

Weshalb muss die Wohnbauoffensive unter den aktuellen Rahmenbedingungen fortgeführt werden?

- 11 Gründe -

November 2015 | Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik



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

1

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

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

9

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

10

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

11

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

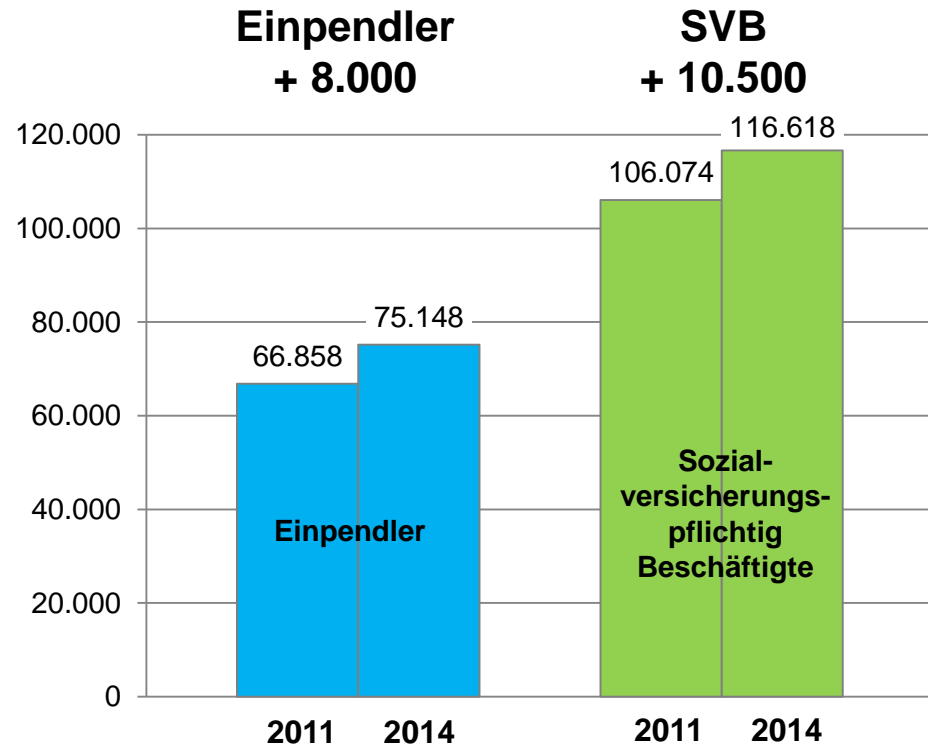
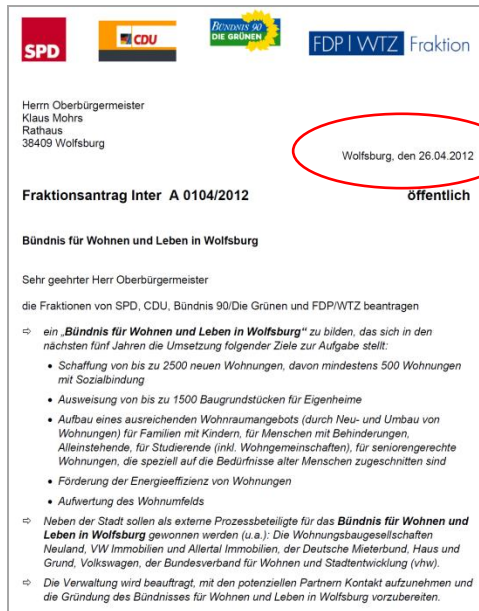
Dynamik des Wirtschaftsstandortes

1.

Wohnbauoffensive ist eine „nachholende“ Entwicklung

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

Seit Antragstellung 2012

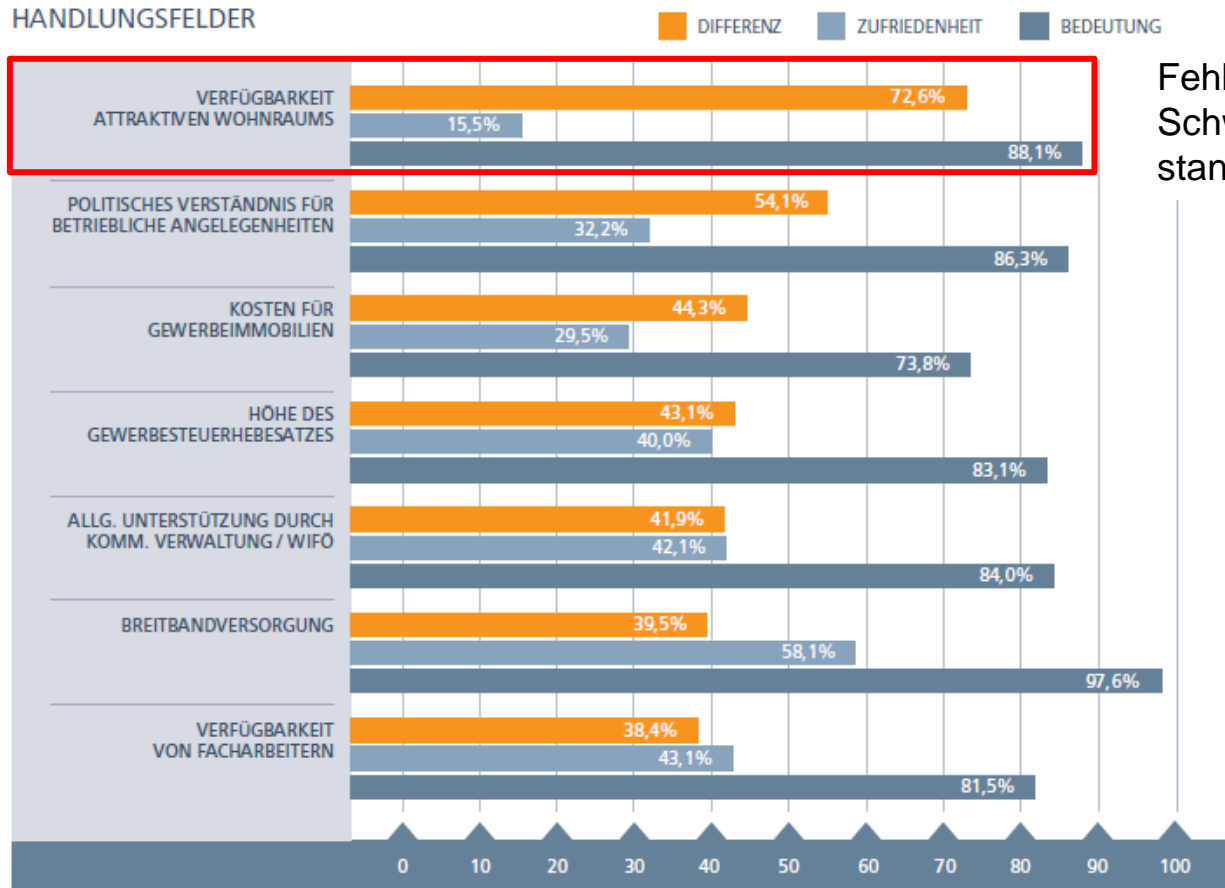


Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stichtag jeweils zum 30.06.

Wohnraumversorgung als Standortchwäche

2.

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



Fehlender Wohnraum größte Schwäche des Wirtschaftsstandortes Wolfsburg!

Quelle: IHK Wolfsburg-Lüneburg, 2015

Verhältnis Bevölkerungsgröße zu Wirtschaftskraft

3.

Missverhältnis zwischen Bevölkerungsgröße und Wirtschaftskraft reduzieren

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

Wirtschaftlich erfolgreichste Städte mit 100.000-250.000 Einwohner

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

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

Wirtschaftliche Effekte von Einwohnern

4.

Krisenfestigkeit der Stadt durch Erhöhung der Einkommenssteuer stärken

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

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

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

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

Studie

Wirtschaftliches Potenzial der von der Wohnbauoffensive Wolfsburg abhängigen Einwohnereffekte

Auftraggeber:
Stadt Wolfsburg –
Strategische Planung,
Stadtentwicklung,
Statistik

Ansprechpartner:
Peter Kaiser

Mitarbeiter:
Fabian Malik

Bremen, 12.01.2015
2-7872

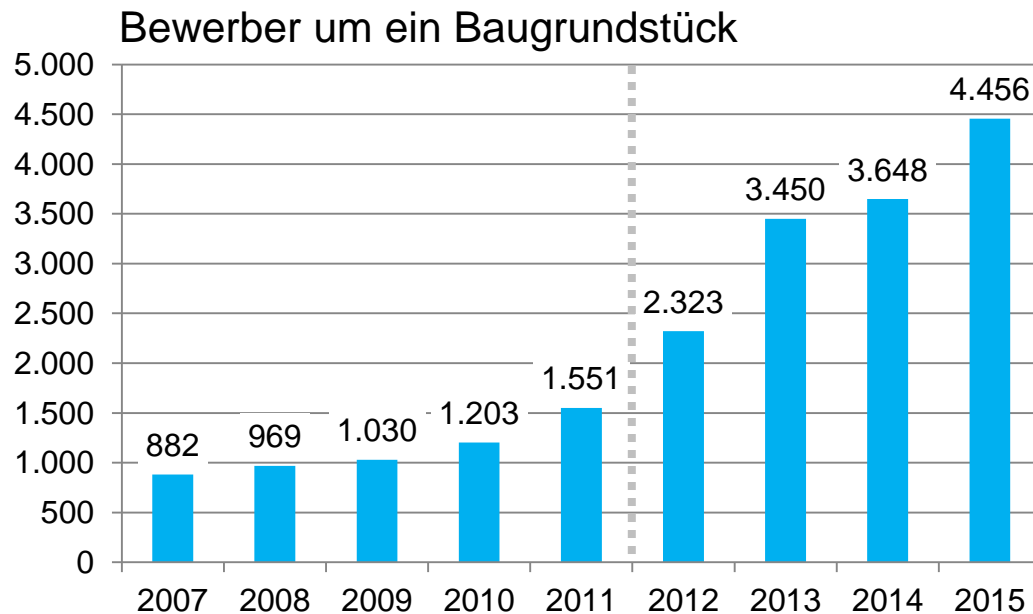
Quelle: Studie Prognos AG, 2015

Lange Wartelisten mit Wohnraumsuchenden

5.

„Abarbeiten“ der Nachfragerlisten und Aufbau einer Fluktuationsreserve 2%

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



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

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

Wer fragt Wohnraum in Wolfsburg nach?

6.

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

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

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

Neubaubedarf aufgrund von Haushaltsverkleinerung

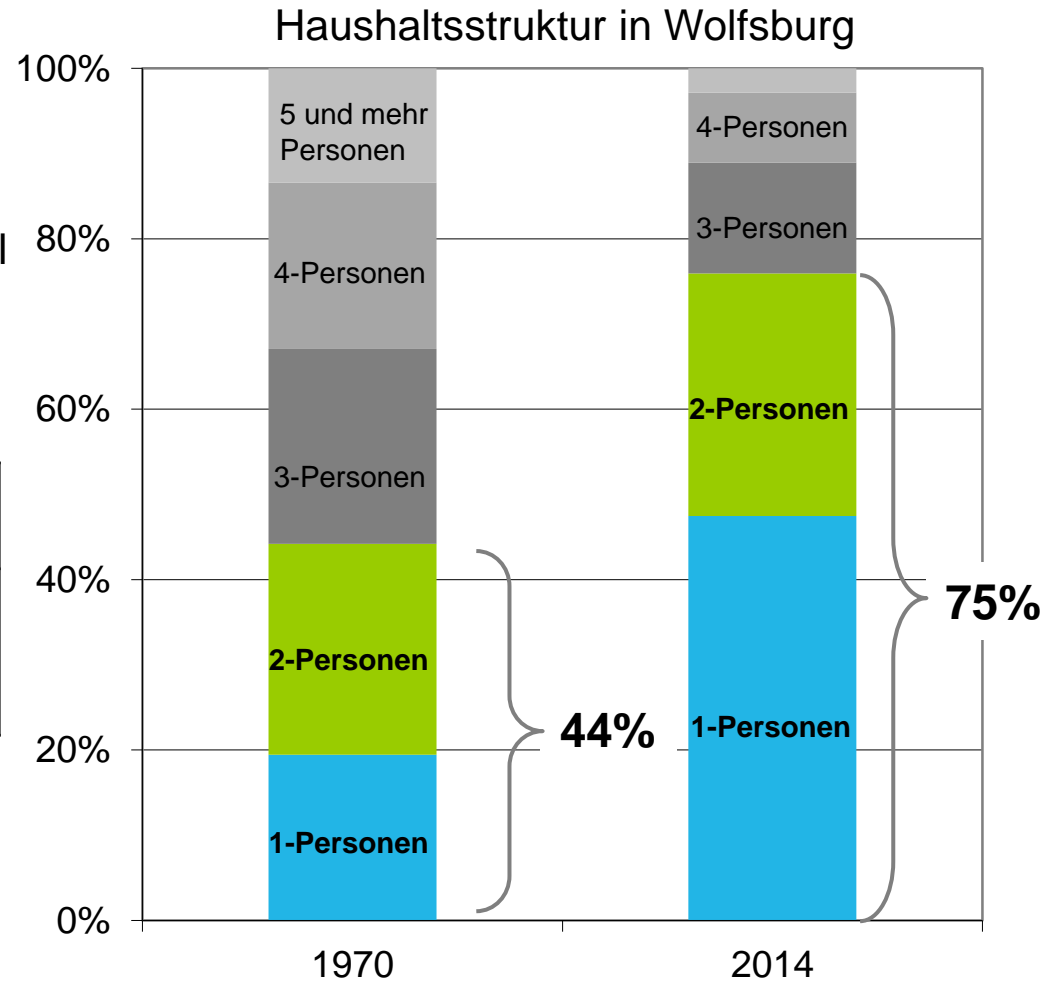
7.

Entgegenwirken des demografischen Wandels und Haushaltsverkleinerung

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

Wohnflächeninanspruchnahme

1960	2010
19 m² Wohnfläche pro Kopf	44 m² Wohnfläche pro Kopf



Neubaubedarf um soziale Wohnraumversorgung zu sichern

8.

Miet- und Kaufpreise durch Entspannung des Wohnungsmarktes stabilisieren

Neubau ermöglicht Umzugsketten

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

Neubau unterstützt Stabilisierung der Miet- und Kaufpreise

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

Neubau fördert soziale Durchmischung

- Ziel: Aufnahme von Belegungsbindungen in Bestands- und Neubauwohnungen

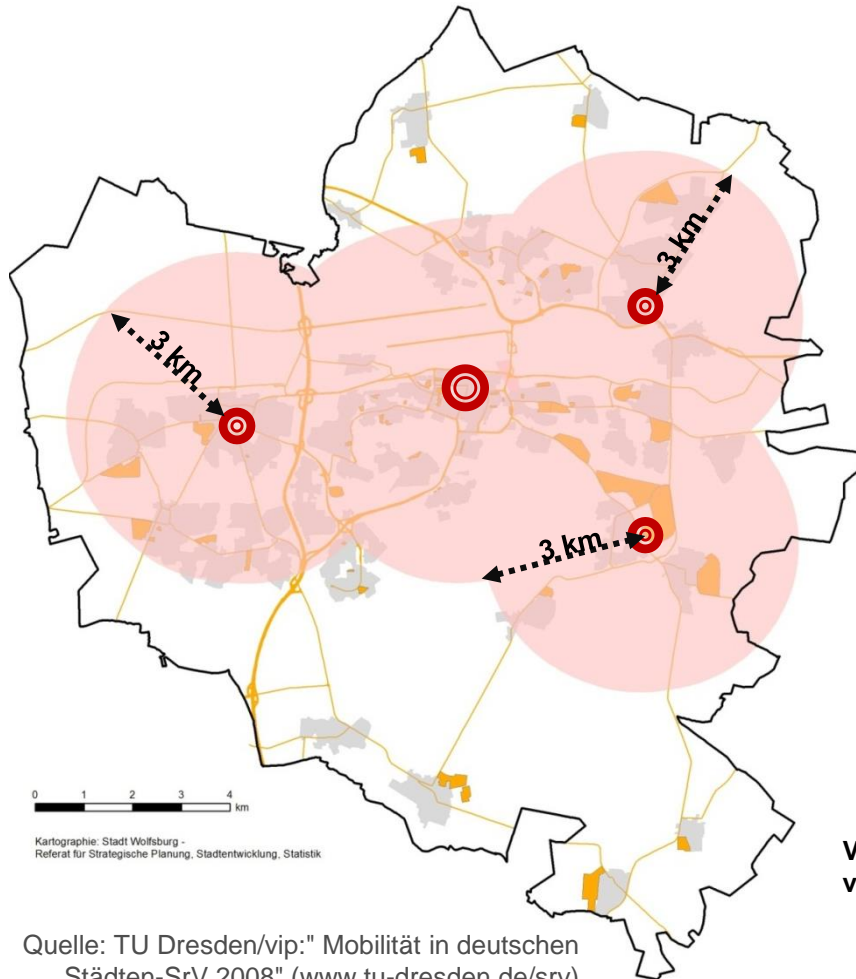


Inanspruchnahme Wohnbauförderung
Land Niedersachsen

NBank

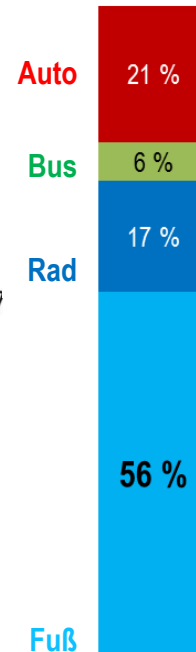
Neubaubedarf aufgrund der vielen Einpendler

9. Neue Einwohner stärken die „Nahmobilität“



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

> Wege 3 km



Verkehrsmittelwahlverhalten Deutschland 2008

Stärkung der Nahmobilität:

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

Standortinvestitionen in die Zukunft

10.

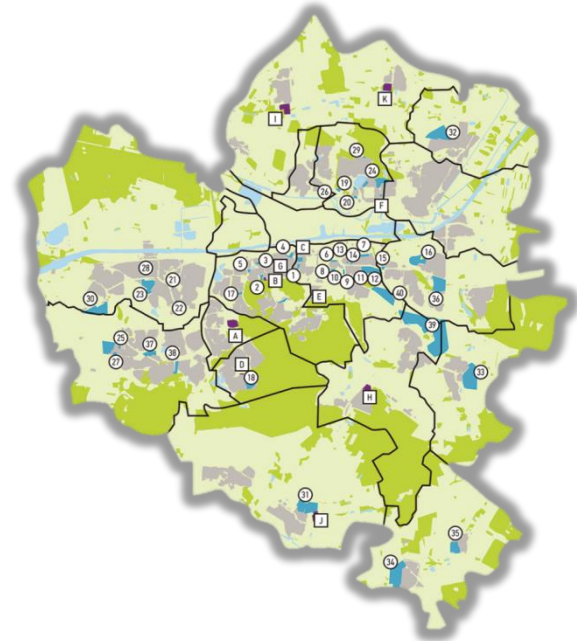
Attraktive Rahmenbedingungen für zukünftige „expansive“ Zeiten schaffen

Nachholende Entwicklung

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

Vorsorge betreiben

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



Weiterer Impuls zur Schaffung von neuem Wohnraum

11.

Wachsende Zahl an Flüchtlinge mit Wohnraum versorgen

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



Die Plattform für
Flüchtlingshilfe in Wolfsburg
finden Sie unter:

www.wolfsburg.de/bringt-zusammen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit