

**WOHNUNGSMARKTSTRATEGIE
STADT WOLFSBURG
KURZFASSUNG**





GRÜßWORT



Dennis Weilmann
Oberbürgermeister
Stadt Wolfsburg

**Liebe Wolfsburger*innen,
liebe Leser*innen,**

Wohnraum ist nicht nur ein fundamentales Grundbedürfnis, sondern auch ein wesentlicher Standortfaktor, der maßgeblich zur Attraktivität und Zukunftsfähigkeit unserer Stadt beiträgt. Wolfsburg wächst und verändert sich, und mit ihr die Bedürfnisse und Anforderungen an unseren Wohnungsmarkt.

Mit der Wohnungsmarktstrategie haben wir in Zusammenarbeit mit der Verwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft einen gemeinsam getragenen strategischen Rahmen für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes festgelegt. Die Leitlinien und strategischen Ziele bilden dabei unsere gemeinsame Zielrichtung ab. Sie ermöglichen es uns gleichzeitig, flexibel und zielgerichtet auf Veränderungen reagieren zu können. Indem wir vielfältige Wohnangebote in lebendigen Stadt- und Ortsteilen schaffen, fördern wir nicht nur den Zusammenhalt unserer Gesellschaft, sondern ziehen auch Fachkräfte an, die zur wirtschaftlichen Entwicklung in Wolfsburg beitragen.

Mein besonderer Dank gilt allen, die an der Erarbeitung dieser Strategie beteiligt waren und an ihrer Umsetzung noch beteiligt sein werden.

**Liebe Wolfsburger*innen,
liebe Leser*innen,**

während wir weiterhin neuen Wohnraum schaffen müssen, rückt die Weiterentwicklung unserer bestehenden Wohnungsbestände immer stärker in den Fokus und wird in den nächsten Jahren deutlich an Bedeutung gewinnen. Wir müssen die Klimaschutzziele erreichen und gleichzeitig die unterschiedlichen Bedürfnisse unserer Einwohner*innen in der Wohnungsmarktentwicklung berücksichtigen. Bezahlbarer Wohnraum bleibt eine große Herausforderung, aber auch ein zentrales Ziel unserer Wohnungspolitik.

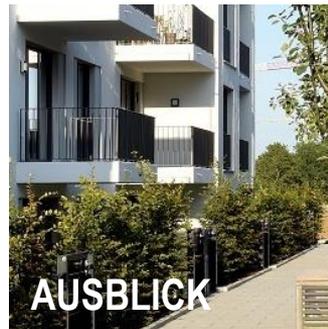
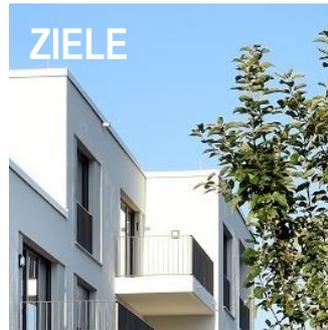
Es geht nicht nur darum, Gebäude zu errichten, sondern lebenswerte und funktional gemischte Wohnquartiere zu schaffen, in denen die Wolfsburger*innen gerne leben und sich in ihrer Nachbarschaft begegnen.

Unsere Wohnungsmarktstrategie bietet einen gemeinsam getragenen Rahmen, um diese vielfältigen Herausforderungen anzugehen und Lösungen zum Wohle aller zu gestalten. Die erfolgreiche Umsetzung dieser Strategie erfordert ein gemeinsames Handeln. Ich freue mich sehr darauf, diesen Weg gemeinsam mit Ihnen zu gehen.



Kai-Uwe Hirschheide
Erster Stadtrat und Stadtbaurat
Stadt Wolfsburg

INHALTE



Dies ist ein interaktiver Bericht. Klicken Sie auf die Kacheln, um zu den Kapiteln zu gelangen.  Benutzen Sie den Pfeil, um auf diese Seite zurückzukehren.



ANLASS UND PROZESS

Die Stadtverwaltung hat gemeinsam mit der Politik und der Wohnungswirtschaft eine zukunftsweisende Wohnungsmarktstrategie erarbeitet. Damit liegt eine ganzheitliche Strategie für den Wohnungsmarkt in Wolfsburg vor.

Auf Grundlage der Wohnungsmarktanalyse und Wohnbedarfsprognose wurden Leitlinien, strategische Ziele und Handlungsempfehlungen erarbeitet. Dieser strategische Handlungsrahmen dient als:

- strategische Grundlage für die verwaltungsinterne und politische Diskussion und Handeln zu wohnungspolitischen Fragestellungen
- Orientierungsrahmen zur Umsetzung von Wohnbauprojekten von Investor*innen und der Wohnungswirtschaft
- Voraussetzung für die Akquirierung von Fördermitteln (z. B. in der Wohnraumförderung oder der Städtebauförderung).

Damit soll einerseits die Wohnungsmarktentwicklung einheitlich, transparent und zielgerichtet fortgeführt werden. Andererseits bietet es ausreichend Handlungsspielräume für die Wohnungspolitik, um auf zukünftige Entwicklungen und besondere Situationen flexibel reagieren zu können.



© VWI

Begleitgremium Wohnungsmarktstrategie





ANLASS UND PROZESS

Gemeinsame Erarbeitung eines strategischen Handlungsrahmen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung

Zusammenführen

Bündelung aller wohnungspolitischen Themen und Maßnahmen

Erarbeiten

Überprüfung und Nachjustierung der bisherigen Aktivitäten und Zielsetzungen

Informieren

Wissen zum Wohnungsmarkt aufbauen und Zusammenhänge aufzeigen, Ziele und Handeln transparent und sichtbar machen

Diskutieren

Fachübergreifende und politische Diskussion zu Themen der Wohnungsmarktentwicklung

Mitwirken

Möglichkeit der aktiven Einbringung der Wolfsburger Wohnungspolitik in einem beteiligungsorientierten Prozess





ANLASS UND PROZESS

BEGLEITGREMIIUM

1. Begleitgremium Juni 2022	2. Begleitgremium August 2022	3. Begleitgremium Februar 2023	4. Begleitgremium Juli 2023	5. Begleitgremium März 2024
Konstituierende Sitzung, Einstieg in die Analyse zum demografischen Wandel	Austausch zur Einschätzung der Wohnungsgesellschaften zum Wohnungsmarkt	Abstimmung der Prognoseszenarien, Austausch zu Wohnbauprojekten	Diskussion Prognoseergebnisse und Erarbeitung strategischer Ziele	Finalisierung Leitlinien, Ziele und Handlungsempfehlungen

INHALTE



POLITIK

Strategieausschuss Januar 2022	Strategieausschuss Januar 2024	Strategieausschuss August 2024	Rat
Auftakt: Abstimmung mit der Politik zur Erarbeitung einer Wohnungsmarktstrategie	Veröffentlichung Zwischenbericht Wohnungsmarktanalyse und Wohnbedarfsprognose	Veröffentlichung Wohnungsmarktstrategie und Vorberatung	Beschlussfassung Wohnungsmarktstrategie





ANLASS UND PROZESS

Unser Begleitgremium: Mitglieder und Funktion



© VWI

Verwaltung	Politik	Wohnungsgesellschaften
Oberbürgermeister Erster Stadtrat u. Stadtbaurat Referat Daten, Strategien, Stadtentwicklung Geschäftsbereich Grundstücks- und Gebäudemanagement Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung Geschäftsbereich Soziales Referat Kommunikation	Vertreter*innen der sechs Fraktionen	NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH Volkswagen Immobilien Allertal Immobilien eG Sahle Wohnen GmbH & Co. KG

Berichts- und Beratungsgremium zu wohnungspolitischen Themen	Diskussion und Bewertung von Zwischenergebnissen der Strategie
Informations- und Wissenstransfer	Multiplikator*innenfunktion





ANLASS UND PROZESS

Bausteine der Strategie



Übergeordneter Rahmen für das (gemeinsame) Handeln der Wolfsburger Wohnungspolitik/Querschnittsthemen, die für alle strategischen Ziele relevant sind

Grundsätzliche wohnungspolitische Zielrichtung für die langfristige Ausrichtung

Auswahl an Ansätzen (Instrumente, Maßnahmen) für die Umsetzung der strategischen Ziele





WOHNUNGSMARKTANALYSE

Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse wurde eine umfangreiche Situationsanalyse und -bewertung des Wolfsburger Wohnungsmarktes vorgenommen. Hierbei wurde in einem ersten Schritt eine detaillierte Betrachtung des Wohnungsangebotes und der -nachfrage durchgeführt.

Grundlage waren Analysen von statistischen Daten sowie von vorliegenden Konzepten und Gutachten. Ergänzt wurde dies durch Vertiefungsgespräche und Abstimmungstermine mit Vertreter*innen der Stadtverwaltung, sodass nicht nur quantitative, sondern auch qualitative Informationen eingegangen sind.

Der [Langfassung](#) der Wohnungsmarktstrategie ist eine detaillierte Auswertung der Wohnungsmarktanalyse mit verfügbarem Datenstand zum 31.12.2023 zu entnehmen. Ergänzend wurde ein [interaktiver statistischer Begleitbericht](#) erstellt, der zentrale Inhalte der Wohnungsmarktanalyse in Form von Abbildungen beinhaltet. Dieser wurde zum 30.06.2024 bereits aktualisiert.

Auf den nachfolgenden Folien sind die zentralen Ergebnisse zusammengefasst (Datenstand 30.06.2024).



© OpenStreetMap-Mitwirkende, veröffentlicht unter Open Database License (ODbL). Geobasisdaten der Stadt Wolfsburg 21-2, Erhebung und Geodatenanalyse, Auswertung der Geobasisdaten des Landesamtes für Erhebung und Landesvermessung Niedersachsen 2020 (GLN).



WOHNUNGSMARKTANALYSE



WOHNUNGS-ANGEBOT

Preisrückgang
für gebrauchte Eigenheime und Eigentumswohnungen erstmalig seit 10 Jahren



Kaufpreise

Wohnungsangebot



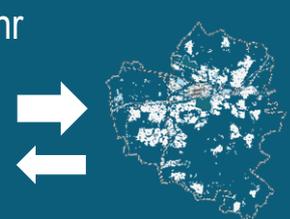
Generationenwechsel:
In jedem 8. Haushalt ist der/die jüngste Bewohner*in mind. 75 Jahre

Haushaltsstruktur





WOHNUNGSMARKTANALYSE

<p>Wanderungen</p> <p>Trendumkehr</p> <p>Wolfsburg gewinnt Menschen aus dem Umland</p> 	<p>Einwohner*innen</p> <p>128.231</p> <p>höchster Bevölkerungsstand seit der Wiedervereinigung</p> 	<p>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB)</p> <p>am Arbeitsplatz →</p> <p>am Wohnort →</p>	<p>Altersstruktur</p>  <p>Jede(r) 4. Beschäftigte (SVB) 55 Jahre und älter</p>
---	---	---	---

<p>WOHNUNGS-NACHFRAGE</p>	 <p>In den letzten 5 Jahren mehr Menschen mit Mindestsicherungsleistungen und Wohngeldbezug</p> <p>Transferleistungen</p>		<p>Singularisierung:</p> <p>77 %</p> <p>leben alleine oder zu zweit im Haushalt</p> <p>Haushaltsgrößen</p>
----------------------------------	--	--	---





BAUEN.

Erfolge der Wohnbauoffensive sichtbar, größeres und vielfältigeres Wohnangebot

Weiterer Wohnraum für Zuzugs- und Umzugswillige

PREISE.

Moderate Entwicklung der Mietpreise

Rückgang der Kaufpreise für gebrauchte Eigenheime und Eigentumswohnungen

Relevanz von bezahlbarem Wohnen gewinnt weiter an Bedeutung

WOHNEN.

Aktuell deutlich stärkere Nachfrage nach Wohnraum zur Miete

Zurückhaltung beim Erwerb von Eigentum

MODERNISIEREN.

Zukünftige Herausforderung: energetische Sanierung großer Teile des Wohnungsbestandes

Erreichen der Klimaschutzziele bis 2045

MARKT.

Aktueller Leerstand zeigt erneute Marktanspannung im Mietsegment

Baukrise führt zu einer weiteren Aufstauung der Nachfrage nach Eigentum

BEVÖLKERUNG.

Anhaltende positive Bevölkerungsentwicklung

Zukünftige Herausforderung: Weiterhin Zuzug für Bevölkerungswachstum erforderlich





Drei Szenarien als Grundlage für die Prognosen

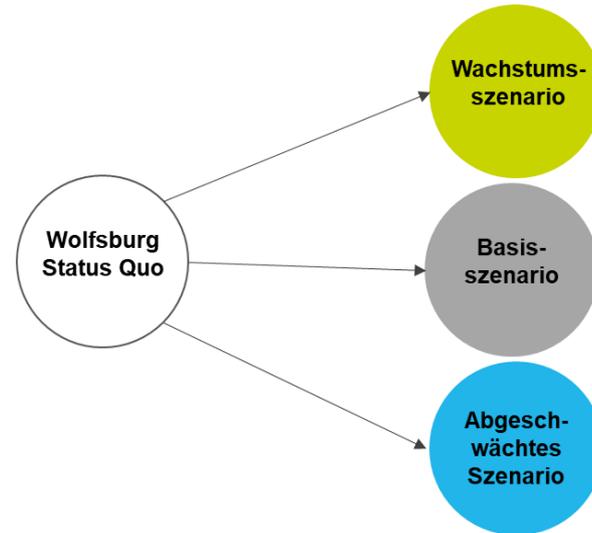
Aufbauend auf der Wohnungsmarktanalyse wurden eine Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnbedarfsprognose in jeweils drei Szenarien berechnet. Dabei wurden die Bevölkerungs- und die Haushaltsprognose durch das Referat Daten, Strategien, Stadtentwicklung der Stadt Wolfsburg und die zukünftigen Wohn- und Neubaubedarfe durch GEWOS ermittelt.

Die Wohnbedarfsprognose zeigt den zukünftigen quantitativen Wohn- und Neubaubedarf in Wolfsburg bis 2035. Zur Ermittlung jedes der drei Szenarien wurden, auf Basis der vorab durchgeführten Analysen zur vergangenen demografischen und ökonomischen Entwicklung in Wolfsburg und deutschlandweit, relevante Trends und Entwicklungen identifiziert und daraus Annahmen für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung der Stadt abgeleitet.

Eine Erstellung der Szenarien auf rein statistischer Basis ist aufgrund der komplexen Wirkzusammenhänge demografischer Prozesse kaum zielführend. Dieser methodische Arbeitsschritt wurde daher durch qualitative Arbeitsschritte ergänzt.

Die Annahmen wurden in enger Abstimmung zwischen der Stadt Wolfsburg und GEWOS sowie im Austausch mit dem Begleitgremium entwickelt.

Eine detaillierte Darstellung der Prognosen finden Sie in der [Langfassung](#) der Strategie.





WOHNBEDARFSPROGNOSE

Annahmen der drei Szenarien

Annahmen: Alle Szenarien sind stark abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung in Wolfsburg sowie demografischen Trends mit großem Einfluss:

Wirtschaft: Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter ist einflussgebend – hoher Arbeitskräftebedarf durch Ruhestand der Babyboomer, nur noch geringes Potenzial für Zuzug von Fachkräften aus Deutschland und EU, steigender Zuzug internationaler Fachkräfte (außerhalb EU)

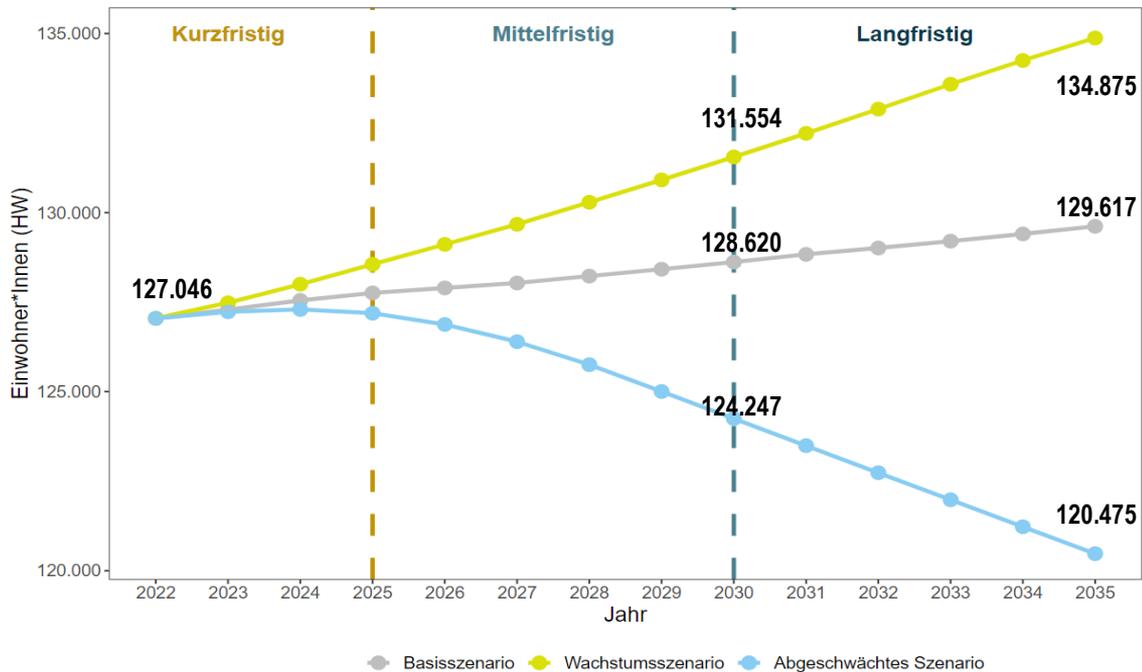
Demografie: negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, demografischer Wandel in der Bestandsbevölkerung (steigende Lebenserwartung, Geburtenziffer), stetige Netto-Zuwanderung von Geflüchteten aufgrund der Vielzahl von Krisengebieten, Wohnungsangebot ist nicht mehr der limitierende Faktor für Zuzüge

BASISSZENARIO	WACHSTUMSSZENARIO	ABGESCHWÄCHTES SZENARIO
<p>Arbeitsmarkt in Wolfsburg bleibt stabil, ausbleibendes Wachstum gibt Raum für Steigerung der Lebensqualität in bestehenden und entstehenden Quartieren.</p> <p><u>Wirtschaft</u></p> <ul style="list-style-type: none">– Erfolgreiche Transformation,– Beschäftigtenzahl in Wolfsburg bleibt insgesamt stabil, ggf. leicht rückläufig <p><u>Wohnungsmarkt, Pendler*innen, Homeoffice</u></p> <ul style="list-style-type: none">– Homeoffice-Möglichkeiten bestehen– Aufgrund des hohen Wohnungsangebotes in Wolfsburg geringeres Pendler*innensaldo– Abwanderung in Verflechtungsbereiche weiterhin abgeschwächt	<p>Das Wirtschaftswachstum der Zeit vor der Corona-Pandemie hält an, der Zuzug von Arbeitskräften sorgt für eine weiterhin hohe Anspannung am Wohnungsmarkt.</p> <p><u>Wirtschaft</u></p> <ul style="list-style-type: none">– Dynamische Entwicklung des Standortes– Moderater Anstieg der Beschäftigtenzahl in Wolfsburg, insb. auch durch internationale Fachkräfte <p><u>Wohnungsmarkt, Pendler*innen, Homeoffice</u></p> <ul style="list-style-type: none">– Homeoffice-Möglichkeiten bestehen, aber Zweitwohnsitze von Arbeitskräften bekommen (wieder) höhere Relevanz– Aufgrund des hohen Wohnungsangebotes in Wolfsburg geringeres Pendler*innensaldo– Abwanderung in Verflechtungsbereiche weiterhin abgeschwächt– Wolfsburg gewinnt gegenüber anderen Ballungsräumen an Attraktivität	<p>Arbeitsmarkt in Wolfsburg durch Fachkräftemangel und Automatisierung geschwächt, aufgrund rückläufiger Arbeitsmigration junger Menschen gewinnt alternde Bevölkerung an Relevanz.</p> <p><u>Wirtschaft</u></p> <ul style="list-style-type: none">– Transformation gelingt nur in Teilen– Deutlicher Rückgang der Beschäftigtenzahl in Wolfsburg <p><u>Wohnungsmarkt, Pendler*innen, Homeoffice</u></p> <ul style="list-style-type: none">– Homeoffice-Möglichkeiten bestehen und es werden weiterhin sehr wenig Zweitwohnsitze durch Arbeitskräfte in Wolfsburg genutzt– Negatives Pendler*innensaldo bleibt auf relativ hohem Niveau– Abwanderung in Verflechtungsbereiche nimmt wieder zu



WOHNBEDARFSPROGNOSE

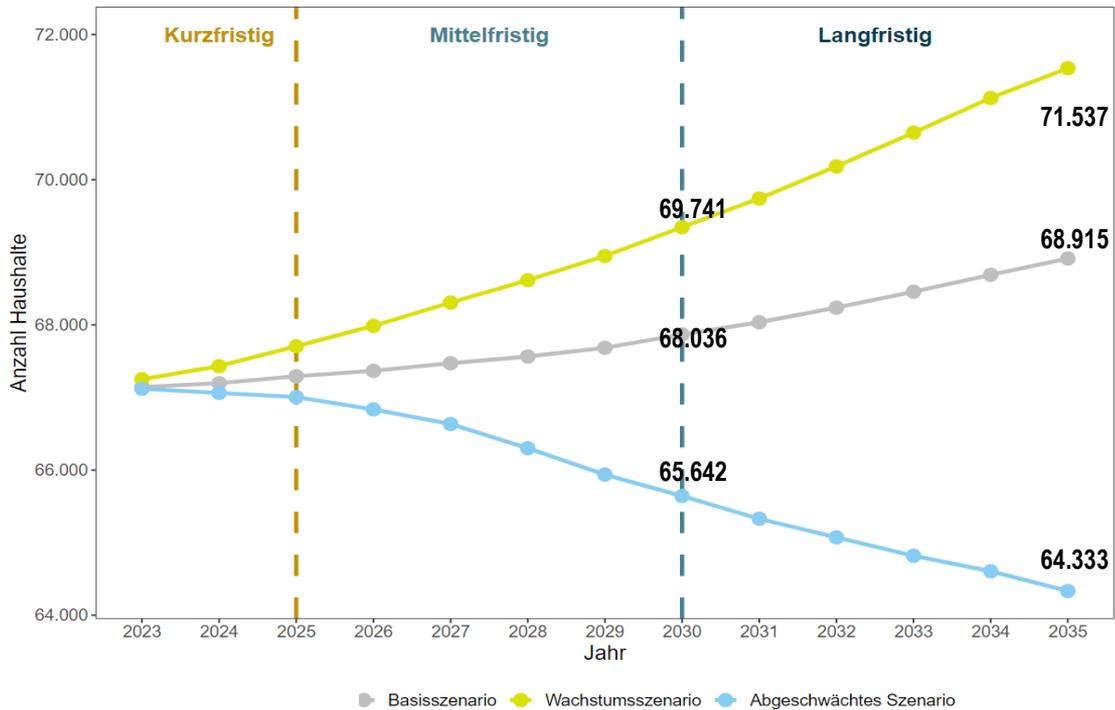
Ergebnisse Bevölkerungsprognose 2035





WOHNBEDARFSPROGNOSE

Ergebnisse Haushaltsprognose 2035





WOHNBEDARFSPROGNOSE

Methodische Vorgehensweise

Ziel der Prognose: Wohnungsmarktbilanz für den Prognosezeitraum 2022–2035

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

Wohnungsnachfrage

- **Bevölkerungs- und Haushaltsprognose** der Statistikstelle der Stadt Wolfsburg
- **Drei Szenarien:** Basis, Wachstum, abgeschwächt
- **Fluktuationsreserve** von 3 % der Haushalte: zusätzlicher Bedarf durch Umzüge und Modernisierungen
- **Wohnpräferenzen:** Grundlagen Mikrozensus, Wanderungsmotivbefragung, Warteliste Grundstückssuchende

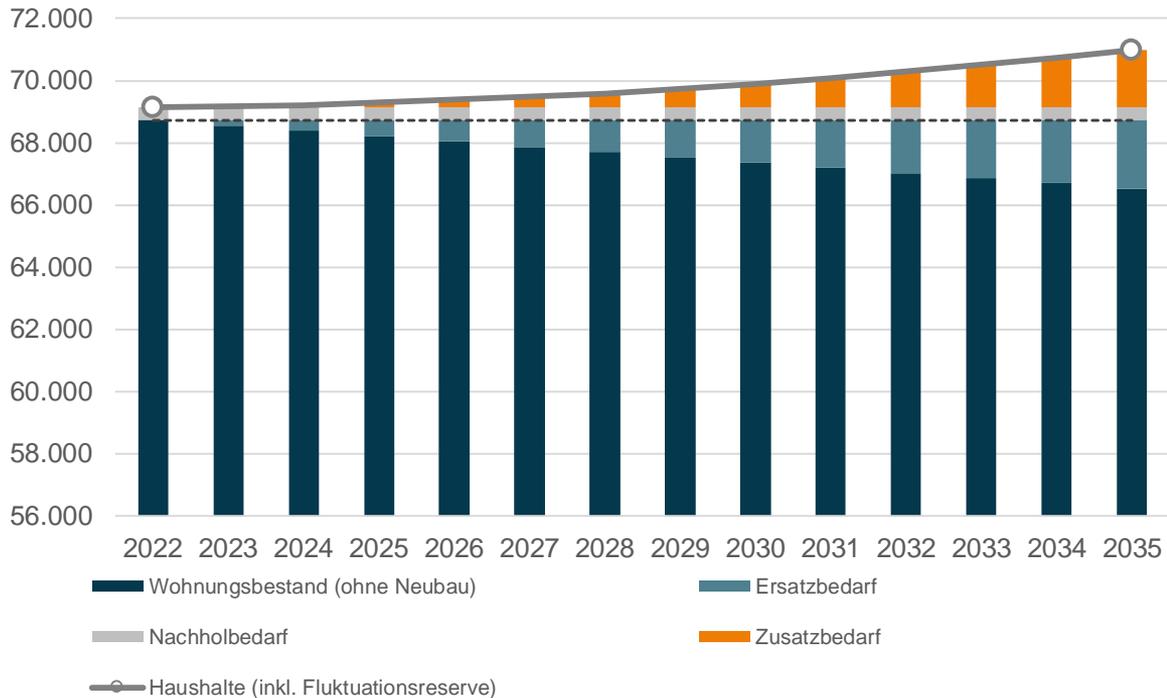
Wohnungsangebot

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



WOHNBEDARFSPROGNOSE

Wohnbedarfstypen am Beispiel des Basisszenarios



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

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

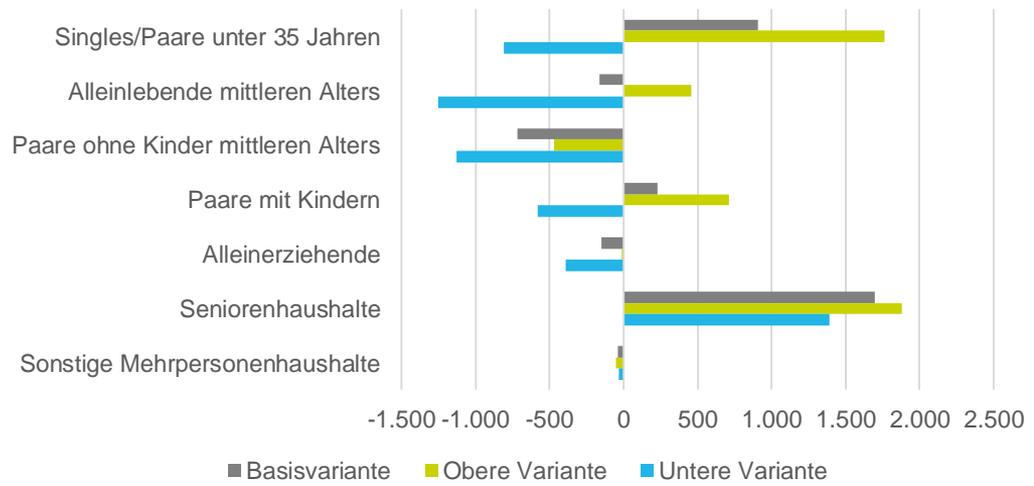
Ersatzbedarf: Bedarf an Wohnungen, die aufgrund von Abriss und Zusammenlegung ersetzt werden müssen





WOHNBEDARFSPROGNOSE

Entwicklung der Haushaltsstruktur bis 2035



- Weiterhin relevante Zielgruppen für den Wolfsburger Wohnungsmarkt:
- **Senioren*innenhaushalte**
 - **Starterhaushalte** (Singles/Paare unter 35 Jahre)
 - **Familienhaushalte**

Daher ist weiterhin ein vielfältiges Wohnangebot für die unterschiedlichen Lebensphasen und Bedürfnisse notwendig!

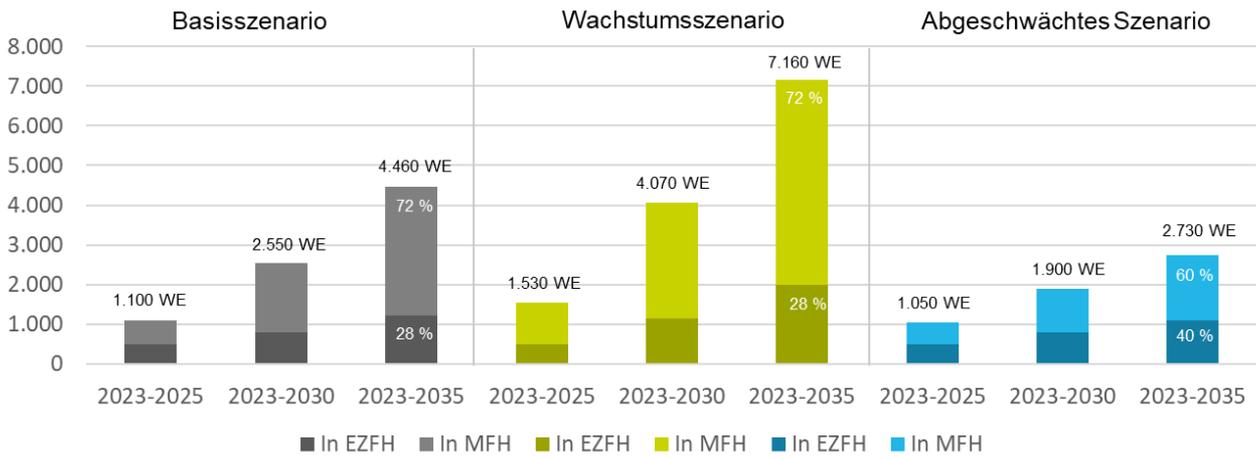
Quelle: Stadt Wolfsburg, Abteilung Statistik und Stadtforschung (Haushalteprognose)





WOHNBEDARFSPROGNOSE

Alle Szenarien zeigen einen Neubaubedarf in Wolfsburg bis 2035



<p>Neubaubedarf insgesamt zwischen 1.050 und 7.160 Wohneinheiten</p>	<p>Basisszenario: Bautätigkeit von durchschnittlich 340 Wohneinheiten pro Jahr erforderlich</p>	<p>Hoher Neubaubedarf an Mehrfamilienhäusern</p> <p>insgesamt 1.630–5.170 WE</p> <p>Basisvariante: im Mittel 240 WE pro Jahr</p>	<p>Stetiger Neubaubedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern</p> <p>insgesamt 1.100–1.990 WE</p> <p>Basisvariante: im Mittel 100 WE pro Jahr</p>
--	---	--	--

Quelle: Eigene Berechnung GEWOS, auf Datenbasis Abteilung Statistik und Stadtforschung der Stadt Wolfsburg





WOHNBEDARFSPROGNOSE

Einordnung der Prognoseergebnisse für das Wohnbauprogramm durch das Begleitgremium

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

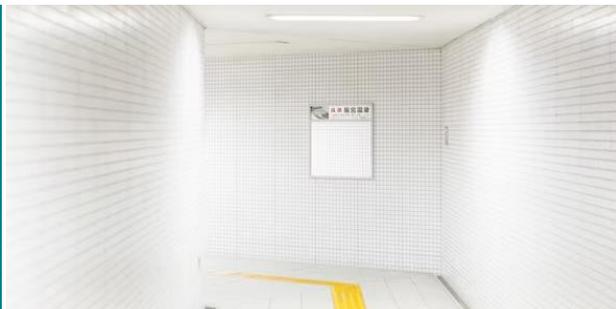




LEITLINIEN

Vielfältige
Wohnangebote in
lebendigen Stadt-
und Ortsteilen

Lebenswerte,
funktional
gemischte
Wohnquartiere



Ökologische und
klimagerechte
Wohnungspolitik

LEITLINIEN

Innenentwicklung
vor Außen-
entwicklung

Attraktives
Wohnen als
Standortfaktor

LEITLINIEN

Gemeinschafts-
aufgabe Wohnen



WOLFSBURG



LEITLINIEN

Wohnvielfalt und Durchmischung als grundlegende Prämissen einbeziehen

Räumliche Aspekte der Siedlungsentwicklung berücksichtigen, d. h. städtisches und dörfliches Wohnen im Stadtgebiet ermöglichen

Bezahlbaren Wohnraum in allen Stadt- und Ortsteilen anbieten

Gezielte Aufwertungsimpulse je nach Lage und Sozialstruktur setzen

Vielfältige Wohnangebote in lebendigen Stadt- und Ortsteilen



Vielfältige Funktionen in urbanen Quartieren bewahren und entwickeln

Funktionsmischung nebeneinander und wenn möglich auch innerhalb von Gebäuden realisieren

Wirtschaftlichkeit von infrastrukturellen Planungen stärker berücksichtigen

Lebenswerte, funktional gemischte Wohnquartiere





LEITLINIEN

Beitrag zum Klimaschutz leisten,
Auswirkungen der Klimaveränderung
berücksichtigen

Nachhaltige Bauweise und
umweltfreundliche Materialien nutzen

Energetische Sanierung ökologisch, aber
auch wirtschaftlich und sozial gerecht
umsetzen

Klimatisches Umfeld in Quartieren
verbessern

Ökologische und
klimagerechte
Wohnungspolitik



Flächenverbrauch reduzieren

Kompakte Stadt lebenswert gestalten und
ausbauen

Innenentwicklung vor
Außenentwicklung



WOLFSBURG



LEITLINIEN

Wohnqualitäten zur Steigerung der Standortattraktivität weiter verbessern

Die Rolle regionaler Wohnungsmärkte im Wettbewerb um die klügsten Köpfe berücksichtigen

Standortqualitäten zur Gewinnung von Neu-Wolfsburger*innen und Fachkräften für den Arbeitsmarkt weiterentwickeln und gemeinsam vermarkten

Attraktives Wohnen als Standortfaktor



Wohnungswirtschaft, Politik und Verwaltung sitzen im gleichen Boot und ziehen an einem Strang

Drei Säulen integrierter Stadtentwicklung: Teilhabe, Mitsprache und Mitgestaltung

Neubau- und Bestandsprojekte als kontinuierliche Aufgabe

Gemeinschaftsaufgabe Wohnen





STRATEGISCHE ZIELE

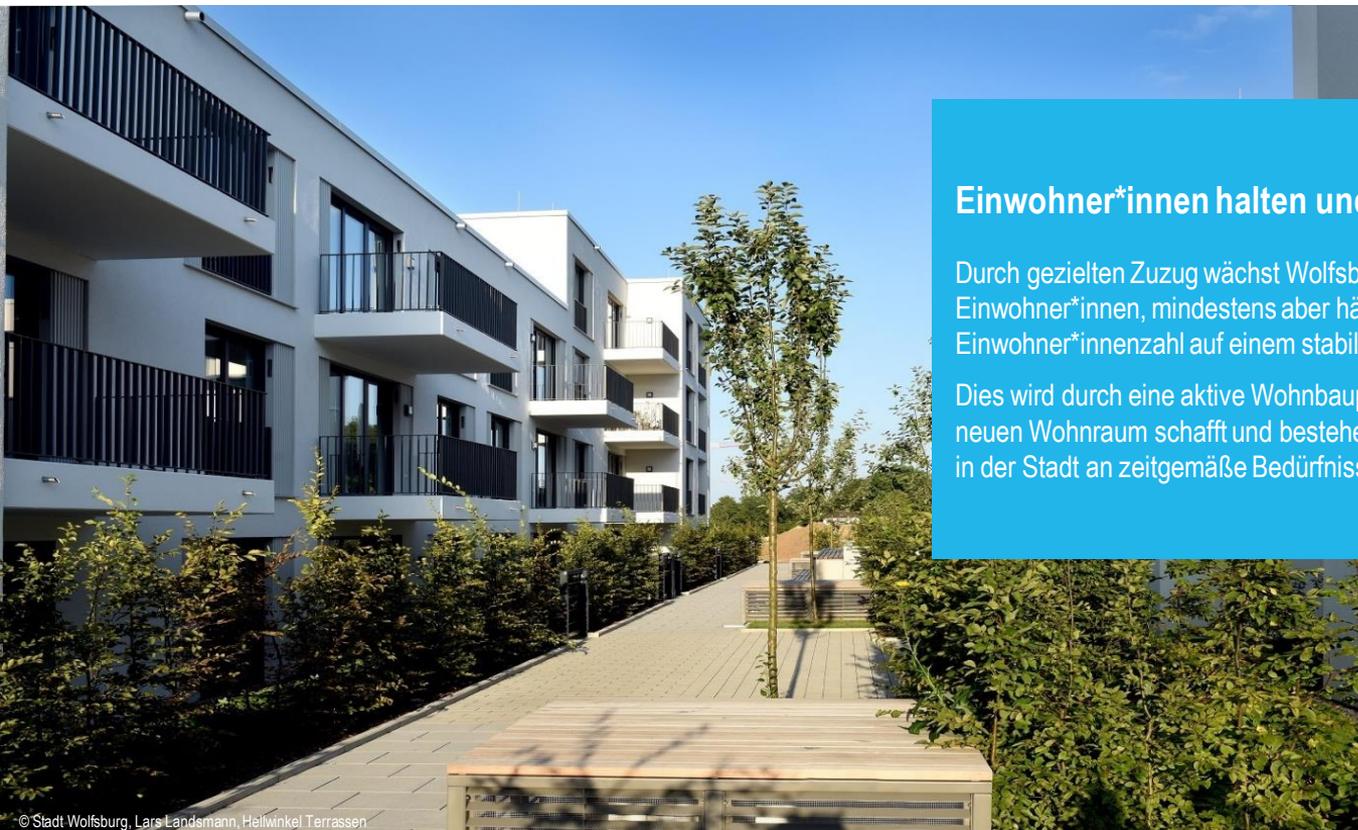
Einwohner*innen halten und gewinnen	Bestandsentwicklung intensivieren	Wohnbauprogramm proaktiv fortführen		Wohnangebote im Eigentum und zur Miete ermöglichen
STRATEGISCHE ZIELE	Zielgruppenspezifischen und bedarfsgerechten Wohnraum schaffen		Bezahlbaren Wohnraum im Bestand und Neubau vorhalten	Attraktives Wohnen in der Innenstadt fördern



WOLFSBURG



STRATEGISCHE ZIELE



Einwohner*innen halten und gewinnen

Durch gezielten Zuzug wächst Wolfsburg an Einwohner*innen, mindestens aber hält sie die Einwohner*innenzahl auf einem stabilen Niveau.

Dies wird durch eine aktive Wohnbaupolitik erreicht, die neuen Wohnraum schafft und bestehende Wohnungen in der Stadt an zeitgemäße Bedürfnisse anpasst.



STRATEGISCHE ZIELE



Bestandsentwicklung intensivieren

Die Wohnungsbestände werden den energetischen und demografischen Anforderungen angepasst.

Die Wolfsburger Wohnungspolitik setzt hierzu den kontinuierlichen Ausbau der energetischen Modernisierung und den barrierefreien, mindestens jedoch barrierearmen Umbau des Wohnungsbestandes fort.



STRATEGISCHE ZIELE



Wohnbauprogramm proaktiv fortführen

Die Stadt Wolfsburg setzt ihr Wohnbauprogramm konsequent um, indem sie kontinuierlich Planungs- und Baurechte schafft.

Unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Wohnbedarfsprognose treibt sie die Umsetzung von insgesamt ca. 300 Wohneinheiten pro Jahr in Mehrfamilienhäusern und in Ein- und Zweifamilienhäusern voran.

Besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Förderung verdichteter Wohnformen für alle Gebäudetypologien.



STRATEGISCHE ZIELE



Wohnangebote im Eigentum und zur Miete ermöglichen

Die Wohnungspolitik schafft Angebote, insbesondere für junge Familien, die in Wolfsburg Eigentum erwerben möchten.

Dies umfasst sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser als auch Eigentumswohnungen.

Gleichzeitig wird eine vielfältige Auswahl an Mietangeboten in verschiedenen Größen und Lagen angeboten.



STRATEGISCHE ZIELE



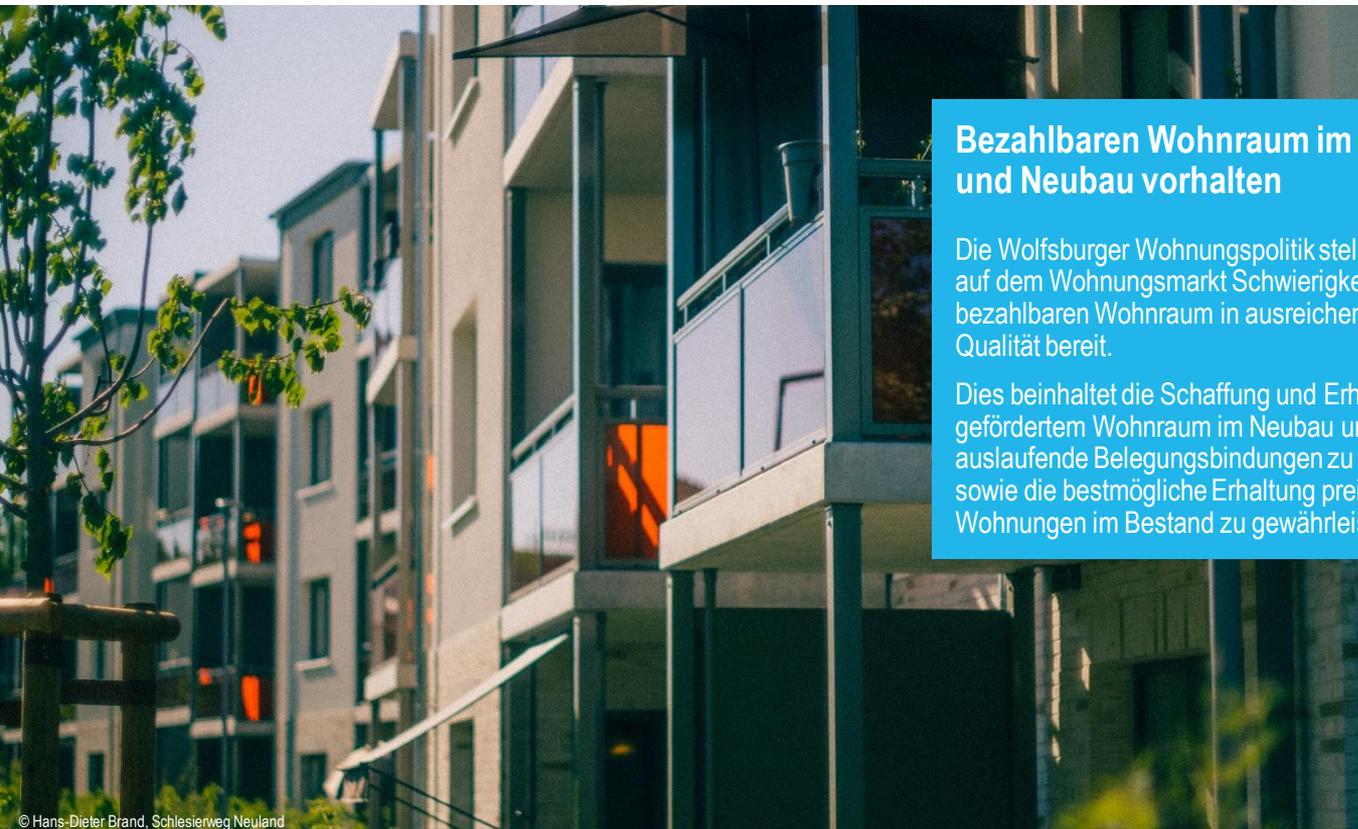
Zielgruppenspezifischen und bedarfsgerechten Wohnraum schaffen

Die Wolfsburger Wohnungspolitik schafft vielfältigen Wohnraum, der den unterschiedlichen Wohnbedarfen und -wünschen gerecht wird.

Der Fokus liegt dabei auf der Bereitstellung von Wohnangeboten, vor allem für junge Menschen, Familien mit Kindern und ältere Menschen.



STRATEGISCHE ZIELE



Bezahlbaren Wohnraum im Bestand und Neubau vorhalten

Die Wolfsburger Wohnungspolitik stellt Haushalten, die auf dem Wohnungsmarkt Schwierigkeiten haben, bezahlbaren Wohnraum in ausreichender Menge und Qualität bereit.

Dies beinhaltet die Schaffung und Erhaltung von gefördertem Wohnraum im Neubau und Bestand, um auslaufende Belegungsbindungen zu kompensieren sowie die bestmögliche Erhaltung preiswerter Wohnungen im Bestand zu gewährleisten.



STRATEGISCHE ZIELE



Attraktives Wohnen in der Innenstadt fördern

Die Stadt Wolfsburg stärkt das Wohnen in der Innenstadt durch die gezielte Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen.

Dies trägt zur Förderung der Urbanität und Belebung der Innenstadt bei.

Dabei stehen sparsame Flächeninanspruchnahme sowie Nachhaltigkeit und Klimaschutz als zentrale Prämissen der Wohnungspolitik im Fokus.



HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

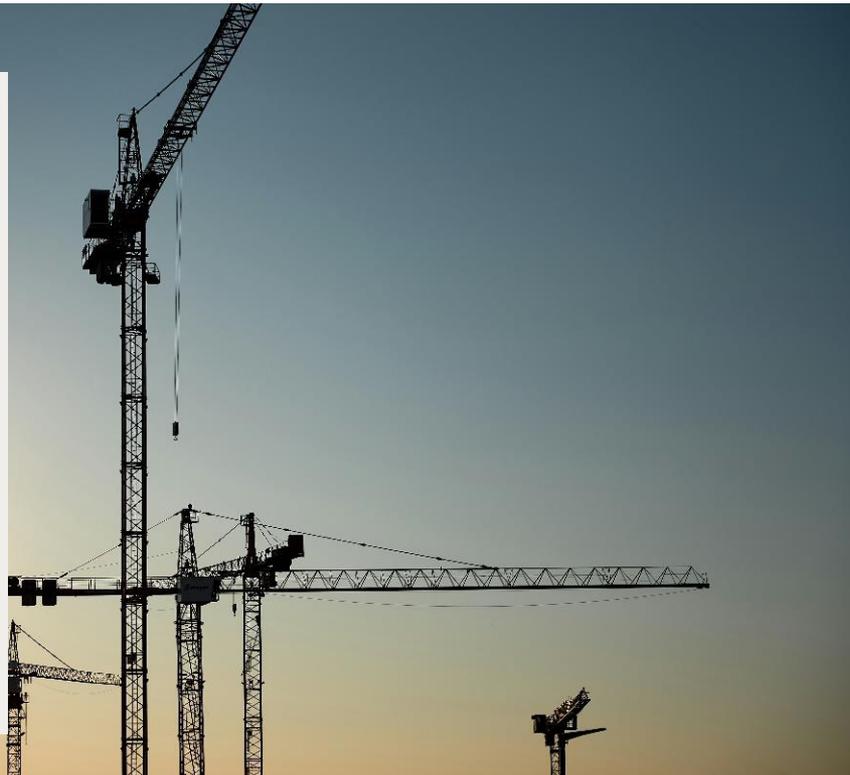
Die Handlungsempfehlungen zur Umsetzung haben zur Erreichung der strategischen Ziele und unter Berücksichtigung der Leitlinien eine besonders hohe Relevanz für die Wohnungsmarktentwicklung der Stadt Wolfsburg. Auf der Anwendung dieser Instrumente sollte daher in den kommenden Jahren der Fokus liegen. Eine gemeinsame Priorisierung der weiter zu entwickelnden Instrumente ist noch von Verwaltung und Politik vorzunehmen.

Die Instrumente lassen sich in zwei Kategorien einordnen:

- Instrumente, die bereits in der Anwendung sind: Diese sind von besonderer Relevanz und sind daher zukünftig fortzuführen.
- Instrumente, deren Einführung oder Weiterentwicklung zu prüfen ist: Dazu zählen neue Ansätze, deren Implementierung in Wolfsburg zu prüfen ist oder Ansätze, die bereits in der Anwendung sind, jedoch Anpassungsbedarf an die zukünftigen Herausforderungen und Bedarfe des Wolfsburger Wohnungsmarktes haben.

Eine detaillierte Beschreibung zu den einzelnen Instrumenten finden Sie in der [Langfassung](#) der Wohnungsmarktstrategie.

Foto von [Bruno Kelzer](#) auf [Unsplash](#)





HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

AKTIVES GESTALTEN

Planungs- und Baurechtschaffung

Städtebauliche Verträge

Mietrechtliche Instrumente

Koordinierungsstelle (Nachverdichtungsmanagement, Beratung)

BODEN- UND LIEGENSCHAFTSPOLITIK

Preisdämpfende Bodenpolitik

Revolvierender Grundstücksfonds

Konzeptvergaben

Flächenvergabe für private Baugrundstücke

Flächenbevorratung

Quotenregelung geförderter Wohnungsbau

Baulandmodell

DIALOG UND KOOPERATION

Beteiligungssteuerung und Kooperation

Jährliche Wohnkonferenz

Aktive Kommunikation und gemeinsame Vermarktung des Wohnstandortes

FÖRDERUNG

Kommunales Familienförderprogramm für Wohneigentum

Kommunales Förderprogramm zur altersgerechten Umgestaltung

Nutzung Förderprogramme Bund und Land

Sanierungsgebiete

RAUMBEOBACHTUNG UND QUARTIERSENTWICKLUNG

Sozialentwicklungsplanung

Wohnungsmarktbeobachtung

Stadtteilprofile und räumliche Entwicklungskonzepte

„Informationssystem“ Wohnbauprogramm

bereits in der Anwendung, Einführung oder Weiterentwicklung zu prüfen



AUSBLICK

Im Anschluss an die Wohnungsmarktstrategie wird der Fokus auf die weitere Umsetzung gerichtet sein. Dies beinhaltet eine detaillierte Untersuchung und gezielte Weiterentwicklung der identifizierten Instrumente mit Anpassungsbedarf. Eine gemeinsame Priorisierung seitens Verwaltung und Politik ist hierbei erforderlich.

Da die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes von vielen, teils unvorhersehbaren Faktoren beeinflusst wird, behält die Stadtverwaltung die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt stets im Blick. Der in Anlehnung an die Wohnungsmarktanalyse entwickelte statistische Begleitbericht wird künftig fortlaufend aktualisiert.

In Anlehnung an das Begleitgremium, welches die Erarbeitung der Wohnungsmarktstrategie aktiv begleitet hat, ist beabsichtigt in Form einer jährlichen

Wohnkonferenz, die Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Politik und Wohnungsgesellschaften fortzuführen. In diesem Rahmen kann die Umsetzung der Wohnungsmarktstrategie weiter begleitet und aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt aus unterschiedlichen Perspektiven diskutiert und bewertet werden.

Mit der regelmäßigen Fortschreibung des statistischen Begleitberichts und einer Fortführung der Gremienarbeit sind zwei wichtige Instrumente für die Evaluierung der Wohnungsmarktstrategie vorgesehen. Ob eine (Teil-)Fortschreibung der Wohnungsmarktstrategie notwendig ist, sollte in einem fünf-Jahres-Turnus überprüft werden.





IMPRESSUM

Herausgeber Stadt Wolfsburg, Referat Daten, Strategien, Stadtentwicklung

**Kurzfassung
Erstellung & Gestaltung** Abteilung Strategische Planung, Stadtentwicklung
Caroline Welpinghus, Verena Lichtenstein

Projektbearbeitung Abteilung Strategische Planung, Stadtentwicklung
Marcel Hilbig, Caroline Welpinghus, Verena Lichtenstein

Abteilung Statistik und Stadtforschung
Robin Hüskes, Jan-Uwe Lemm

Auftragnehmer:
GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Ein Unternehmen der BIG-BAU
Fabian Maaß, Sandra Jurasszovich
Drehbahn 7
20384 Hamburg

Mitwirkende Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung
Silke Lässig

Geschäftsbereich Grundstücks- und Gebäudemanagement
Birgit Schulz, Jürgen Claßen

Stand Juli 2024

