

# 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)**

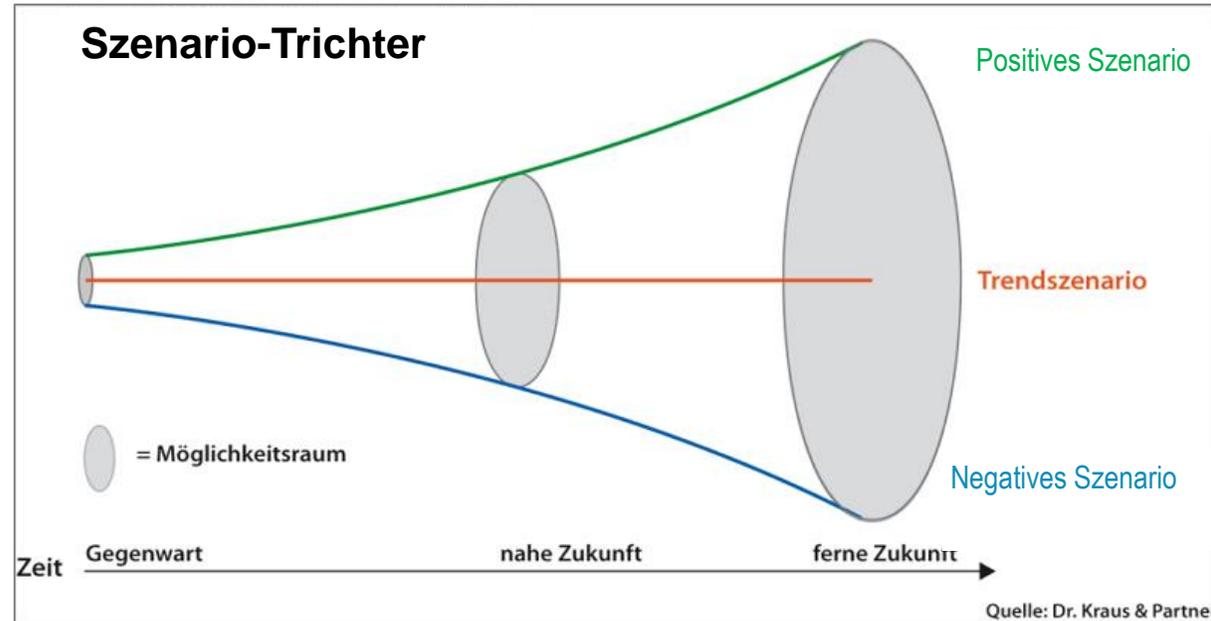


# WAS LEISTEN SZENARIEN?

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

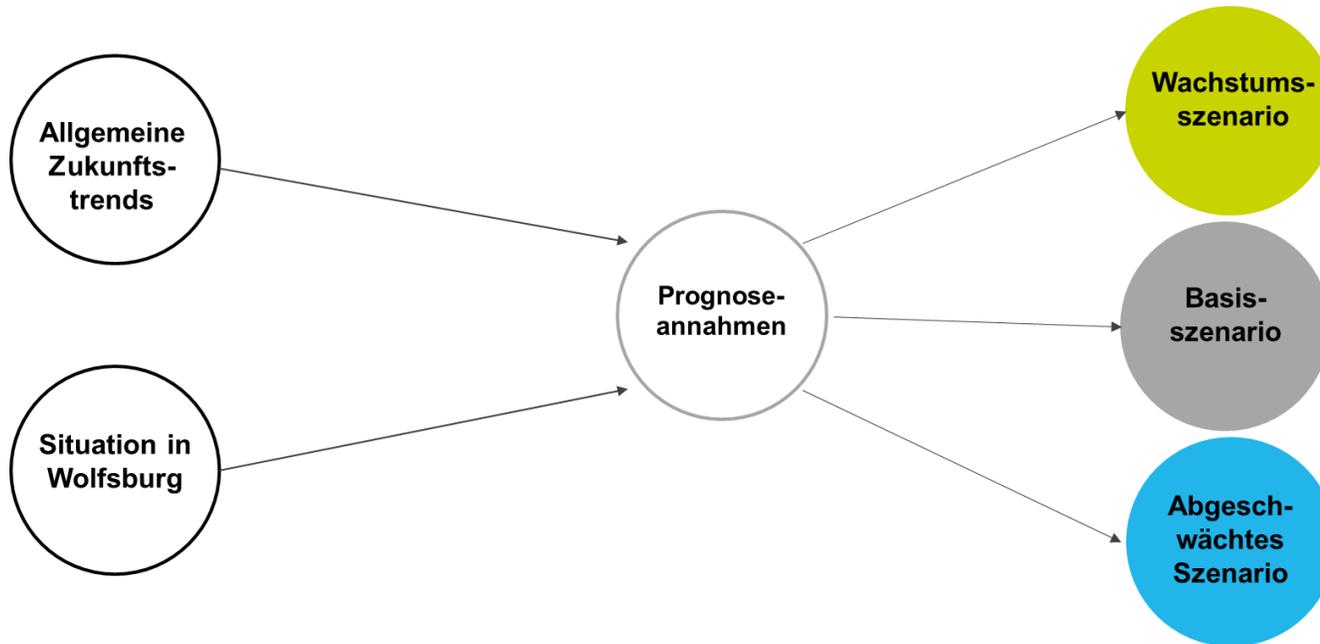
## Ein Szenario:

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



# HINTERGRUND DER SZENARIEN

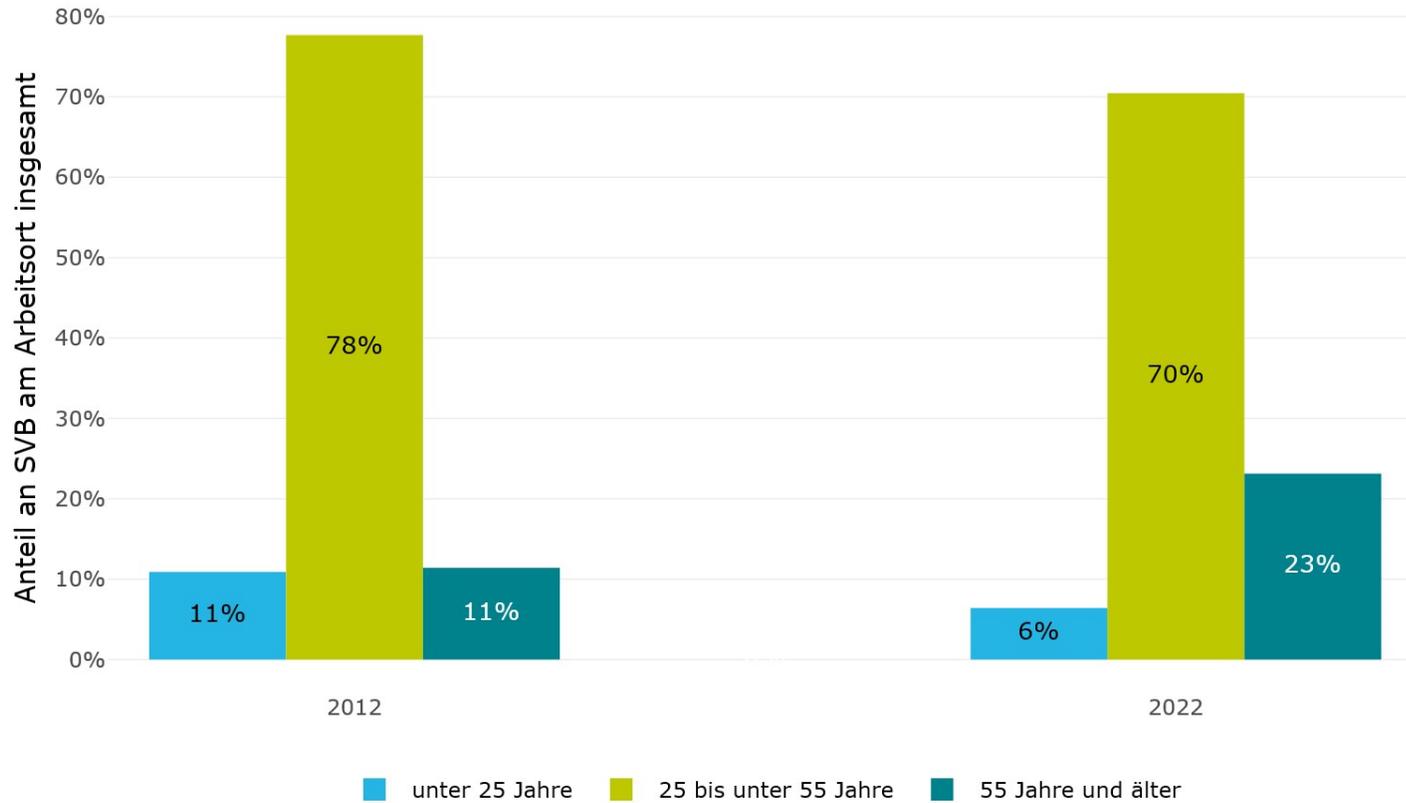
**Vorgehen:** Ableitung der zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarkts aus der Situation in Wolfsburg und relevanten allgemeinen Einflusstrends



# WIRTSCHAFT

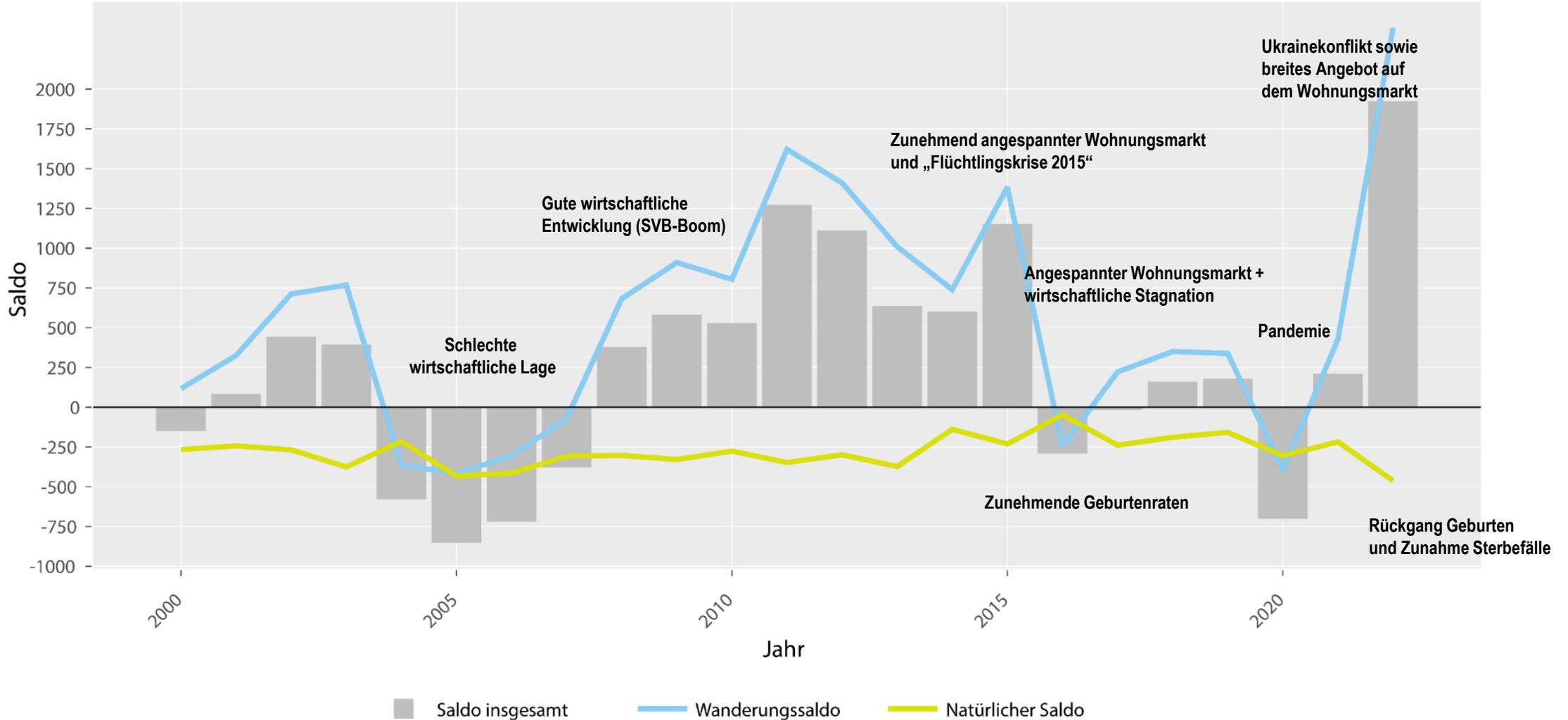
## Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort – nach Alter

Anteil Altersgruppen an SVB am Arbeitsort 2012 und 2022



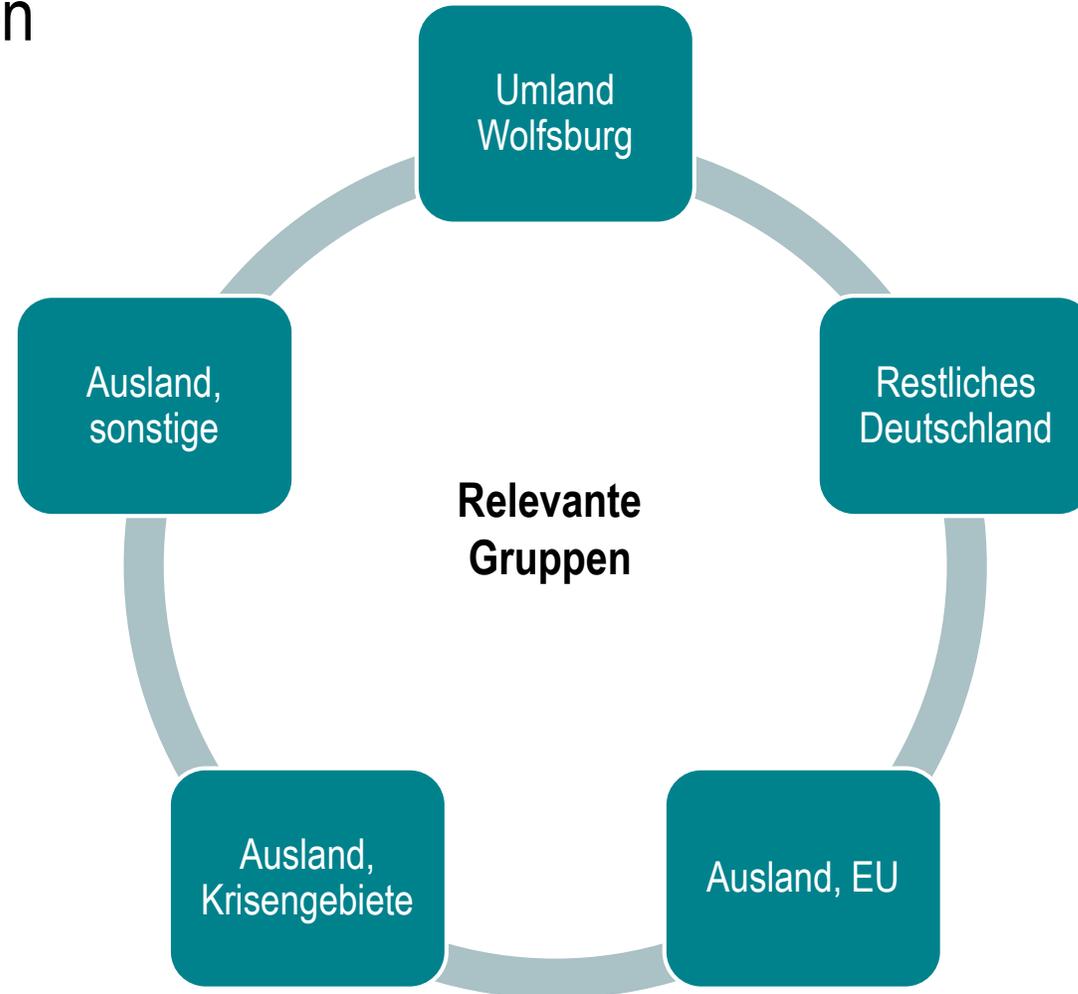
# DEMOGRAFIE

## Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2022

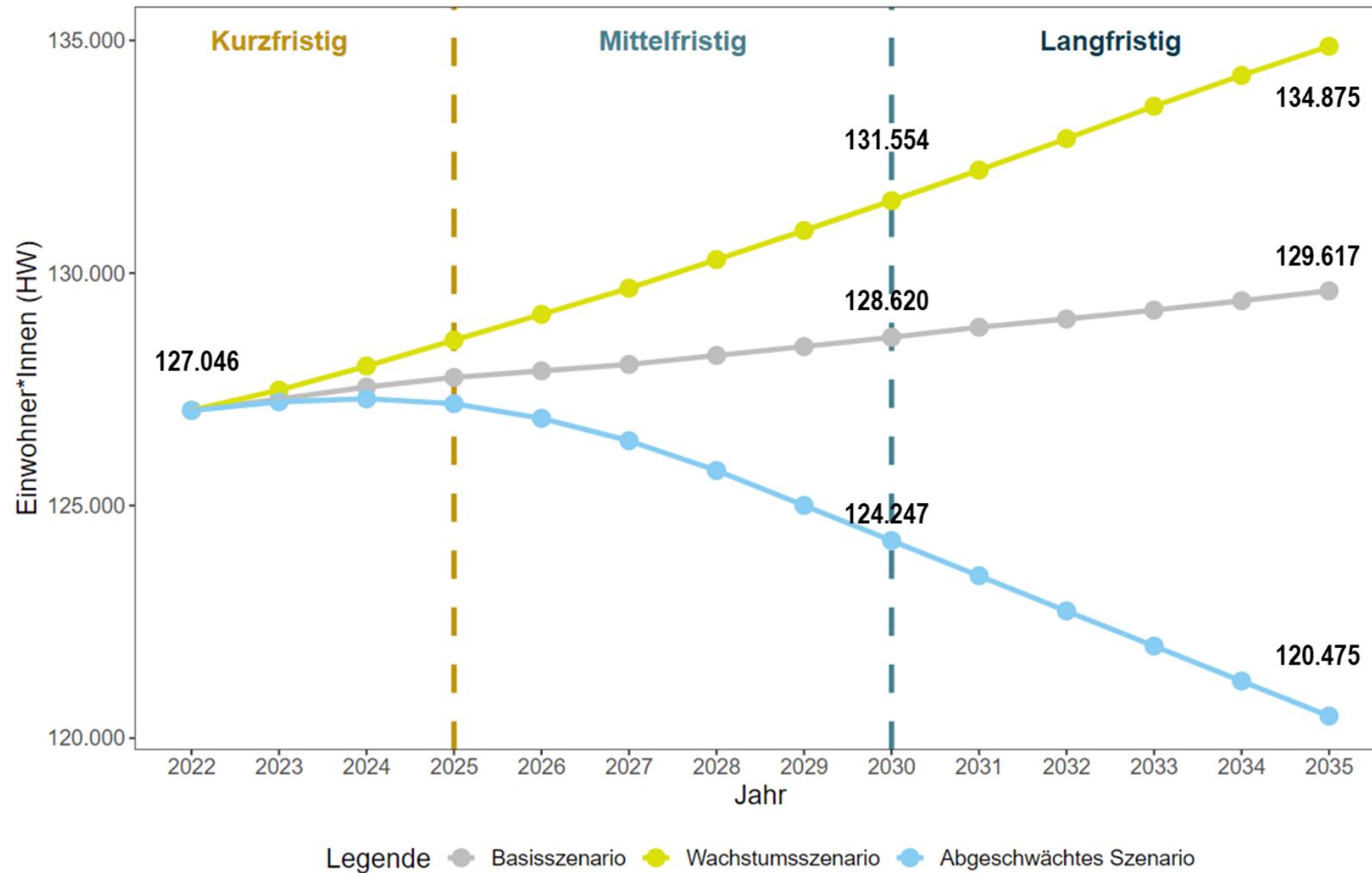


# DEMOGRAFIE

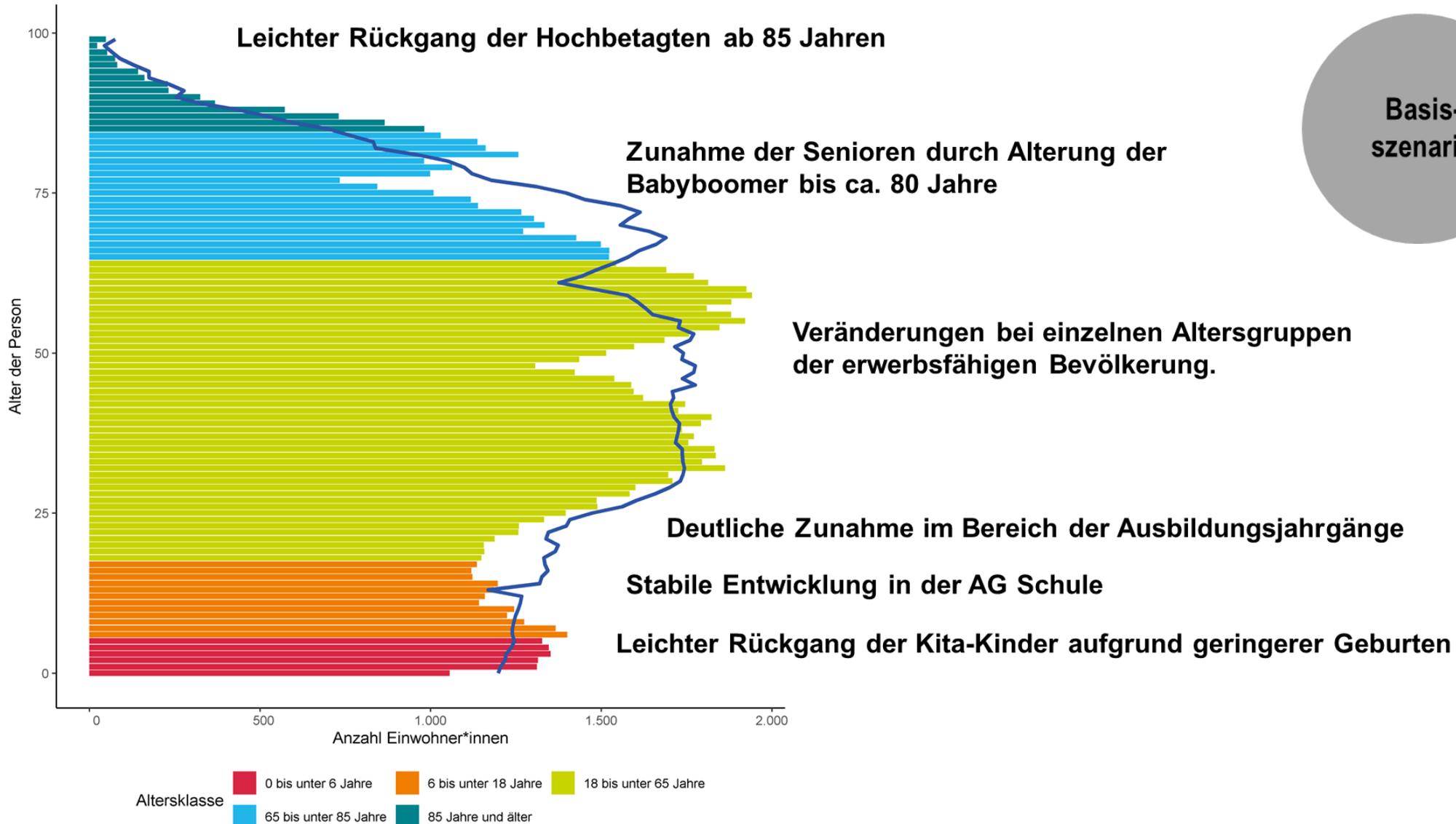
## Wanderungen



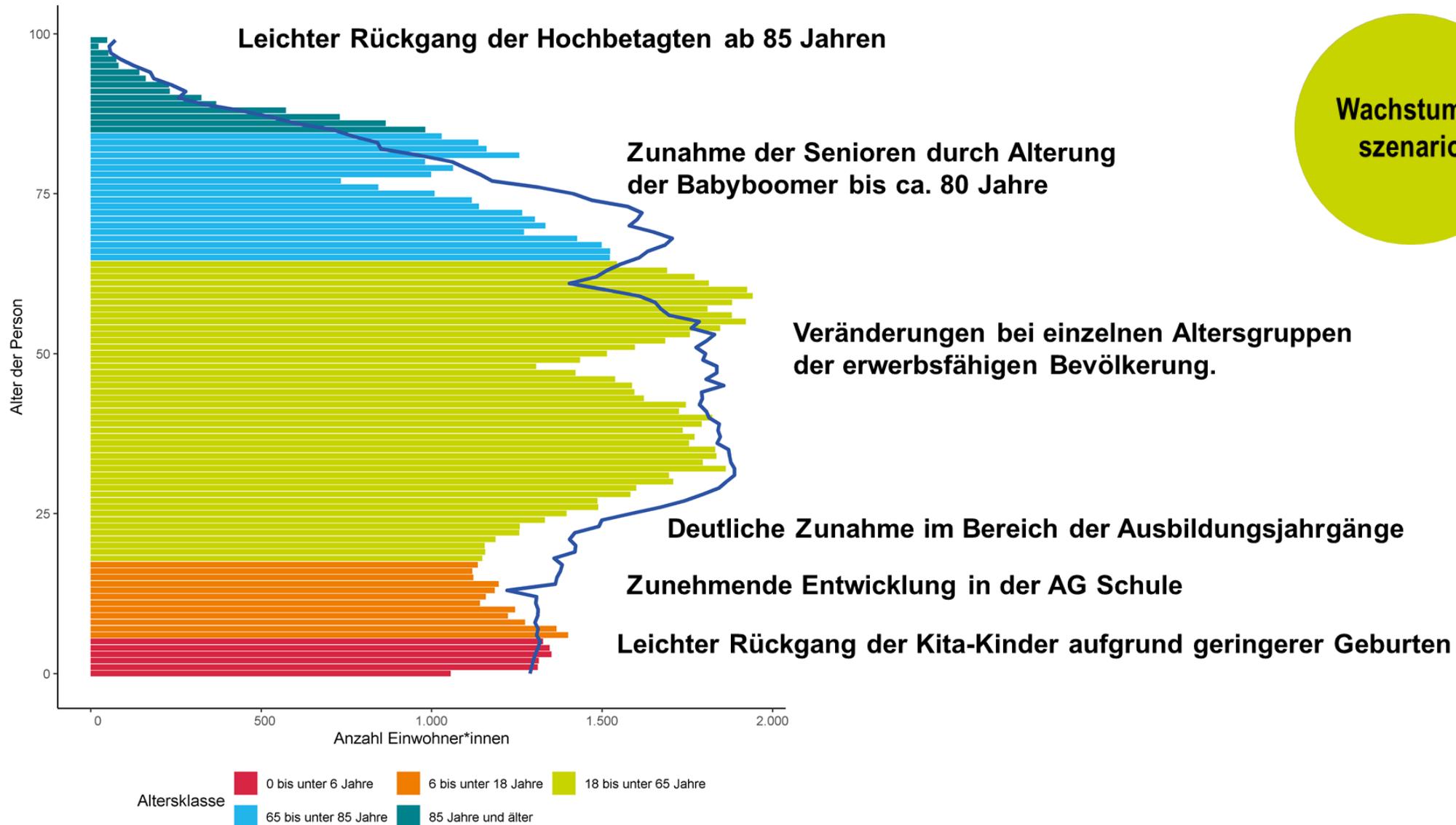
# ERGEBNISSE BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 2035



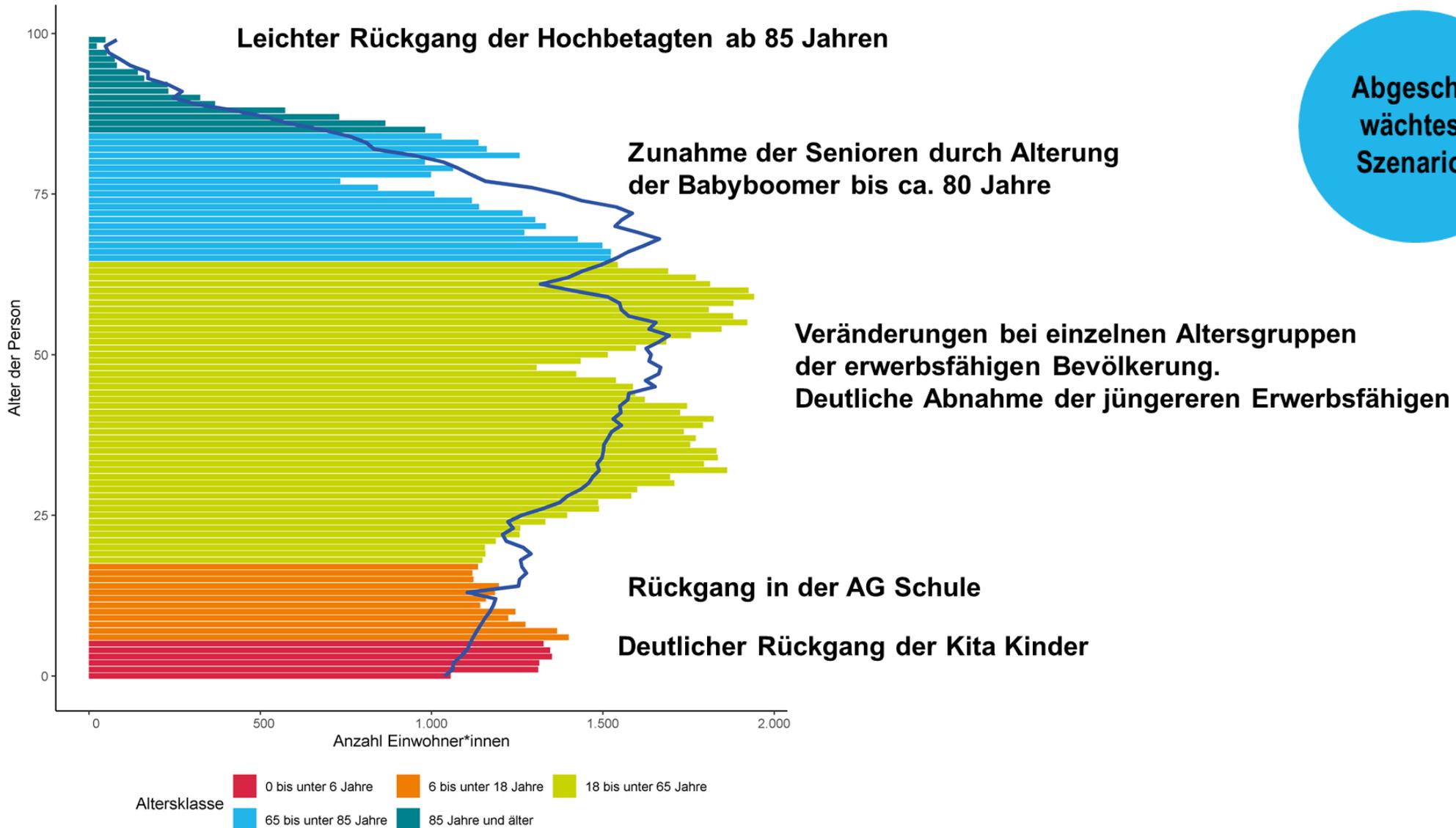
# BEVÖLKERUNGSBESTAND 2022 (Balken) vs. BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 2035 (Linie)



# 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):

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

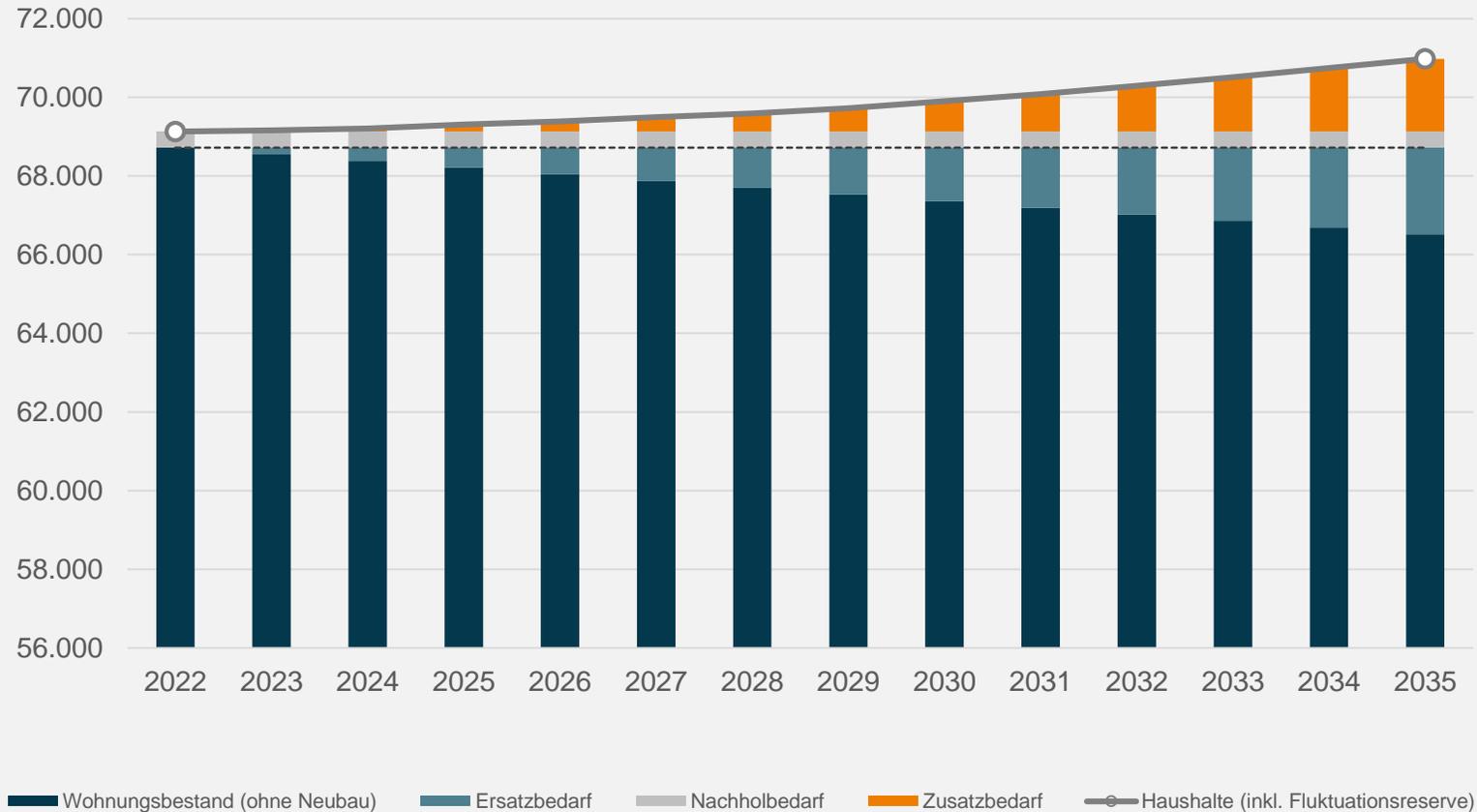
## Wohnungsnachfrage

- › **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

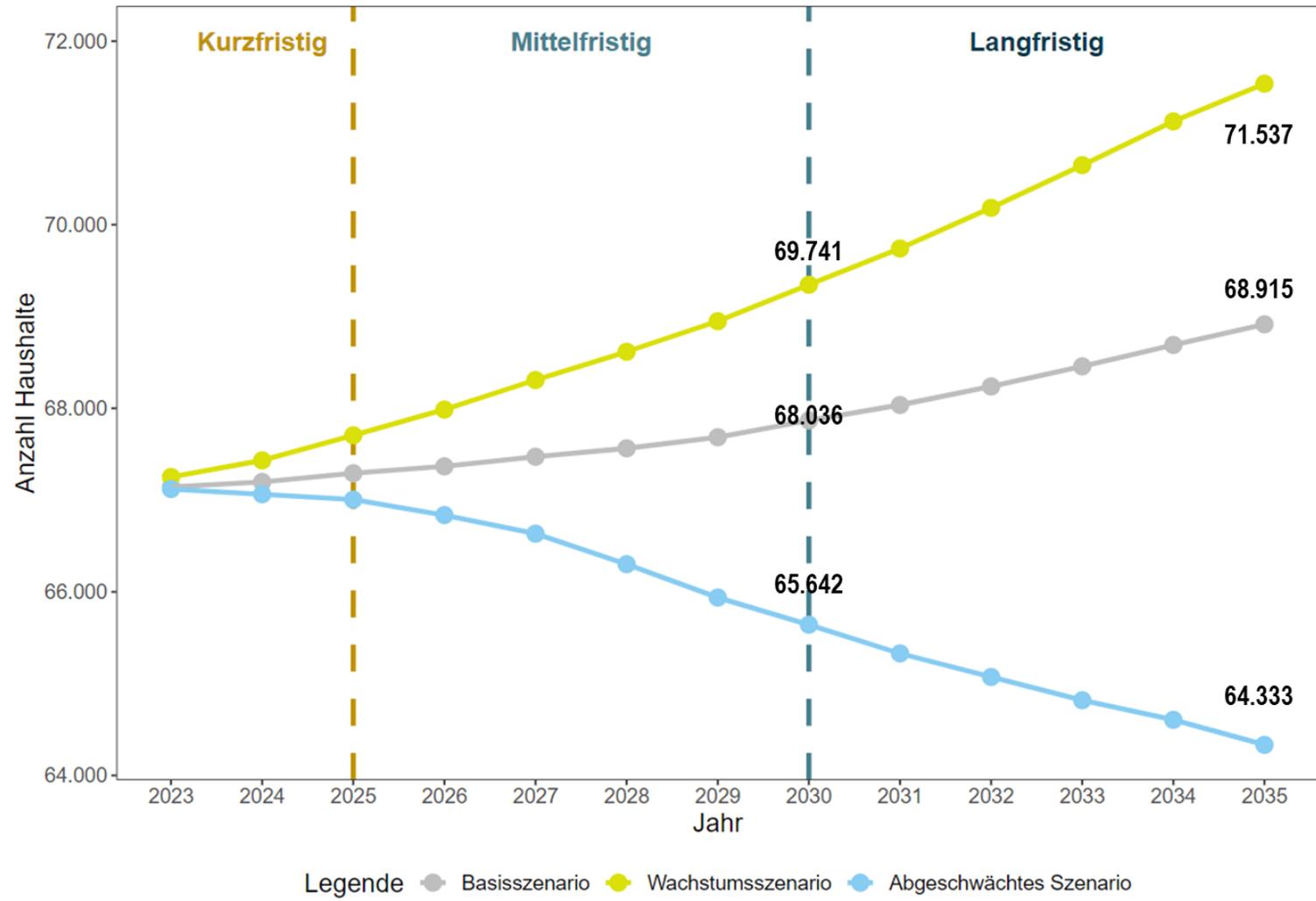


**Nachholbedarf:** Wohnungsdefizit im Ausgangsjahr (v.a. Ein- und Zweifamilienhaussegment)

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

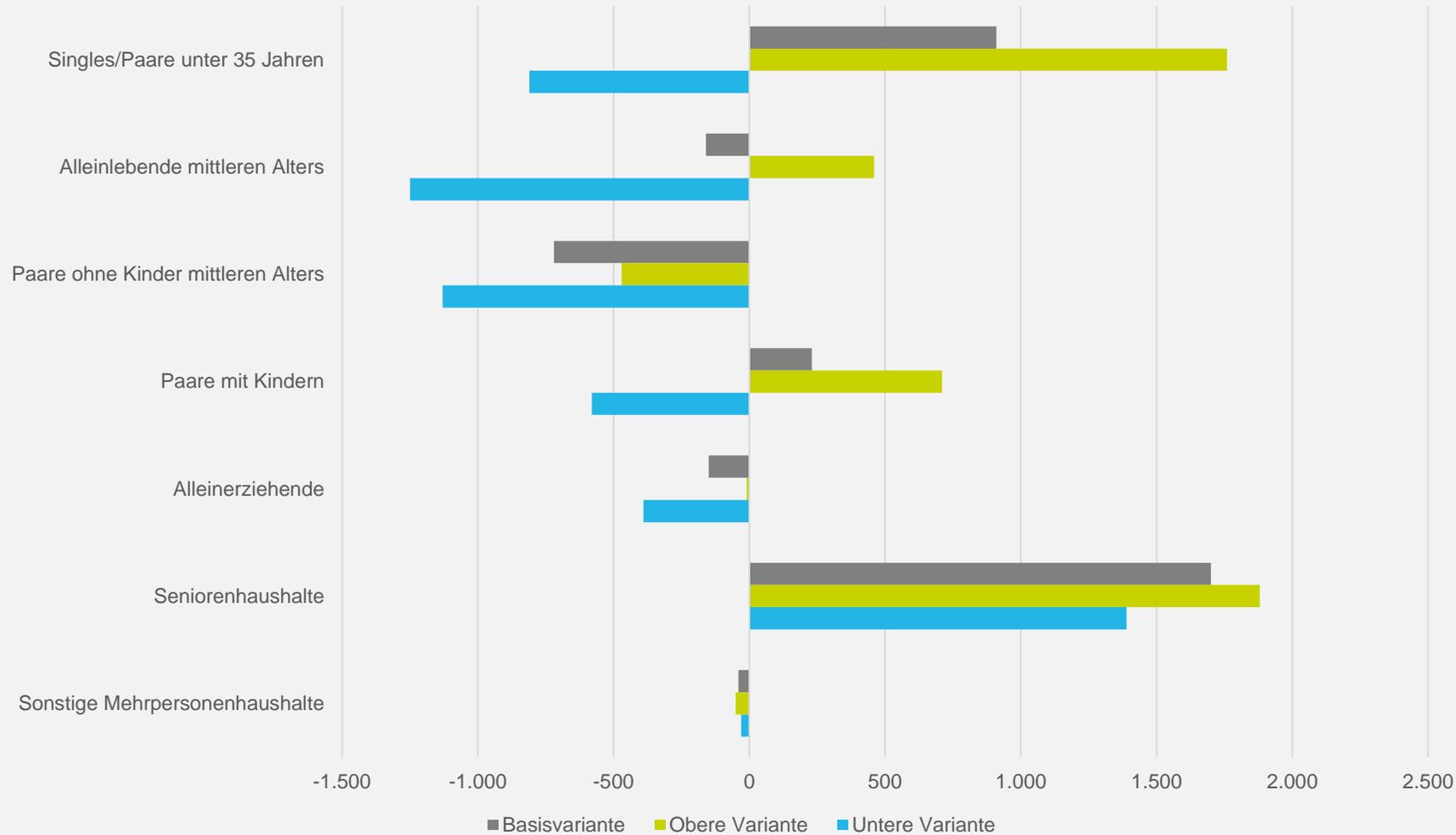
**Ersatzbedarf** Bedarf an Wohnungen, die aufgrund von Abriss und Zusammenlegung ersetzt werden müssen

# ERGEBNISSE HAUSHALTS-PROGNOSE 2035



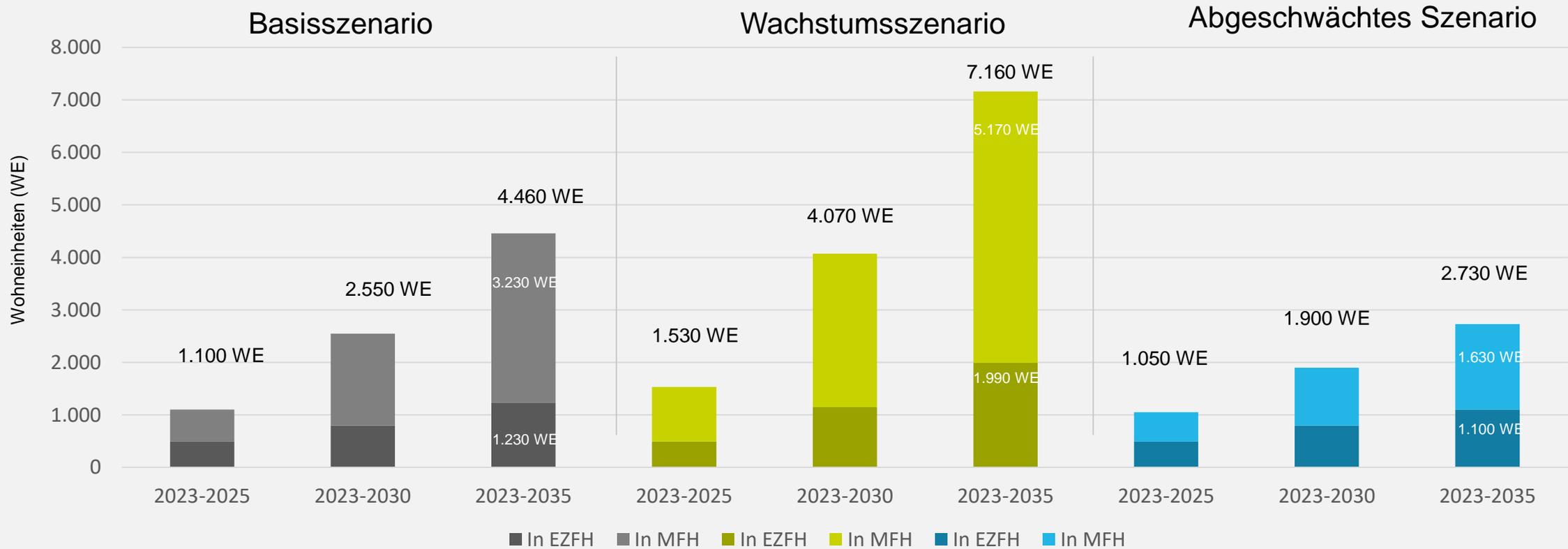
# WOHNUNGSMARKTRELEVANTE ZIELGRUPPEN

## Entwicklung bis 2035



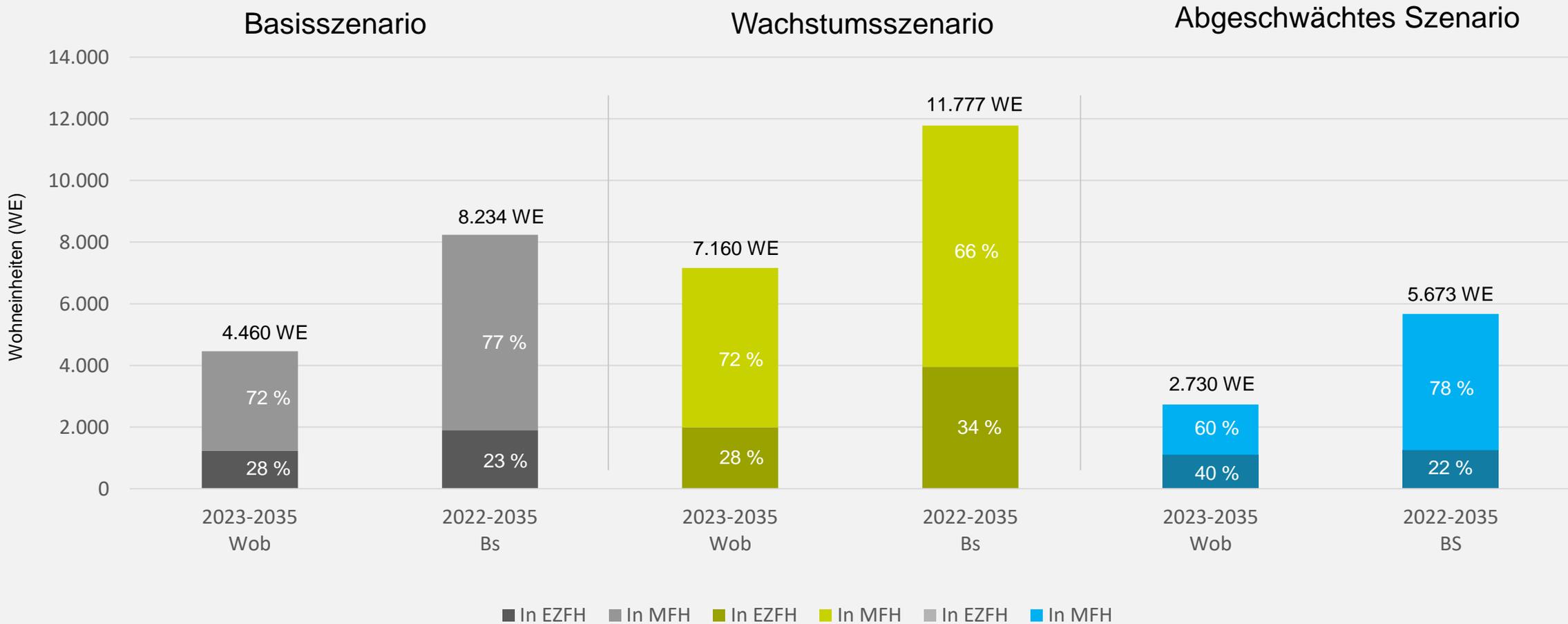
# NEUBAUBEDARF

- 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](http://www.wolfsburg.de/stadtentwicklung) unter Wohnungsmarktstrategie und den statistischen Begleitbericht [hier](#)

