit Erschließung von Nordosten		
7	Zillerstraße	32	C	C	C	-	Mittel	110 - 115	11	53	46	1	0	Für gute Erreichbarkeit Erschließung von Westen		
8	Fallersleben, Kurzer Weg	15	B	B	C	Mittel	Mittel	130 - 140	11 / 13	53	46	1	0	Für gute Erreichbarkeit Erschließung von Westen		
9	Fallersleben, Theodor-Kröger-Straße	25	C	A	C	Mittel	-	130 - 140	06	53	46	1	0	Für gute Erreichbarkeit Erschließung von Süden / Norden		
10	Neue Burg 2.BA	100	B	B	C	-	-	130 - 135	07	7	67	19	5	Für gute Erreichbarkeit Erschließung von Nordwesten		
11	Schlesienweg	60	A	A	A	Mittel	-	120 - 140	09	7	68	20	2	Für gute Erreichbarkeit Erschließung von Westen / Osten		
12	Posener Straße	15	A	A	B	Hoch	Mittel	125 - 150	06	19	66	16	0	Für gute Erreichbarkeit Erschließung von Westen		
13	Stettinger Straße	20	B	A	B	Mittel	Mittel	125 - 150	06	19	66	16	0	Für gute Erreichbarkeit Erschließung von Westen		
14	Sauerbruchstraße	45	C	B	C	Mittel	-	155 - 160	11	21	79	0	0	Für gute Erreichbarkeit Erschließung von Nordwesten		
15	Königswiese	21	C	B	C	Mittel	-	135 - 150	06	31	69	0	0	Für gute Erreichbarkeit Erschließung von Westen		
16	Goethepark	6	B	A	B	-	Mittel	190	05	7	67	23	2	Für gute Erreichbarkeit Erschließung von Norden		

 Abb. 14: Integrierte Lagebewertung von Wohnbaupotenzialflächen (Teil 1)
 (Quelle: SSR)

ID	Bezeichnung	WE	Integrierte Erreichbarkeitsanalyse (Erschließungsbereich)				Störquellen		Bodenrichtwert (Umgebung)	Dominierende Städtungsstrukturen (Umgebung)	Image des Stadtteils (Anteil an Nennungen)			Planungshinweise
			HH mit Kindern	HH ohne Kinder	Senioren	Lärm	Gewerbe & Industrie	sehr positiv			positiv	eher negativ	negativ	
17	Nahverdichtung Wellenkamp	60	B	A	B	Mittel	Hoch	130 - 155	06	16	71	10	0	Für gute Erreichbarkeit Erschließung von Süden / Osten
18	Suhlgarten	14	C	A	A	Mittel	Mittel	180	05	Keine Werte			Für gute Erreichbarkeit Erschließung von Norden / Süden	
19	Am Mühlengraben 1.BA	12	C	A	A	Mittel	-	180	06	15	73	10	0	Für gute Erreichbarkeit Erschließung von Westen
20	Tiergartenbreite Nr. 4/64a, 3. Änderung, Nordstadt	31	C	C	C	Mittel	-	125 - 140	06	11	71	11	3	Für gute Erreichbarkeit Erschließung von Süden
21	Neuer Teich / Schulenburgallee	69	B	A	A	Mittel	Mittel	130 - 150	07	13	80	7	0	Für gute Erreichbarkeit Erschließung von Westen Senioren teilweise B
22	Nordstadtstraße	50	C	A	A	Mittel	Mittel	130 - 150	07	13	80	7	0	Für gute Erreichbarkeit Erschließung von Osten / Westen / Süden Senioren teilweise B
23	Nachnutzung Deutsch-Italienische Schule	-	B	A	B	-	-	110 - 140	06 / 07 / 12	8	84	5	3	Für gute Erreichbarkeit Erschließung von Osten / Westen / Süden HH ohne Kinder – teilweise Teil B-Lage Senioren teilweise A, teilweise C, teilweise D-Lage
24	Drohlingstraße	73	B	A	B	-	-	140	07	8	84	5	3	Für gute Erreichbarkeit Erschließung von Westen
25	Alte Baumschule, Hellwinkel	40	C	C	C	Mittel	-	120 - 150	11 / 13	15	73	10	0	Für gute Erreichbarkeit Erschließung von Westen / Osten
26	Kleingarten Hellwinkel 1.BA	400	C	A	B	Hoch	-	120 - 150	06 / 11	15	73	10	0	Senioren teilweise A, teilweise C Lärmschutzmaßnahmen notwendig
27	Kleingarten Hellwinkel 2.BA	400	B	B	C	Hoch	-	120 - 150	06 / 11 / 13	15	73	10	0	HH ohne Kinder – westlicher Teil A-Lage Lärmschutzmaßnahmen notwendig
28	Reiflingen West, Alte Nudelfabrik	20	C	C	D	Hoch	-	100	11 / 13	11	77	10	1	Umfassende Einplanung von Versorgungsinfrastrukturen notwendig
29	Am Wiesengarten	150	D	D	D	Mittel	Mittel	100 - 105	02 / 12	11	77	10	1	Umfassende Einplanung von Versorgungsinfrastrukturen notwendig
30	Hellwinkel / Nordsteimker Straße	500	D	D	D	Hoch	-	165	11 / 12	54	42	0	0	Umfassende Einplanung von Versorgungsinfrastrukturen notwendig
31	Nördliches Nordsteimke	1500	D	D	D	Mittel	-	100 - 130	11 / 12	10	88	0	2	Umfassende Einplanung von Versorgungsinfrastrukturen notwendig
32	Nördliches Nordsteimke	-	D	D	D	Mittel	-	100	12 / 13	10	88	0	2	Erschließung von Westen

Abb. 15: Integrierte Lagebewertung von Wohnbaupotenzialflächen (Teil 2) (Quelle: SSR)

6 Zentrale Ergebnisse und Herausforderungen

Die vorliegende Untersuchung liefert einen detaillierten Überblick über die Haushalte im Generationenwechsel in Wolfsburg und die integrierte Bewertung der Wohnlagen in der Stadt Wolfsburg als Grundlage für zukünftige stadtentwicklungspolitische Entscheidungen. Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse des Berichts als schneller Überblick dargestellt sowie darauf aufbauend Grundzüge von daraus resultierenden Herausforderungen und mögliche erste Handlungsansätze für die Stadt Wolfsburg dargestellt.

6.1 Zentrale Ergebnisse

Umfang des anstehenden Generationenwechsels

Die demografische Alterung der Bevölkerung zeigt sich auch in Wolfsburg mit der Folge, dass viele Wohnungen in der Stadt ausschließlich von älteren Menschen über 65 Jahren bewohnt werden. Sie werden als Haushalte im Generationenwechsel bezeichnet, da in den nächsten Jahren in diesen Beständen aus Altersgründen in hohem Maße mit einem Bewohnerwechsel zu rechnen ist.

- Mehr als 15.000 der knapp 62.000 Haushalte in Wolfsburg (und somit fast 25 % aller Haushalte) werden im Jahr 2012 ausschließlich von Personen über 65 Jahren bewohnt.
- In etwa 7.200 Haushalten (11,7 % aller Haushalte) ist der jüngste Bewohner 75 Jahre alt; davon 1.600 Haushalte (2,6% aller Haushalte), in denen nur Personen über 85 Jahre leben.
- Betroffen sind mehr als 6.000 Ein- und Zweifamilienhäuser (über 25 % aller Ein- und Zweifamilienhäuser), aber auch etwa 9.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ca. 24 % aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern).
- Der Generationenwechsel ist damit eine Herausforderung für die zukünftige Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung in Wolfsburg (vor allem kleinräumig in Teilbereichen der Stadt), ohne allerdings im Vergleich mit anderen Städten und Regionen übermäßig stark ausgeprägt zu sein.

Vorausberechnung des Freiwerdens von Wohnraum („Markteintritt“)

Über die Vorausberechnung der durchschnittlichen Lebenserwartung der Bewohnerschaft in den Haushalten im Generationenwechsel ergibt sich, dass rein statistisch bereits in den nächsten zehn Jahren ein großer Teil dieser Wohnungen aus Altersgründen freiwerden wird („Markteintritt“).

- Bis 2022 werden demnach insgesamt ca. 7.900 Wohnungen frei, davon etwa 3.100 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und mehr als 4.800 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

- Jährlich ist nach der Modellrechnung von etwa 300 freiwerdenden Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und von 400 bis zu mehr als 500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auszugehen.

Räumliche Konzentration von Haushalten im Generationenwechsel im Stadtgebiet

Im Stadtgebiet bestehen sowohl großräumige Häufungen von Haushalten im Generationenwechsel in bestimmten Ortsratsbereichen, wie auch kleinteilige Konzentrationen auf Baublockebene.

- Einen besonders hohen Anteil ausschließlich von über 65-Jährigen bewohnten Haushalten weisen Detmerode (36,8 % aller Haushalte) und Nordstadt (34,1 % aller Haushalte) auf.
- Im Bereich der Kernstadt fällt zudem Westhagen mit im stadtweiten Vergleich verhältnismäßig wenig Haushalten im Generationenwechsel auf (17,6 %).
- Außerhalb der Kernstadt sind vor allem Fallersleben/Sülfeld (25,5 %) und Vorsfelde (25 %) „im Generationenwechsel“.
- Aufgrund der größeren Zahl von Haushalten im Ortsratsbereich Mitte-West sind hier die absolut meisten Haushalte mit Bewohnern ausschließlich über 65 Jahren vorzufinden (2.723 Haushalte, 25,9 % aller Haushalte im Ortsratsbereich). Quantitativ stark betroffen sind weiterhin auch Fallersleben/Sülfeld (1.832 Haushalte), Nordstadt (1.772 Haushalte) und Vorsfelde (1.584 Haushalte).
- Weiterhin gibt es in den einzelnen Ortsratsbereichen zum Teil deutliche Unterschiede zwischen einzelnen Baublöcken, die in jedem Einzelfall eine differenzierte Betrachtung verlangen. Handlungs- und Beobachtungsansätze sollten daher möglichst kleinräumig erfolgen.

Konzentration von Haushalten im Generationenwechsel in Siedlungsstrukturtypen

Neben der räumlichen Häufung zeigt sich im Stadtgebiet zudem eine Konzentration der Haushalte im Generationenwechsel in bestimmten Siedlungsstrukturtypen, die sich wiederum in bestimmten Ortsratsbereichen verstärkt vorfinden lassen. Über die hauptsächlich vertretenen Siedlungsstrukturtypen lassen sich zudem Aussagen über die vorherrschenden Gebäudetypen und ihr Baualter ableiten, da diese zentrale Merkmale der jeweiligen Typen sind.

- 80 % der Haushalte im Generationenwechsel konzentrieren sich auf vier der 15 in Wolfsburg vorkommenden Siedlungsstrukturtypen.
- Im Bereich der **Ein- und Zweifamilienhäuser** dominiert das „Gartenbezogene Wohnen, Einfamilienhäuser/Doppelhäuser bis 1980“ (über 3.800 Haushalte, 25,4 % aller Haushalte im Generationenwechsel) sowie das

„Gartenbezogene Wohnen, kleinteilig bis 1980“ (über 1.500 Haushalte, 10,4 % aller Haushalte im Generationenwechsel).

- In diesen Typen überwiegen die in den 1950er und 1960er Jahren errichteten Gebäude und das Einzeleigentum. Während das kleinteilige Wohnen auf kleinen Grundstücken realisiert wurde, zeichnet sich das gartenbezogene Wohnen durch große Grundstücke und einen hohen Grünanteil aus.
- Die vom Generationenwechsel betroffenen Typen des „Gartenbezogenen Wohnens bis 1980“ befinden sich mit Ausnahme des generell stark vom Generationenwechsel gekennzeichneten Stadtteils Detmerode weit überwiegend außerhalb der Kernstadt. Besonders auffällig sind hierbei Fallersleben/Sülfeld, Ehmen/Mörse, Vorsfelde, Barnsdorf/Nordsteimke und Heiligendorf.
- In den **Mehrfamilienhäusern** wohnen die meisten Haushalte im Generationenwechsel im Typ „Geschosswohnungsbau/Zeilenbebauung“ (über 4.600 Haushalte, 31 % aller Haushalte im Generationenwechsel) sowie im Typ „Hochhausbebauung“ (ca. 2.000 Haushalte, 13,3 % aller Haushalte im Generationenwechsel).
- Die Gebäude im Typ „Geschosswohnungsbau/Zeilenbebauung“ wurden überwiegend 1954–63 mit drei bis vier Geschossen nach dem städtebaulichen Leitbild der aufgelockerten und gegliederten Stadt errichtet. Die „Hochhausbebauung“ stammt weitgehend aus den 1960er und 1970er Jahren und zeichnet sich durch eine hohe Dichte und Geschossigkeit aus.
- Eine besondere Konzentration von betroffenen Blöcken des Typs „Hochhausbebauung“ befindet sich vor allem in Detmerode und der Nordstadt, in denen es ebenso wie in Mitte-West und Fallersleben auch eine Häufung von betroffenen Beständen im Typ „Geschosswohnungsbau / Zeilenbebauung“ gibt.

Integrierte zielgruppenorientierte Lagebewertung

Die stadtweite integrierte Lagebewertung ergibt für die drei untersuchten Zielgruppen „Haushalte mit Kindern“, „Kinderlose Haushalte“ und „Seniorenhaushalte“ ein aufgrund der Infrastrukturausstattung differenziertes Bild.

- Stadtweit überwiegen gute Lagequalitäten für **Haushalte mit Kindern und kinderlose Haushalte**. Lediglich weniger als 5 % bzw. gut 6 % aller Haushalte befinden sich in Lagen, die für diese beiden Gruppen als nicht gut versorgt gelten.
- Von ihren Lagequalitäten für diese Gruppen besonders positiv hervorzuheben sind alle Ortsratsbereiche der Kernstadt, aber auch Fallersleben, Vorsfelde, Reislingen und Nordsteimke.

- Bei den Haushalten mit Kindern überwiegen allerdings C-Lagen, was eine schlechte fußläufige Erreichbarkeit von bis zu der Hälfte der als relevant eingeschätzten Infrastrukturangebote bedeuten kann.
 - Wesentlich kritischer fällt die Lagebewertung für **Seniorenhaushalte** aus, für die sich in großen Teilen der Stadt Versorgungsdefizite ergeben. So wohnen fast 30 % aller Haushalte in für Senioren nicht gut versorgten Lagen.
 - Deutliche Unterschiede zeigen sich hierbei zwischen der Kernstadt und den weiteren Ortsratsbereichen. Während die Kernstadt (bis auf wenige Randbereiche) kaum D-Lagen aufweist, überwiegen im Rest der Stadt diese Lagen.
 - Außerhalb der Kernstadt liegen auch in Fallersleben gute Lagen für Senioren vor, zudem bieten Nordsteimke, Vorsfelde, Reislingen und Ehmten in begrenzten Kernlagen gute Lagequalitäten für Seniorenhaushalte.
 - Keine guten Lagequalitäten für Seniorenhaushalte weisen Hehlingen, Barnstorf, Almke, Neuhaus, Brackstedt, Velstove, Warmenau und Wendeschott auf.
 - Die in der Kernstadt besonders stark vom Generationenwechsel betroffenen Ortsratsbereiche (insb. Detmerode und Nordstadt) verfügen über eine weitgehend gute Versorgungsqualität für Seniorenhaushalte. Auch die außerhalb der Kernstadt stark betroffenen Bereiche Fallersleben/Sülfeld und Vorsfelde weisen im Kernbereich gute Versorgungsqualitäten auf.
 - Positiv hervorzuheben ist weiterhin, dass die 20 am stärksten vom Generationenwechsel betroffenen Baublöcke in ausreichend versorgten Lagen liegen. Allerdings befinden sich auch nur vier dieser Baublöcke (alle in der Nordstadt gelegen) mit gut 200 Haushalten in A-Lagen für Seniorenhaushalte.
-
- Bei der Bewertung der **Wohnbaupotenzialflächen** weisen die großen Gebiete Nordsteimke, Steimker Berg Ost und Am Wiesengarten derzeit eine schlechtere Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen für die jeweiligen Zielgruppen auf. Im Rahmen der Gebietsentwicklung ist die Gestaltung der Infrastrukturversorgung weiterzuentwickeln; dies kann jedoch nur durch eine Betrachtung und Planung des gesamten Stadtteils, bzw. des weiteren Umfelds erfolgen.
 - Demgegenüber stehen die großen Potenzialflächen Kleingarten Hellwinkel, die beide über gute Lagequalitäten für alle Zielgruppen verfügen.
 - Die weiteren, überwiegend kleineren Wohnbaupotenzialflächen, weisen deutliche differenzierte Lagequalitäten auf, die eine jeweilige Einzelfallbetrachtung verlangen.

6.2 Zentrale Folgen und Herausforderungen

Aus den beschriebenen Entwicklungen der Alterung der Bevölkerung und des Generationenwechsels in Wolfsburg resultieren zwei zentrale Rahmenbedingungen bzw. Fragestellungen für die zukünftige Stadtentwicklung von Wolfsburg:

- Welche Folgen hat der altersbedingte Generationenwechsel in den Immobilien auf den gesamten Wohnungsmarkt und die Situation in einzelnen Teilbereichen der Stadt?
- Wie sind die Voraussetzungen für den hohen Anteil von Haushalten mit einer ausschließlich älteren Bevölkerung für ein auch in Zukunft möglichst selbständiges und selbstbestimmtes Leben im Alter?

Eine detaillierte Betrachtung und Wertung dieser Fragen kann für Wolfsburg an dieser Stelle nicht erfolgen. Für die weitere Diskussion dieser Fragen in der Stadt Wolfsburg lassen sich aber Ansatzpunkte festhalten, aus denen sich grundsätzliche Möglichkeiten des weiteren Handelns ableiten lassen.

Folgen für den Wohnungsmarkt

- Das Freiwerden von Wohnungen aufgrund des Generationswechsels kann ein Potenzial für nachfolgende Generationen bieten, wenn z.B. junge Menschen aus dem Elternhaus ausziehen und einen eigenen Haushalt gründen oder im Zuge der Familiengründungsphase mehr Wohnraum benötigt und ein Umzug erforderlich wird. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Wohnungen den Wohnwünschen und Ansprüchen heutiger Generationen entsprechen und damit nur bedingt marktfähig sind. Zudem werden auch nicht alle freiwerdenden Wohnungen dem Markt zur Verfügung stehen, da beispielsweise kleinere Wohnungen zusammengelegt werden und Wohnungen bewusst nicht neu vermietet werden (zum Beispiel in Zweifamilienhäusern).
- Vor diesem Hintergrund bietet die vorliegende Studie eine wichtige Grundlage, um gezielt Quartiere durch Modernisierungs- und Stadtumbaumaßnahmen weiterentwickeln zu können.

Qualitäten des freiwerdenden Bestands

- Bei den freiwerdenden Wohnungen deuten vor allem die vorherrschenden Siedlungsstrukturtypen darauf hin, dass insbesondere Bestände aus den 1950er bis 1970er Jahren betroffen sind. Dies deckt sich mit den Erfahrungen, dass ältere Personen bedingt durch eine geringe Umzugshäufigkeit überproportional in Wohnungen und Häusern älteren Baujahrs wohnen.
- Mit dem Errichtungsalter dieser Bestände gehen in der Regel spezifische Situationen und Probleme einher, die sich darin äußern, dass die Wohnungen und Gebäude in vielfacher Hinsicht nicht den modernen Ansprüchen genügen. Genannt werden können vor allem energetische Missstände,

mangelnde Barrierefreiheit, veraltete Ausstattungsstandards, geringe Wohnungsgrößen und nicht zeitgemäße Grundrisse.

- Außerdem bedeutet ein Generationenwechsel vor allem im Eigentumsbereich häufig auch eine Sanierungs- und Modernisierungsblockade der Bestände über einen längeren Zeitraum, da Investitionen ab einem gewissen Lebensalter aus verschiedenen Gründen unterbleiben bzw. deutlich reduziert werden.
- In der Summe sind die Bestände beim Nachfrager gegenüber dem Neubau aufgrund der Substanzmängel (und schwer kalkulierbarer Folgekosten für Sanierung und Modernisierung) häufig deutlich benachteiligt, wodurch sie auch bei einer stabilen Nachfrage nach Wohnraum nicht zwangsläufig leicht vermarktbar sind.
- Demgegenüber stehen im Generationenwechsel befindliche Wohnungsbestände in gut integrierten Lagen mit entsprechenden Versorgungsqualitäten, die sich auch in der zielgruppenspezifischen Lagebewertung widerspiegeln. Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht ist ihre Weiterentwicklung von besonderem Interesse, um die Tragfähigkeit und Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen auch zukünftig zu gewährleisten.

Weiterhin ist in Wolfsburg zu beobachten (zum Beispiel im Rahmen einer laufenden Wohnungsmarktbeobachtung), wie der anstehende Generationenwechsel verläuft, wie die Nachfrageaufnahme ist und ob es in der Folge zu Vermarktungsproblemen in Teilsegmenten des Immobilienbereichs kommt. Sollte dies der Fall sein, so kann mit weitergehenden Instrumenten darauf reagiert werden, beispielsweise über Informations- und Beratungsangebote für den Umbau von Bestandsimmobilien oder gezielte Stadtumbaumaßnahmen.

Dabei kann die Beobachtung selektiv als problemorientiertes kleinräumiges Monitoring erfolgen und auf Baublöcke mit besonders hohen Anteilen bzw.

Austausch der Wohnbevölkerung

- Der anstehende Generationenwechsel führt perspektivisch zu einer Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung in Quartieren. Damit werden vorhandene Strukturen verändert, die (vor allem im Eigentumsbereich) zum Teil schon über sehr lange Zeit bestehen.
- Da potentielle Neubewohner bei ihrer Wohnstandortwahl, insbesondere bei der Eigentumsbildung, auch die Nachbarschaftsstrukturen mit einbeziehen, kann dies zu Vermarktungsproblemen von Quartieren im Generationenwechsel führen. So sind Neubaugebiete bei jungen Familien auch gerade deshalb beliebt, da häufig eine altershomogene Nachbarschaft in ähnlichen Lebensverhältnissen besteht. Hinzu kommt bei Quartieren „im Umbruch“ die Unkalkulierbarkeit der zukünftigen Entwicklung.

- Je nach Marktgängigkeit der Immobilien kann der Austausch der Bevölkerung als Problem wahrgenommen werden, wenn aufgrund günstiger Preise vorwiegend Schwellenhaushalte zuziehen, die nicht der bisherigen Bewohnerstruktur entsprechen.
- Zugleich bietet der Generationenwechsel auch eine Chance für Quartiere, wenn die Weiterentwicklung der Bestände zu einer „Verjüngung“ oder sozialen Durchmischung der Bevölkerungsstrukturen beitragen.

Chance für Umstrukturierung und Nachverdichtung

- Die räumliche Konzentration des Generationenwechsels eröffnet Chancen der Umstrukturierung der betroffenen Bestände und Quartiere sowohl im Mehrfamilienhausbereich wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Bei den **Mehrfamilienhäusern** überwiegen Gebäude aus den 1950er bis 1970er-Jahren, die als geschlossene Siedlungen nach den damaligen städtebaulichen Leitbildern errichtet wurden.
- Bei den früheren Siedlungen überwiegt die aufgelockerte Zeilenbebauung mit großen Abstandsgrünflächen und drei bis vier Geschossen. Insbesondere hier können sich Einzelfallbetrachtungen lohnen, ob im Zuge des Generationenwechsels und anstehender Investitionsmaßnahmen in den Wohnungsbestand durch den gezielten Abriss und Neubau oder Sanierung mit Aufstockungen eine Nachverdichtung der Wohnungsbestände mit einer gleichzeitigen Aufwertung der Qualitäten der Freiräume verbinden lässt.

Zu prüfen ist, in welchen Baublöcken aufgrund der jeweils spezifischen Situation im Gebäudebestand, städtebaulichen Möglichkeiten und vorhandenen Lagequalitäten eine Umstrukturierung möglich erscheint und wünschenswert ist. Weiterhin wird in jedem Einzelfall zu klären sein, wie eine solche Vorgehensweise möglichst sozialverträglich für die betroffene Bewohnerschaft umgesetzt werden kann.

- Im **Ein- und Zweifamilienhausbereich** sind zahlreiche Gebäudebestände mit großen Grundstücken vom Generationenwechsel betroffen, woraus sich Potenziale für eine behutsame Nachverdichtung in integrierten Lagen eröffnen.
- Der anstehende Generationenwechsel kann hierfür die Bereitschaft bei den Grundstückseigentümern erhöhen, da die Pflege großer Gärten im Alter zunehmend schwerer wird, ggf. ein Neubaubedarf für Kinder oder Enkel besteht und Erben(gemeinschaften) geringere Bedenken gegenüber einer Nachverdichtung besitzen können. Die ansonsten für eine Nachverdichtung üblichen Probleme des dispersen, selbstgenutzten Einzeleigentums können dadurch reduziert werden.

Zu prüfen ist, wo erhebliche Nachverdichtungspotenziale in gut integrierten Lagen in Wolfsburg liegen und zugleich ein Generationenwechsel in erheblichem Umfang ansteht, um die Bemühungen für eine Nachverdichtung in diesen vielversprechenden Bereichen zu konzentrieren.

Als Grundlage für eine solche Vorgehensweise wird von der Stadt Wolfsburg gegenwärtig ein Baulücken- und Nachverdichtungskataster erstellt, das Aussagen zu den Bereichen treffen wird, in denen besondere Verdichtungspotenziale bestehen.

Selbständiges und selbstbestimmtes Leben im Alter sichern

- Ein möglichst langes selbstbestimmtes und selbständiges Leben im Alter in vertrauter Wohnumgebung ist ein weitgehend unstrittiges sozialpolitisches Ziel und Wunsch der Menschen.
- Neben den Qualitäten der jeweiligen Wohnung liegen entscheidende Voraussetzungen hierfür im Wohnumfeld der älteren Menschen. Die Erreichbarkeit und Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen ist zentral für die Aufrechterhaltung einer selbständigen Lebensführung.
- Die in einigen Teilen des Stadtgebiets ungünstigen Lagequalitäten für Seniorenhaushalte können vor diesem Hintergrund eine Einschränkung für die Lebensqualität der hohen Zahl von Haushalten im Generationenwechsel darstellen.

Zu prüfen ist daher auf einer kleinräumigeren Ebene, wie die jeweiligen Versorgungsqualitäten und Bedarfe vor Ort sind und welche Handlungsbedarfe vorliegen. Einbezogen werden sollten hierbei auch weitergehende Bedürfnisse nach Pflege- und Unterstützungsleistungen.

Die Stadt Wolfsburg erstellt aktuell einen „Masterplan Betreutes Wohnen im Quartier“, im Rahmen dessen auch eine ortsratsbezogene Aufbereitung von Bedarfen, Angeboten und Handlungsempfehlungen geschieht.

Auf Basis dessen können weitergehende Untersuchungen und Maßnahmen, zum Beispiel die Umsetzung eines Modellprojekts, angegangen werden. Möglich ist auch die Entwicklung weitergehender Quartierskonzepte für die Entwicklung altersgerechter Wohnquartiere in besonders betroffenen Bereichen.

Anhang

Tabelle Anhang 1:
Typisierung des Wohnungsportfolios in Wolfsburg
(Quelle: SSR)

Wohnfläche	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Anzahl Wohnungen	Anteil am gesamten Wohnungsbestand %	Anzahl GW-Wohnungen*	Anteil am gesamten GW Wohnungsbestand %
Grundtyp: Einfamilienhäuser						
50-120 m ²	< 110 €/m ²	100-500 m ²	954	1,5	102	0,7
50-120 m ²	< 110 €/m ²	500-800 m ²	845	1,4	174	1,2
50-120 m ²	< 110 €/m ²	> 800 m ²	373	0,6	117	0,8
50-120 m ²	110-140 €/m ²	100-500 m ²	1730	2,8	562	3,7
50-120 m ²	110-140 €/m ²	500-800 m ²	687	1,1	296	2,0
50-120 m ²	110-140 €/m ²	> 800 m ²	272	0,4	118	0,8
50-120 m ²	> 140 €/m ²	100-500 m ²	270	0,4	92	0,6
50-120 m ²	> 140 €/m ²	500-800 m ²	78	0,1	34	0,2
50-120 m ²	> 140 €/m ²	> 800 m ²	38	0,1	20	0,1
120-180 m ²	< 110 €/m ²	100-500 m ²	761	1,2	114	0,8
120-180 m ²	< 110 €/m ²	500-800 m ²	1463	2,4	221	1,5
120-180 m ²	< 110 €/m ²	> 800 m ²	840	1,4	253	1,7
120-180 m ²	110-140 €/m ²	100-500 m ²	1234	2,0	279	1,8
120-180 m ²	110-140 €/m ²	500-800 m ²	1227	2,0	369	2,4
120-180 m ²	110-140 €/m ²	> 800 m ²	638	1,0	236	1,6
120-180 m ²	> 140 €/m ²	100-500 m ²	344	0,6	113	0,7
120-180 m ²	> 140 €/m ²	500-800 m ²	127	0,2	45	0,3
120-180 m ²	> 140 €/m ²	> 800 m ²	80	0,1	31	0,2
180-300 m ²	< 110 €/m ²	100-500 m ²	163	0,3	31	0,2
180-300 m ²	< 110 €/m ²	500-800 m ²	978	1,6	195	1,3
180-300 m ²	< 110 €/m ²	> 800 m ²	903	1,5	258	1,7
180-300 m ²	110-140 €/m ²	100-500 m ²	221	0,4	59	0,4
180-300 m ²	110-140 €/m ²	500-800 m ²	759	1,2	272	1,8
180-300 m ²	110-140 €/m ²	> 800 m ²	639	1,0	219	1,5
180-300 m ²	> 140 €/m ²	100-500 m ²	158	0,3	48	0,3
180-300 m ²	> 140 €/m ²	500-800 m ²	110	0,2	34	0,2
180-300 m ²	> 140 €/m ²	> 800 m ²	111	0,2	44	0,3
nicht kategorisierbare Einfamilienhäuser			1214	2,0	236	1,6
Summe Wohnungen in Einfamilienhäusern			17217	27,8	4572	30,3
Summe alle Wohnungen			61851	100,0	15086	100,0
* Wohnungen im Generationenwechsel, die ausschließlich von über 65-jährigen Personen bewohnt werden						

Tabelle Anhang 2:
Typisierung des Wohnungsportfolios in Wolfsburg
(Quelle: SSR)

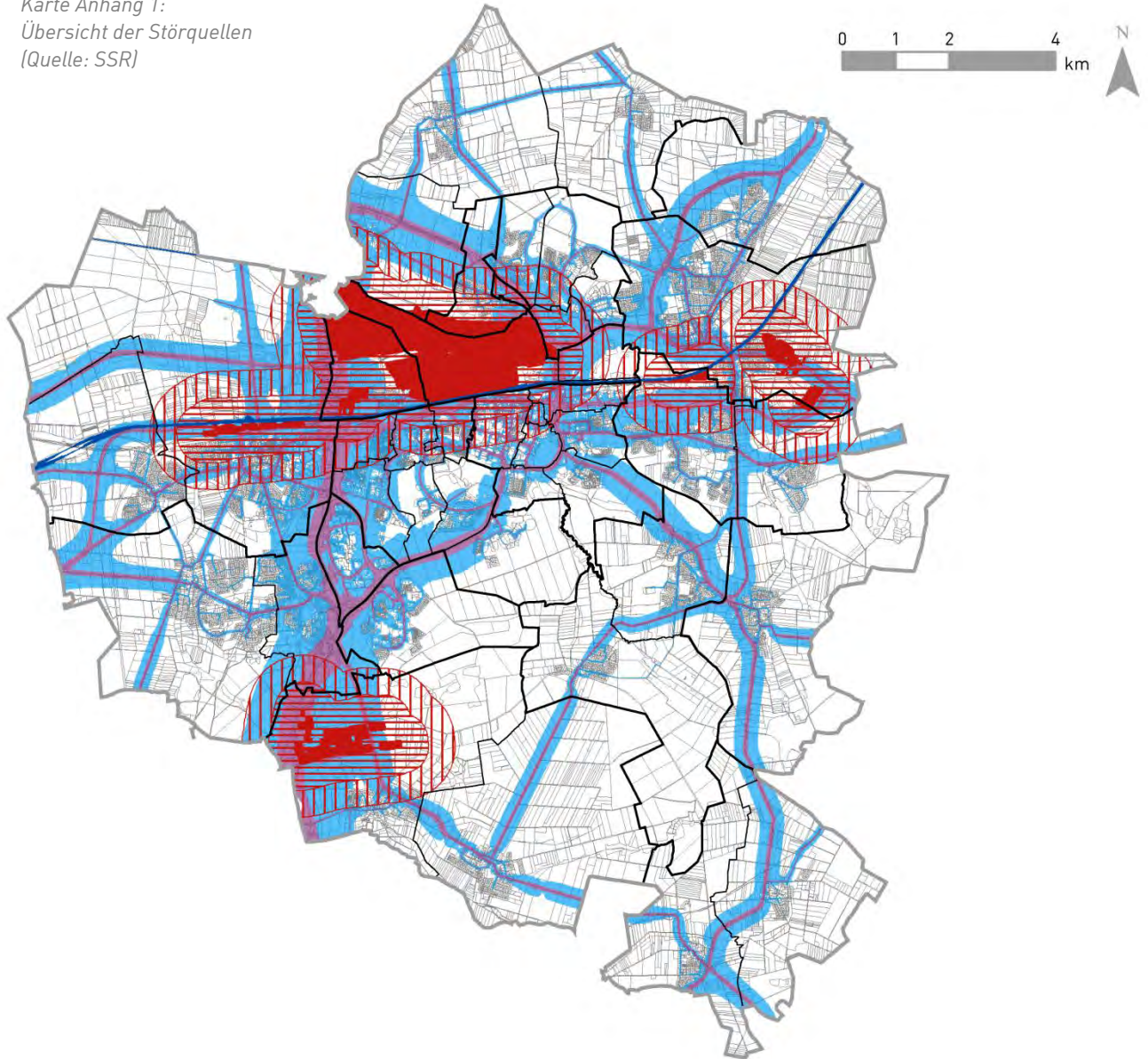
Wohnfläche	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Anzahl Wohnungen	Anteil am gesamten Wohnungsbestand %	Anzahl GW-Wohnungen*	Anteil am gesamten GW-Wohnungsbestand %
Grundtyp: Zweifamilienhäuser						
50-120 m ²	< 110 €/m ²	100-500 m ²	402	0,6	50	0,3
50-120 m ²	< 110 €/m ²	500-800 m ²	826	1,3	184	1,2
50-120 m ²	< 110 €/m ²	> 800 m ²	702	1,1	160	1,1
50-120 m ²	110-140 €/m ²	100-500 m ²	660	1,1	138	0,9
50-120 m ²	110-140 €/m ²	500-800 m ²	838	1,4	202	1,3
50-120 m ²	110-140 €/m ²	> 800 m ²	488	0,8	145	1,0
50-120 m ²	> 140 €/m ²	100-500 m ²	284	0,5	77	0,5
50-120 m ²	> 140 €/m ²	500-800 m ²	104	0,2	32	0,2
50-120 m ²	> 140 €/m ²	> 800 m ²	54	0,1	23	0,2
120-180 m ²	< 110 €/m ²	100-500 m ²	72	0,1	16	0,1
120-180 m ²	< 110 €/m ²	500-800 m ²	238	0,4	43	0,3
120-180 m ²	< 110 €/m ²	> 800 m ²	326	0,5	77	0,5
120-180 m ²	110-140 €/m ²	100-500 m ²	50	0,1	6	0,0
120-180 m ²	110-140 €/m ²	500-800 m ²	190	0,3	40	0,3
120-180 m ²	110-140 €/m ²	> 800 m ²	248	0,4	59	0,4
120-180 m ²	> 140 €/m ²	100-500 m ²	52	0,1	7	0,0
120-180 m ²	> 140 €/m ²	500-800 m ²	82	0,1	24	0,2
120-180 m ²	> 140 €/m ²	> 800 m ²	62	0,1	19	0,1
180-300 m ²	< 110 €/m ²	100-500 m ²	10	0,0	1	0,0
180-300 m ²	< 110 €/m ²	500-800 m ²	32	0,1	7	0,0
180-300 m ²	< 110 €/m ²	> 800 m ²	154	0,2	23	0,2
180-300 m ²	110-140 €/m ²	100-500 m ²	8	0,0	0	0,0
180-300 m ²	110-140 €/m ²	500-800 m ²	48	0,1	12	0,1
180-300 m ²	110-140 €/m ²	> 800 m ²	72	0,1	17	0,1
180-300 m ²	> 140 €/m ²	100-500 m ²	30	0,0	10	0,1
180-300 m ²	> 140 €/m ²	500-800 m ²	24	0,0	7	0,0
180-300 m ²	> 140 €/m ²	> 800 m ²	28	0,0	10	0,1
nicht kategorisierbare Zweifamilienhäuser			672	1,1	125	0,8
Summe Wohnungen in Zweifamilienhäusern			6756	10,9	1514	10,0
Summe alle Wohnungen			61851	100,0	15086	100,0

* Wohnungen im Generationenwechsel, die ausschließlich von über 65-jährigen Personen bewohnt werden

Tabelle Anhang 3:
 Typisierung des Wohnungsportfolios in Wolfsburg
 (Quelle: SSR)

Wohnfläche	Bodennährwert	Grünflächenfläche	Anzahl Wohnungen	Anteil am gesamten Wohnungsbestand %	Anzahl GW-Wohnungen*	Anteil am gesamten GW-Wohnungsbestand %
Grundtyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 7 Wohneinheiten						
10-60 m ²	< 130 €/m ²		1650	2,7	274	1,8
10-60 m ²	130-160 €/m ²		1501	2,4	392	2,6
10-60 m ²	> 160 €/m ²		362	0,6	71	0,5
60-90 m ²	< 130 €/m ²		3612	5,8	774	5,1
60-90 m ²	130-160 €/m ²		4474	7,2	1364	9,0
60-90 m ²	> 160 €/m ²		1558	2,5	320	2,1
90-250 m ²	< 130 €/m ²		1765	2,9	308	2,0
90-250 m ²	130-160 €/m ²		2038	3,3	636	4,2
90-250 m ²	> 160 €/m ²		1179	1,9	209	1,4
nicht kategorisierbare MFH bis 7 WE			250	0,4	27	0,2
Summe Wohnungen in MFH bis 7 WE			18389	29,8	4375	29,0
Grundtyp: Mehrfamilienhäuser mit mehr als 7 Wohneinheiten						
10-60 m ²	< 130 €/m ²		3403	5,5	743	4,9
10-60 m ²	130-160 €/m ²		3612	5,8	901	6,0
10-60 m ²	> 160 €/m ²		949	1,5	148	1,0
60-90 m ²	< 130 €/m ²		3318	5,4	689	4,6
60-90 m ²	130-160 €/m ²		4923	8,0	1335	8,8
60-90 m ²	> 160 €/m ²		865	1,4	201	1,3
90-250 m ²	< 130 €/m ²		769	1,2	113	0,7
90-250 m ²	130-160 €/m ²		974	1,6	290	1,9
90-250 m ²	> 160 €/m ²		168	0,3	30	0,2
nicht kategorisierbare MFH ab 8 WE			508	0,8	175	1,2
Summe Wohnungen in MFH ab 8 WE			19489	31,5	4625	30,7
Summe alle Wohnungen			61851	100,0	15086	100,0
* Wohnungen im Generationenwechsel, die ausschließlich von über 65-jährigen Personen bewohnt werden						

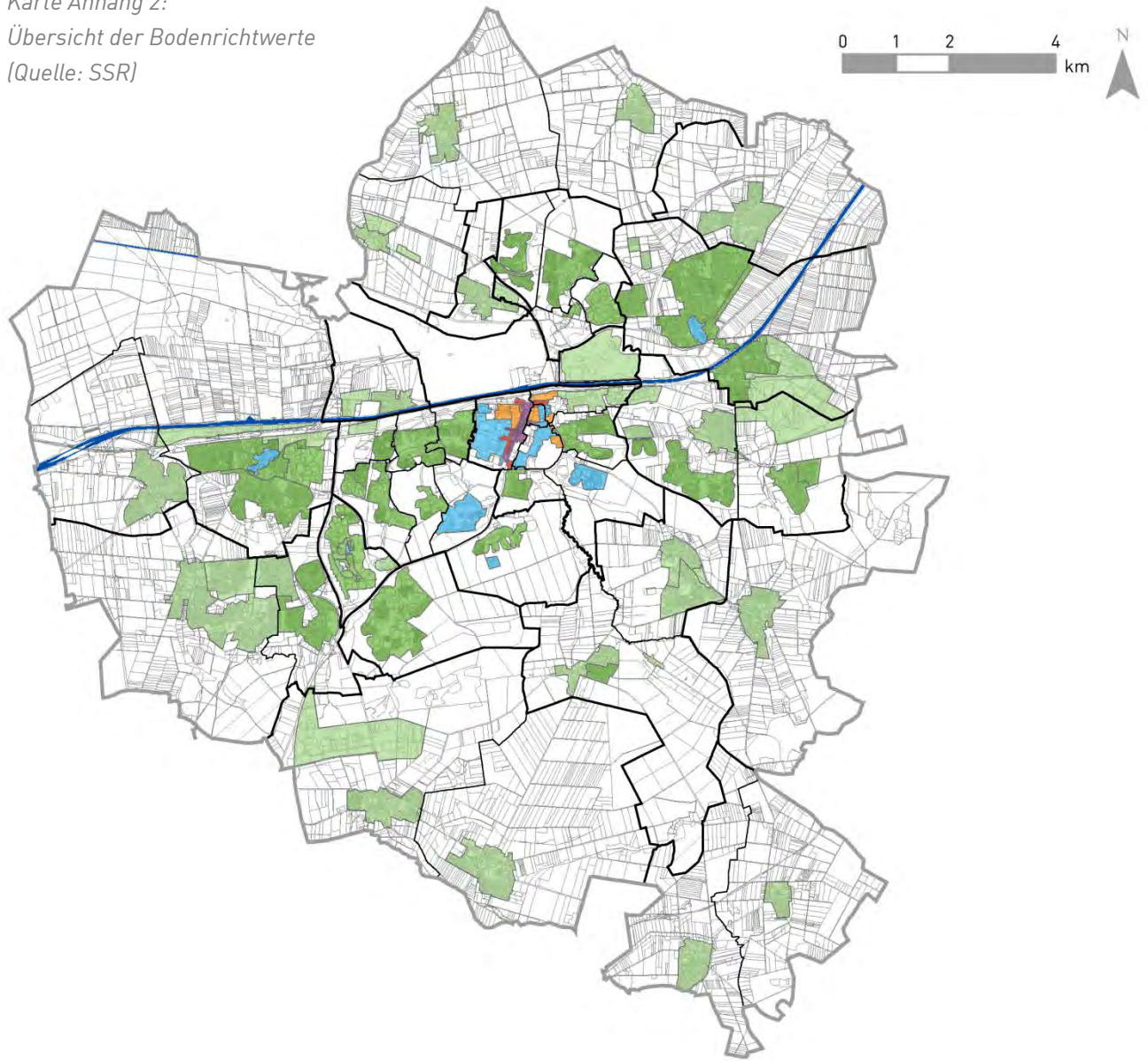
Karte Anhang 1:
Übersicht der Störquellen
(Quelle: SSR)



Legende

- | | |
|--|------------------|
| Gewerbe- und Industrieflächen | Flurstücke |
| <i>Entfernung zu Gewerbe- und Industrieflächen</i> | Mittellandkanal |
| hoher Störgrad (bis 500m Luftlinie) | Ortsratsbereiche |
| mittlerer Störgrad (bis 1.000m Luftlinie) | Stadtteile |
| <i>Straßenlärm</i> | |
| mittlere Lärmbelastung (50 bis 60dB) | |
| hohe Lärmbelastung (über 60dB) | |

Karte Anhang 2:
Übersicht der Bodenrichtwerte
(Quelle: SSR)



Legende

bis 100 Euro pro qm	Flurstücke
100 bis 150 Euro pro qm	Mittellandkanal
150 bis 200 Euro pro qm	Ortsratsbereiche
200 bis 300 Euro pro qm	Stadtteile
300 bis 400 Euro pro qm	
über 400 Euro pro qm	

