

Management Summary

# 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

**Das Unternehmen im Überblick****Geschäftsführer**

Christian Böllhoff

**Präsident des Verwaltungsrates**

Gunter Blickle

**Handelsregisternummer**

Berlin HRB 87447 B

**Rechtsform**

Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht

**Gründungsjahr**

1959

**Tätigkeit**

Die Prognos AG berät europaweit Entscheidungsträger aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Auf Basis neutraler Analysen und fundierter Prognosen werden praxisnahe Entscheidungsgrundlagen und Zukunftsstrategien für Unternehmen, öffentliche Auftraggeber und internationale Organisationen entwickelt.

**Arbeitsprachen**

Deutsch, Englisch, Französisch

**Hauptsitz**

Prognos AG

Henric Petri-Str. 9

CH-4010 Basel

Telefon +41 61 3273-310

Telefax +41 61 3273-300

info@prognos.com

**Weitere Standorte**

Prognos AG

Goethestr. 85

D-10623 Berlin

Telefon +49 30 52 00 59-210

Telefax +49 30 52 00 59-201

Prognos AG

Science 14 Atrium; Rue de la Science 14b

B-1040 Brüssel

Telefon +32 2808-7209

Telefax +32 2808-8464

Prognos AG

Nymphenburger Str. 14

D-80335 München

Telefon +49 89 954 1586-710

Telefax +49 89 954 1586-719

Prognos AG

Domshof 21

D-28195 Bremen

Telefon +49 421 51 70 46-510

Telefax +49 421 51 70 46-528

Prognos AG

Schwanenmarkt 21

D-40213 Düsseldorf

Telefon +49 211 91316-110

Telefax +49 211 91316-141

Prognos AG

Friedrichstr. 15

D-70174 Stuttgart

Telefon +49 711 3209-610

Telefax +49 711 3209-609

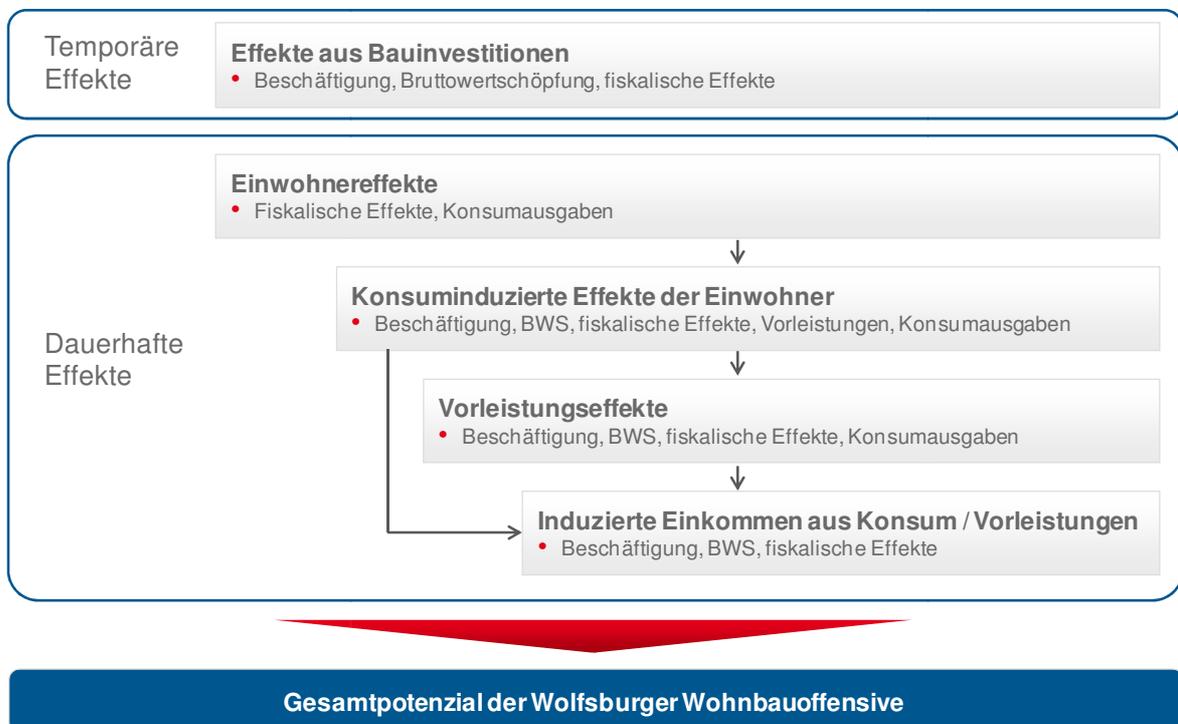
**Internet**

www.prognos.com

## Management Summary

Mit der Wohnbauoffensive möchte Wolfsburg die Voraussetzungen schaffen, damit sich die Einwohnerzahl in der Stadt erhöhen kann. Neben der Erhöhung und qualitativen Verbesserung des Angebots an Wohnraum, zielt die Stadt dabei auch auf das wirtschaftliche Potenzial der Einwohner ab. Denn jeder Einwohner stößt eine ökonomische Wirkungskette an, die einerseits für Beschäftigung sorgt und andererseits der Stadt bedeutende Steuereinnahmen verschafft. Ausgangspunkt für diese Wirkungen sind die direkten Effekte der Einwohner selbst. Jeder Einwohner der Stadt zahlt Steuern und gibt Geld für Konsum aus. Aus diesen Konsumausgaben entsteht wiederum Beschäftigung in Branchen wie z.B. dem Handel. Der Handel fragt seinerseits Vorleistungen nach und steigert damit die Wertschöpfung in der Region und Wolfsburg selbst. Aber auch die Beschäftigten im Vorleistungsbereich und im hier beispielhaft aufgeführten Handel geben Geld für den Konsum aus und steigern damit die wirtschaftlichen Effekte ihrerseits. Zusammen mit den temporären Effekten, die sich aus den Bautätigkeiten für die Wohnbauoffensive ergeben, zeigt sich eine umfängliche ökonomische Wirkungskette, die von der Wohnbauoffensive und den mit ihr verbundenen Einwohnern ausgeht (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Wirkungsmodell zur Quantifizierung des wirtschaftlichen Gesamtpotenzials der Wohnbauoffensive



Diese umfänglichen Wirkungsverflechtungen wurden von Prognos analysiert und zeigen im Ergebnis, dass die Wohnbauoffensive in Wolfsburg über ein bedeutendes regionalwirtschaftliches Potenzial verfügt. Mit ihr stößt die Stadt Wolfsburg bis zum Jahr 2020 Bauinvestitionen in Höhe von 1,05 Mrd. € an. Damit hat die Wohnbauoffensive den Charakter eines regionalen Konjunkturprogramms mit dem auch erhebliche temporäre Wirtschaftsimpulse einhergehen. Im Sinne einer nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung für die Stadt stehen in dieser Studie jedoch die langfristigen Effekte im Vordergrund. Bei Fertigstellung aller 6.000 geplanten Wohneinheiten in 2020 werden dauerhaft signifikante regionalwirtschaftliche und fiskalische Effekte generiert:

- Die **Bruttowertschöpfung** aus Konsumausgaben der Einwohner, Vorleistungsnachfrage und induziertem Einkommen der Erwerbstätigen summiert sich **jedes Jahr** auf rund **56,3 Mio. €**.
- Ferner werden **dauerhafte Beschäftigungseffekte** im Umfang von **rund 1.600 Erwerbstätigen** ausgelöst und in den Folgejahren gesichert.
- Auch für den städtischen Haushalt ist der Neubau der Wohneinheiten attraktiv. Während der Umsetzungsphase bis zum Jahr 2020 werden fiskalische Effekte in Höhe von 26,8 Mio. € generiert. Sind ab 2020 alle Wohneinheiten bewohnt, belaufen sich die **Steuereinnahmen für Wolfsburg auf jährlich rund 7,5 Mio. €**.

Die ermittelten Effekte liegen auf einem ähnlich hohen Niveau wie Investitionen in gewerbliche Flächenentwicklung. Zum Vergleich kann die fiskalische Bilanz eines sehr standortgünstigen, direkt an der BAB 1 gelegenen und als Zulieferpark für das Produktionswerk eines deutschen Premium-Automobilherstellers fungierenden Gewerbegebietes gegenübergestellt werden. Hier belaufen sich die fiskalischen Effekte des insgesamt 150 Hektar großen Gewerbegebietes nach Vollvermarktung auf jährliche Steuereinnahmen von 6,5 Mio. € bis 8,7 Mio. €.

Damit lässt sich verdeutlichen, dass sowohl Wohnungsbauförderung als aktive Stadtentwicklungspolitik wie auch Gewerbeflächenentwicklung als Instrument der Wirtschaftsförderung für die dynamische Entwicklung einer Stadt notwendig sind. Beide zeigen nicht nur signifikante regionalwirtschaftliche Effekte sondern generieren zusätzlich wichtige Steuereinnahmen für den städtischen Haushalt.

Um von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung und der Dynamik des Arbeitsmarktes in Wolfsburg auch mittel- und langfristig als Wohn- und Lebensort profitieren zu können, ist die Wohnbau-

offensive ein notwendiges und zudem auch regionalwirtschaftlich positiv wirkendes Projekt.

Jeder neue oder gesicherte Einwohner, den die Wohnbauoffensive sichert, erzeugt, absolut gesehen, eine höhere Kaufkraft in der Stadt. Diese zieht einen deutlich erhöhten Konsum nach sich, von dem der lokale Einzelhandel, die Gastronomie und Freizeiteinrichtungen profitieren. Der erhöhte Konsum bildet wiederum einen Anreiz für Unternehmer das Dienstleistungsangebot auszuweiten und in den Standort zu investieren. Zudem sichert eine stabile und wachsende Bevölkerungszahl die Auslastung städtischer Infrastrukturen wie Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, öffentliche Freizeit- und Kultureinrichtungen etc. Auch in diesen Bereichen kann eine stärkere Nachfrage zu einer Verbesserung bzw. Diversifizierung des Angebotes führen.

Nicht zuletzt ermöglicht die Wohnbauoffensive eine Verbesserung der Qualität des Wohnraumangebotes in Wolfsburg. Neue attraktive Quartiere und Wohnviertel ergänzen den Bestand und erhöhen insgesamt die Attraktivität der Stadt auch für Bevölkerungsschichten, die bislang aufgrund des (quantitativen oder qualitativen) Fehlens für sie interessanter Wohnangebote ihren Wohnsitz nicht in Wolfsburg haben, obwohl sie hier arbeiten. Dieser Aspekt ist auch vor dem Hintergrund eines drohenden Fachkräftemangels nicht zu unterschätzen. Ein wachsender Wohnungsmarkt und das damit einhergehende Bevölkerungswachstum haben auch erhebliche Auswirkungen auf das Image der Stadt. Neben einer gesteigerten und positiveren Aufmerksamkeit sorgen steigende Einwohnerzahlen langfristig aber auch ganz konkret für ein höheres (politisches) Gewicht Wolfsburgs in der Region und darüber hinaus. Dieser Gesichtspunkt ist z. B. bei Realisierung von wichtigen Infrastrukturprojekten, in der Raumordnung oder auch bei der Stimmverteilung von Organisationen / Verbänden relevant.