

# WOHNUNGSMARKTSTRATEGIE

## WOHNUNGSMARKTANALYSE

09. Januar 2024 | Strategieausschuss  
Referat 21

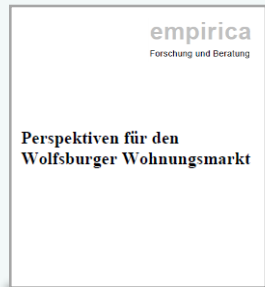


# WOHNUNGSMARKTSTRATEGIE

## Worauf können wir aufbauen?

### START WOHNBAUOFFENSIVE

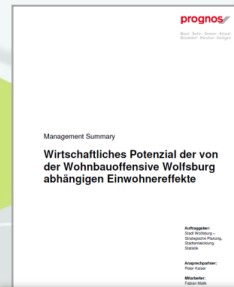
KONZEPTE, STRATEGIEN



Perspektiven für den Wolfsburger Wohnungsmarkt



Wohnen im Alter - Grundlagen für Wolfsburg



Wirtschaftliche Effekte der Wohnbauoffensive



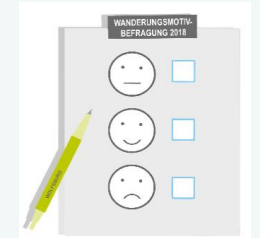
Wolfsburger Wohnungsmarkt im Status-quo



Herausforderungen + Empfehlungen einer sozialorient. Wohnungspolitik



Strukturkonzept Siedlungsflächen Wolfsburg



Wanderungsmotiv-befragung

INSTRUMENTE



25% Quote gef. Wohnungsbau



Einführung Mieterschutzverordnung



Richtlinien Boden- und Wohnungsbaupolitik V 2018/0856



Neuaufgabe Mieterschutzverordnung



30% Quote gef. Wohnungsbau

2012



BÜNDNIS FÜR WOHNEN UND LEBEN IN WOLFSBURG



2021



# WOHNUNGSMARKTSTRATEGIE

## Begleitgremium: Mitglieder und Funktion



### Verwaltung

- OB, VV I
- 21, 11, 06, 03, 31

### Politik

- Vertreter der Fraktionen

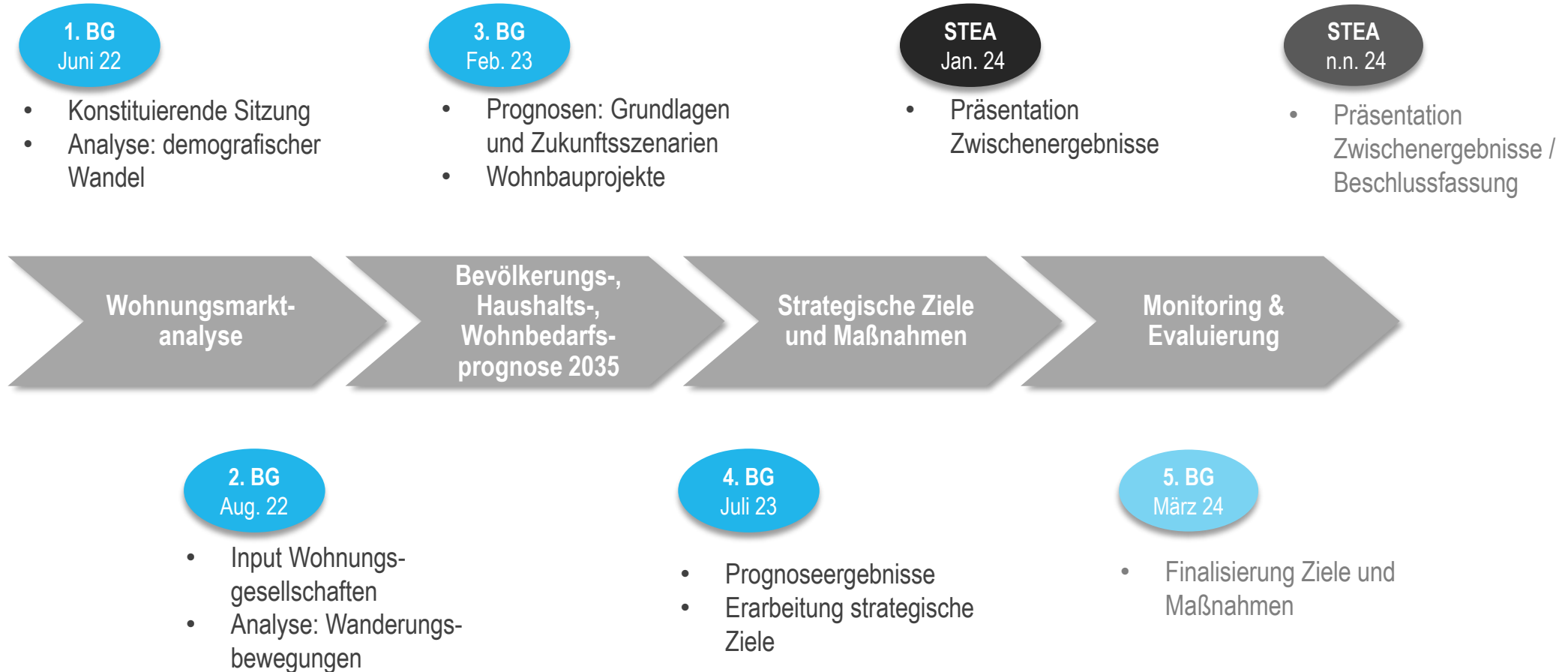
### Wohnungs- gesellschaften

- Neuland
- VW Immobilien
- Allertal
- Sahle

- Berichts- und Beratungsgremium zu wohnungspolitischen Themen
- Diskussion und Bewertung von Zwischenergebnissen der Strategie
- Informations- und Wissenstransfer
- Multiplikatorenfunktion

# WOHNUNGSMARKTSTRATEGIE

## Inhalte und Erarbeitungsprozess



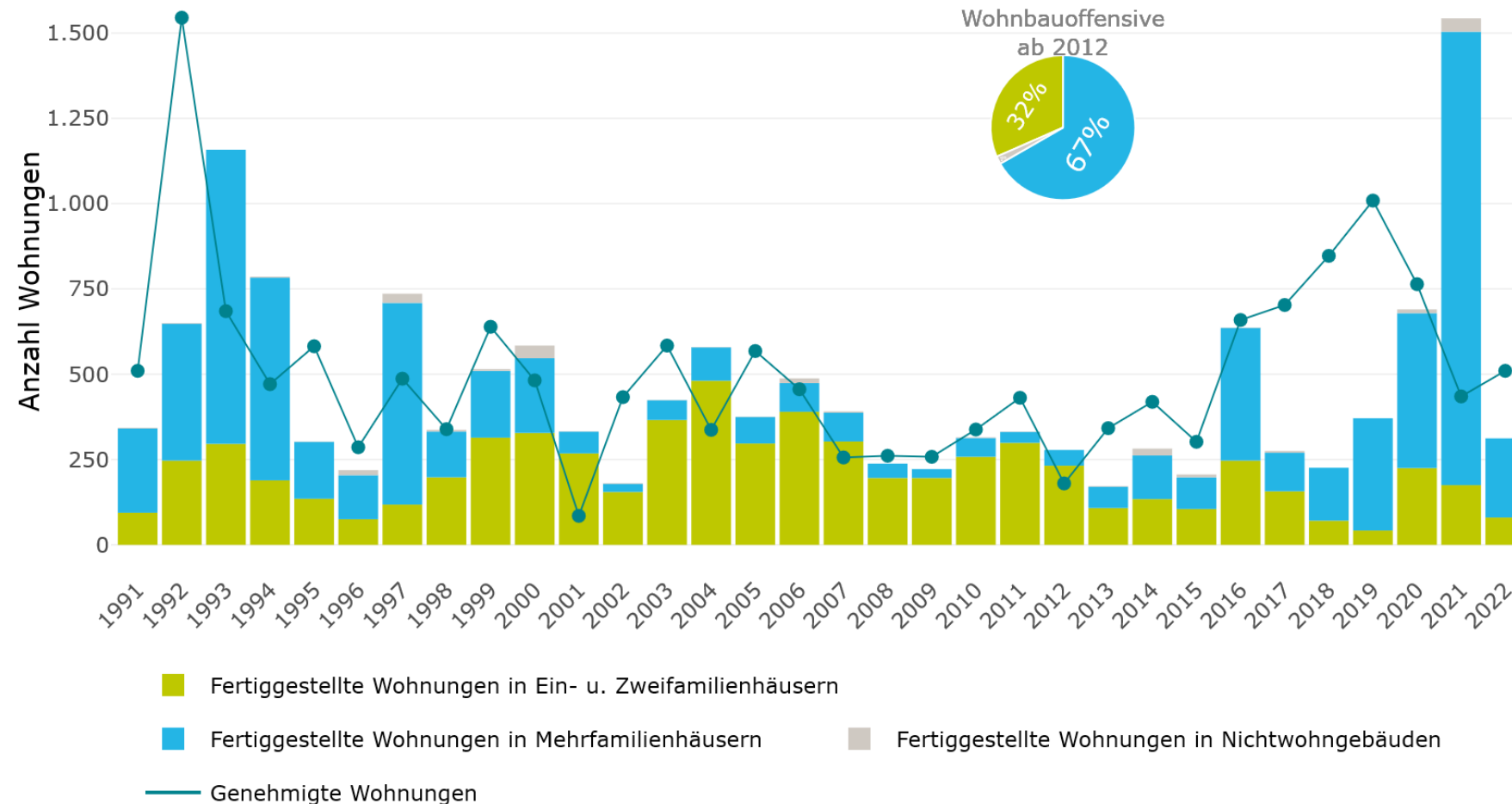
# **AKTUELLE WOHNUNGSMARKTSITUATION**

**- WOHNANGEBOT -**



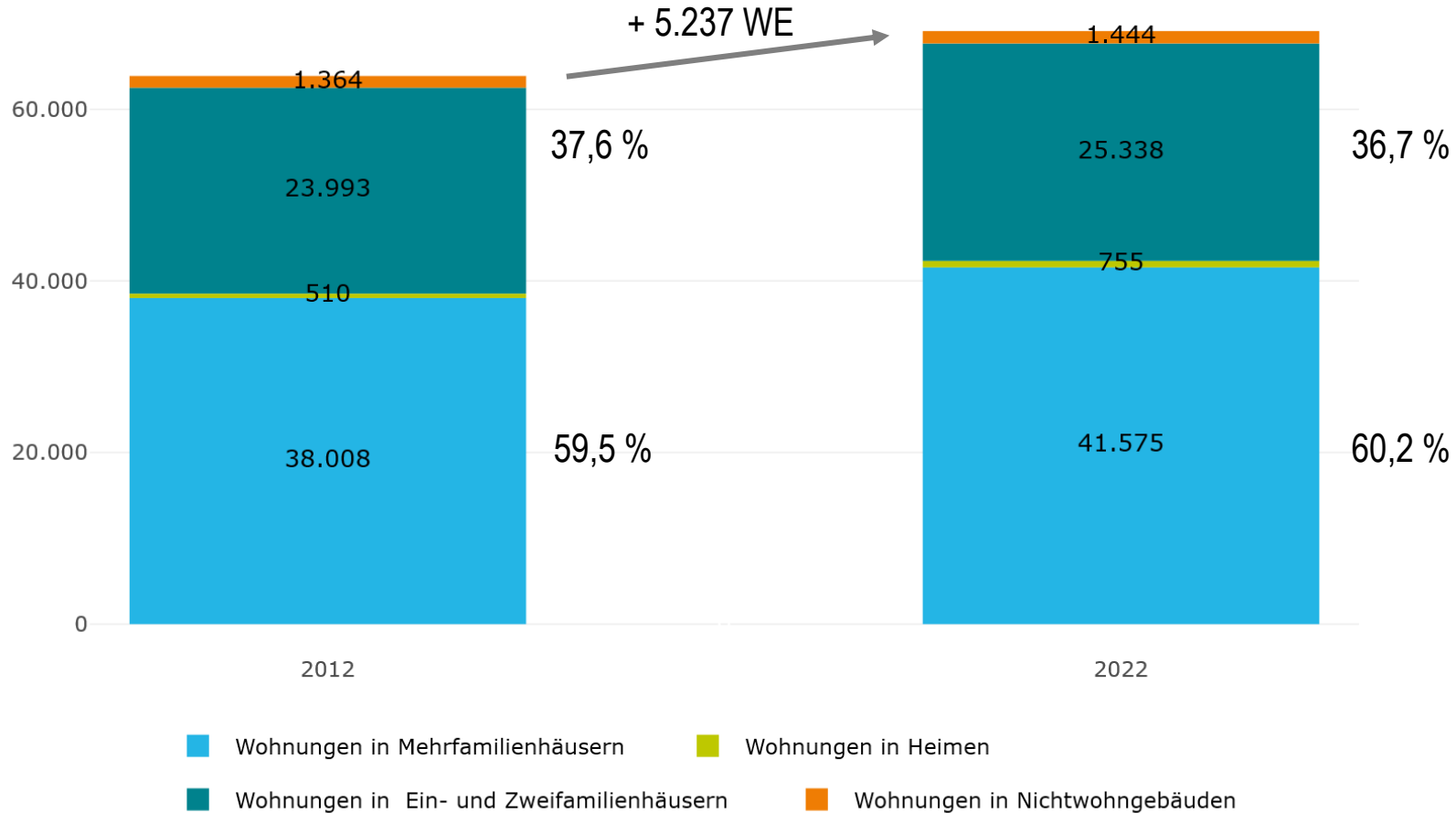
# GENEHMIGTE UND FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN

Seit 2012 Fertigstellung von rund 5.000 Wohneinheiten



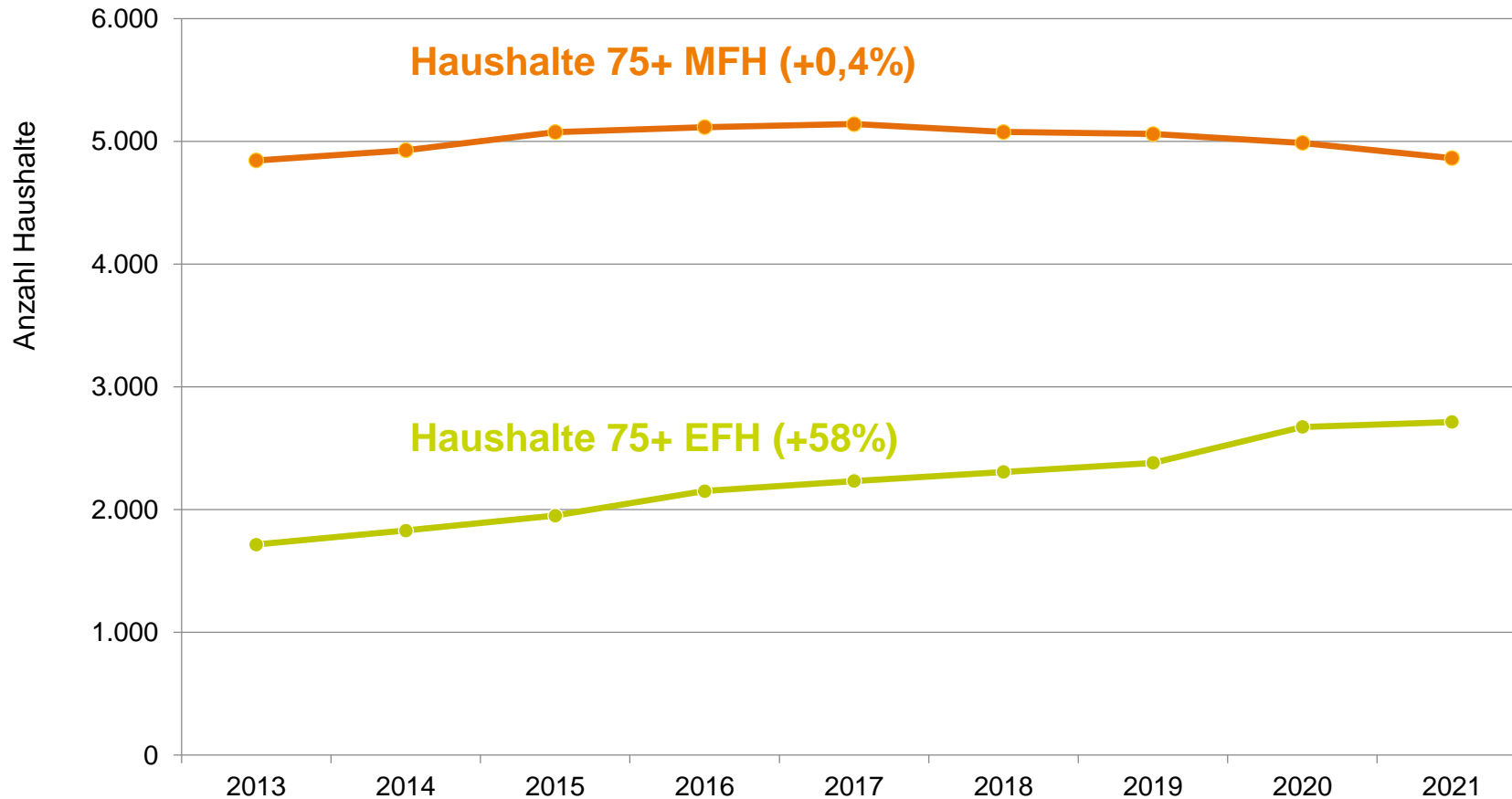
# WOHNUNGSBESTAND NACH GEBÄUDETYPE

Mehr Wohnraum, aber keine drastische Verschiebungen der Segmente



# HAUSHALTE IM GENERATIONENWECHSEL

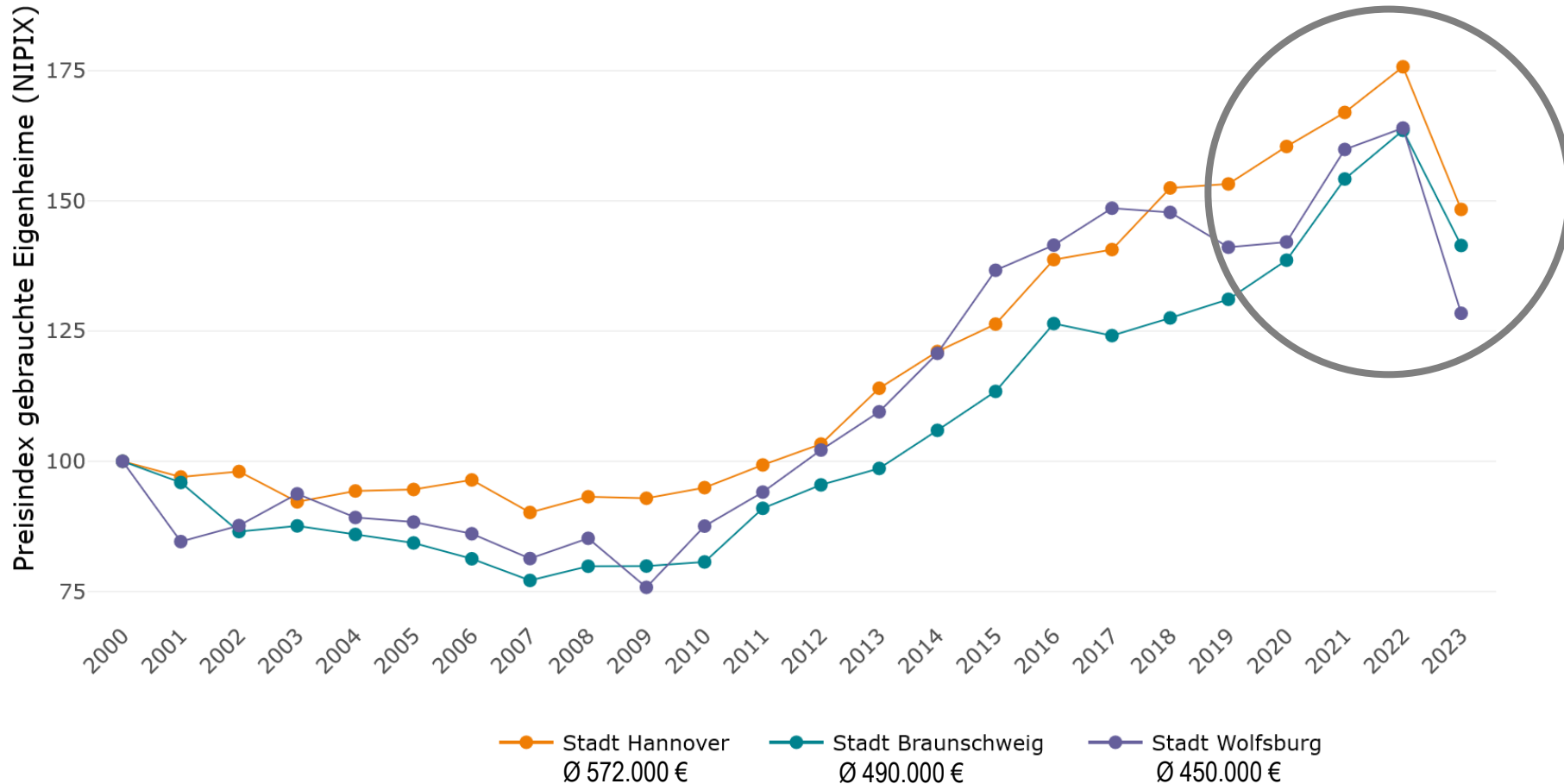
In jedem 8. Haushalt ist die jüngste Bewohner\*in mindestens 75 Jahre alt





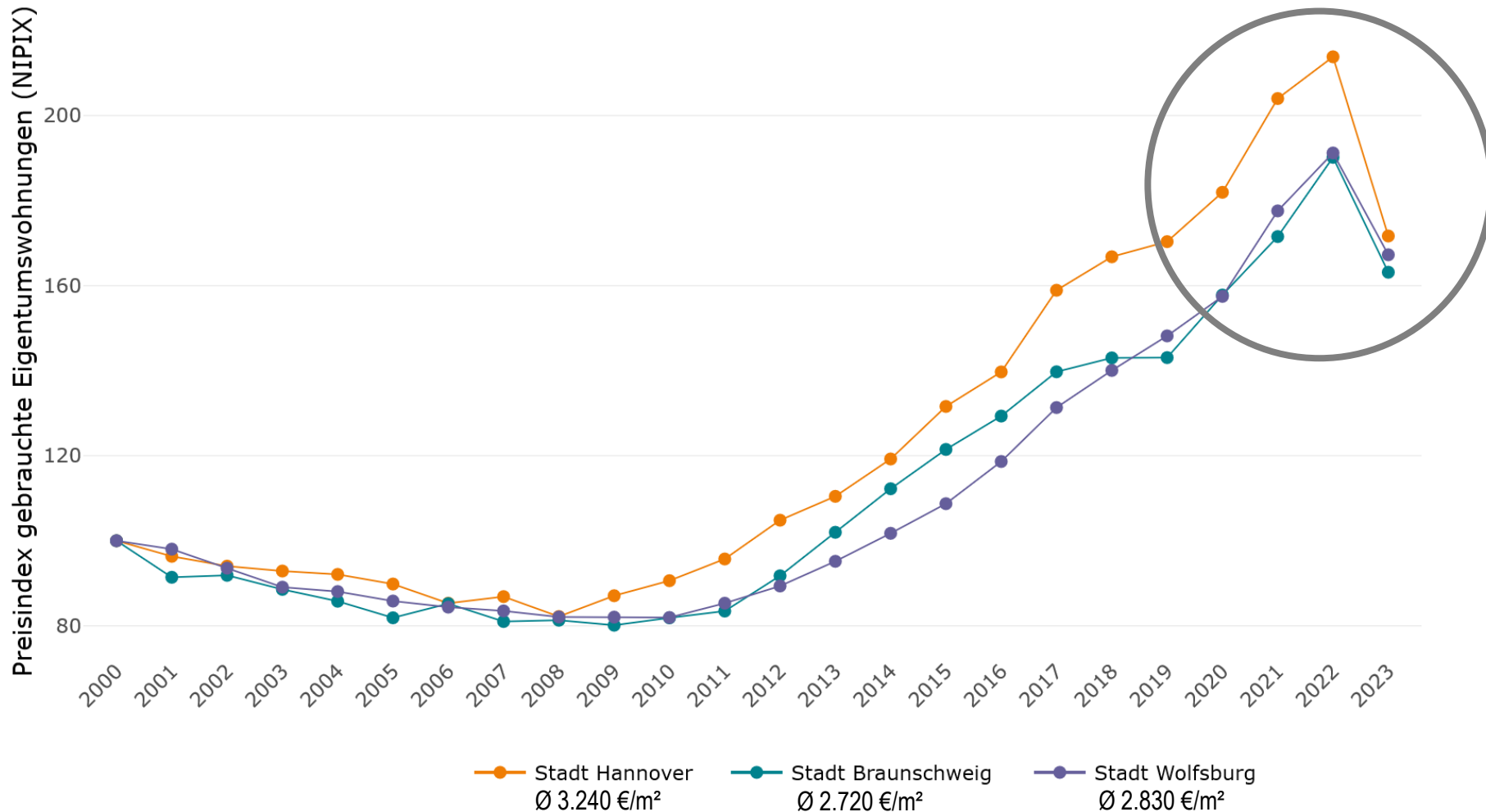
# KAUFPREISE: GEBRAUCHTE EIGENHEIME

## Effekte der aktuellen „Baukrise“ in Deutschland



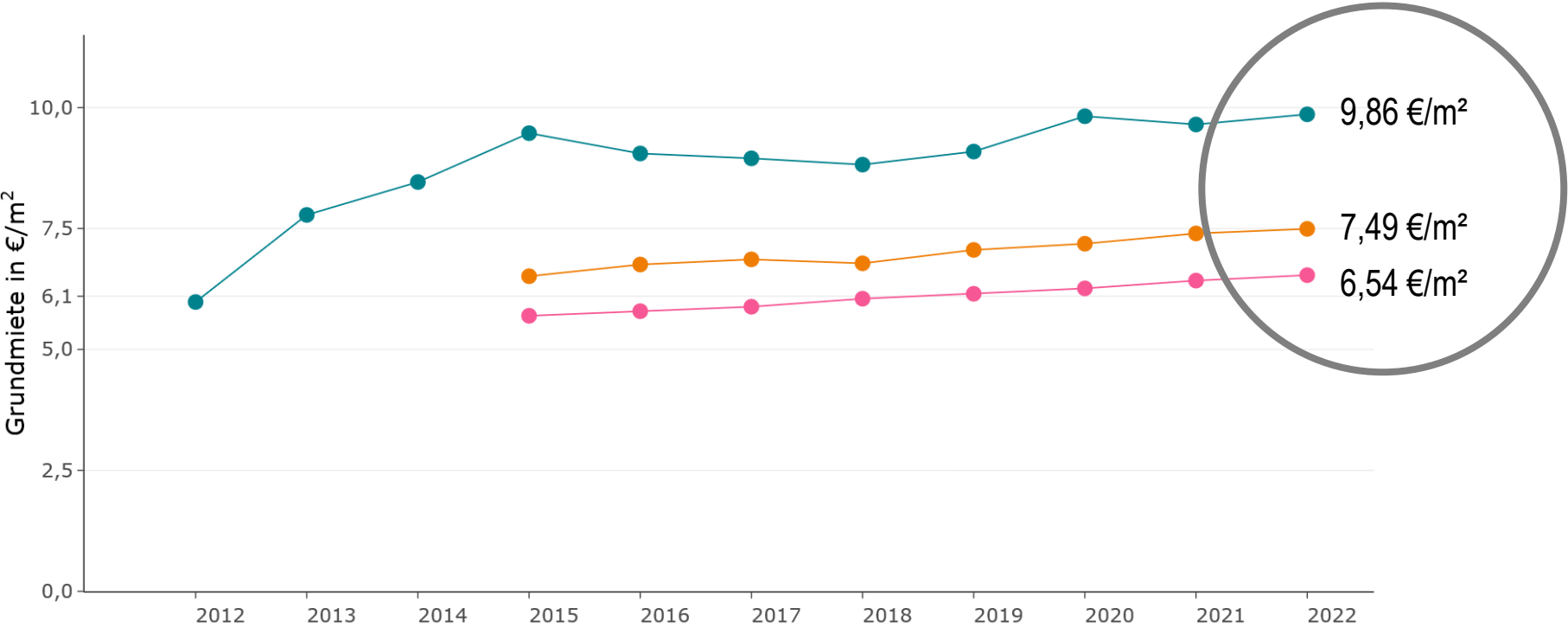
# KAUFPREISE: GEBRAUCHTE EIGENTUMSWOHNUNGEN

Effekte der aktuellen „Baukrise“ in Deutschland



# ENTWICKLUNG DER MIETPREISE

Mieten bleiben in Wolfsburg stabil, Tendenz leicht steigend

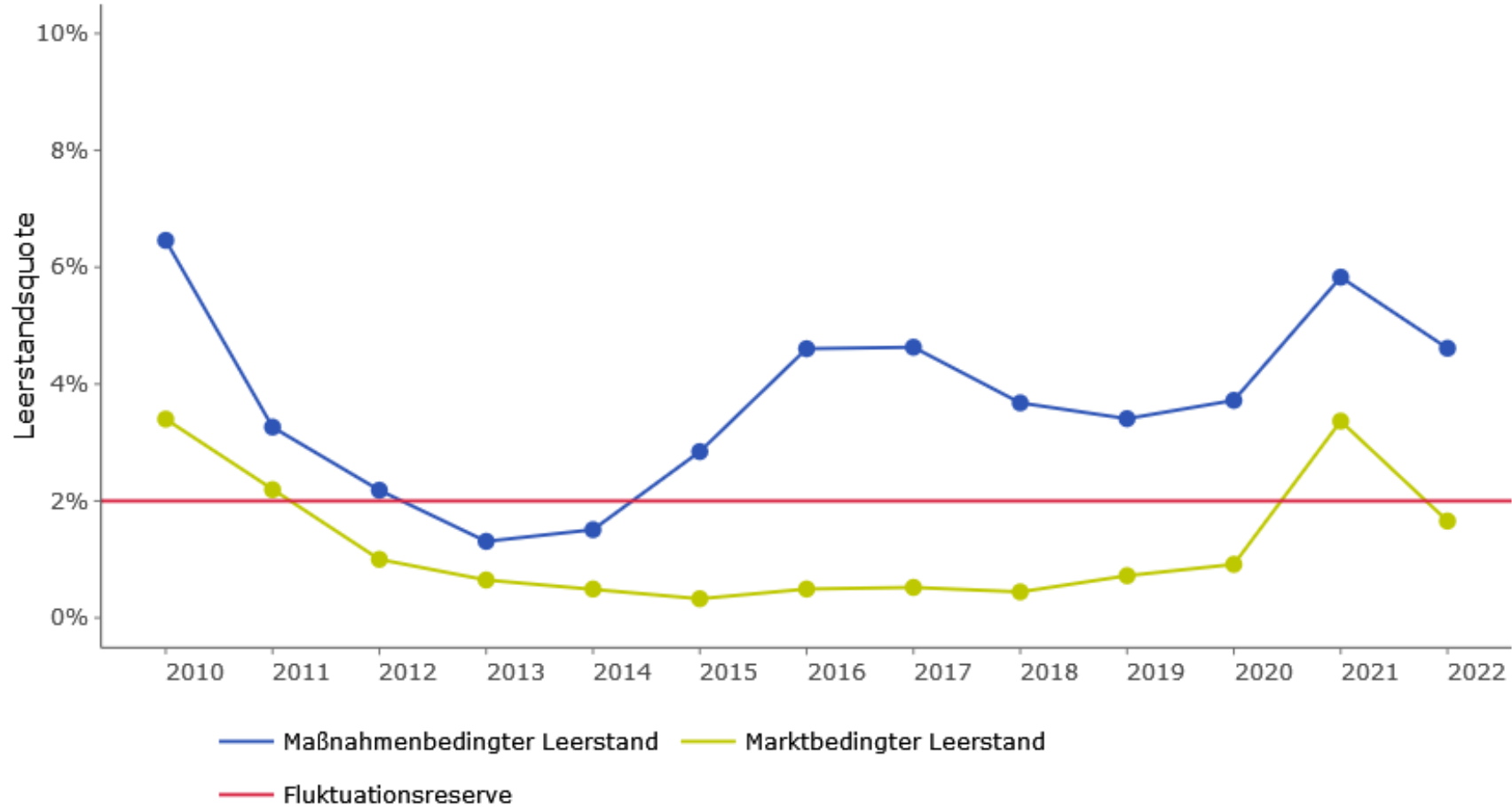


- Angebotsmiete (Inserate Portale) Fälle: 332 (2015) → 3.406 (2022)
- Neuvermietung (NLD, VWI, Allertal, Sahle) Fälle: 1.869 (2015) → 2.680 (2022)
- Bestandsmiete (NLD, VWI, Allertal, Sahle) Fälle: 19.944 (2015) → 19.154 (2022)



# LEERSTANDSQUOTE

## Anzeichen einer erneuten Marktanspannung im Mietsegment?



Neuland weist 2023 erneut einen marktbedingten Leerstand von <1% auf!



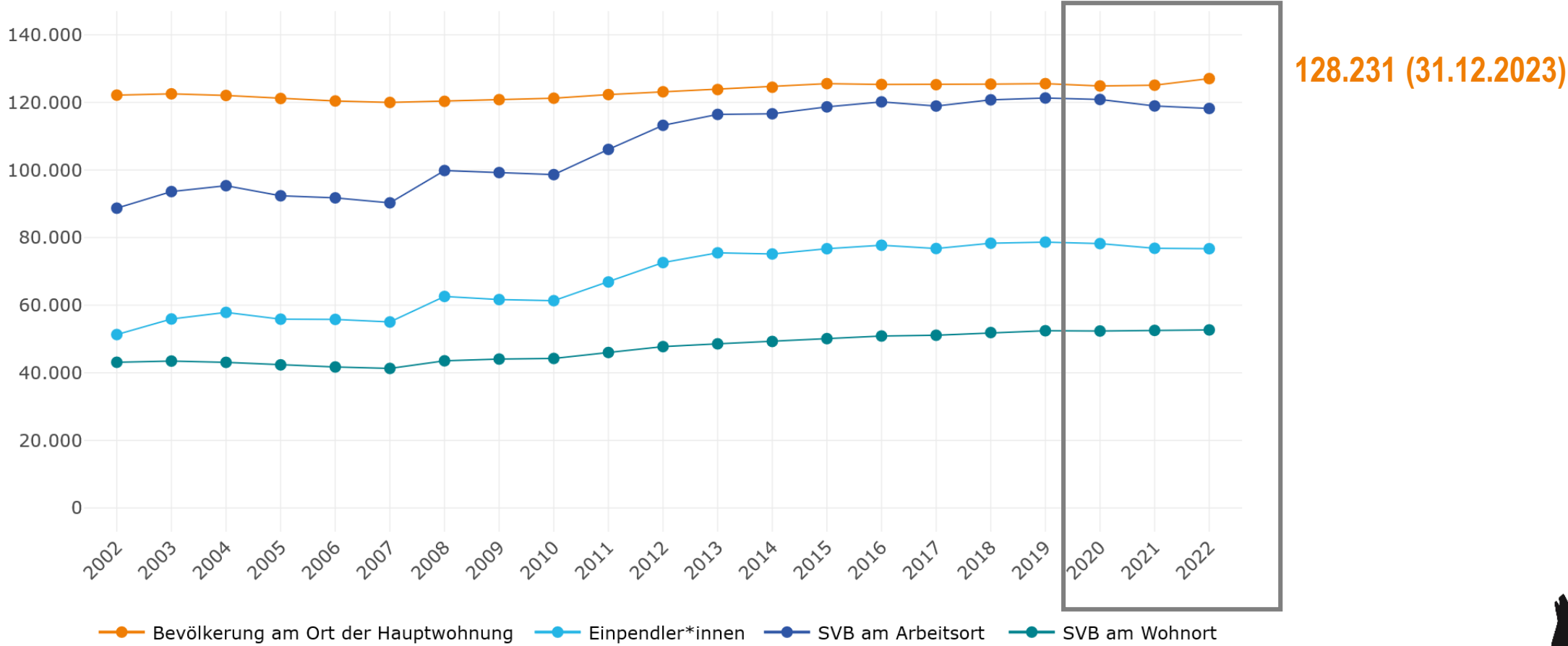
# **AKTUELLE WOHNUNGSMARKTSITUATION**

**- WOHNNACHFRAGE -**



# BEVÖLKERUNG UND ARBEITSMARKT

## Rückgang der SVB\* am Arbeitsort, gleichzeitig steigende SVB\* am Wohnort

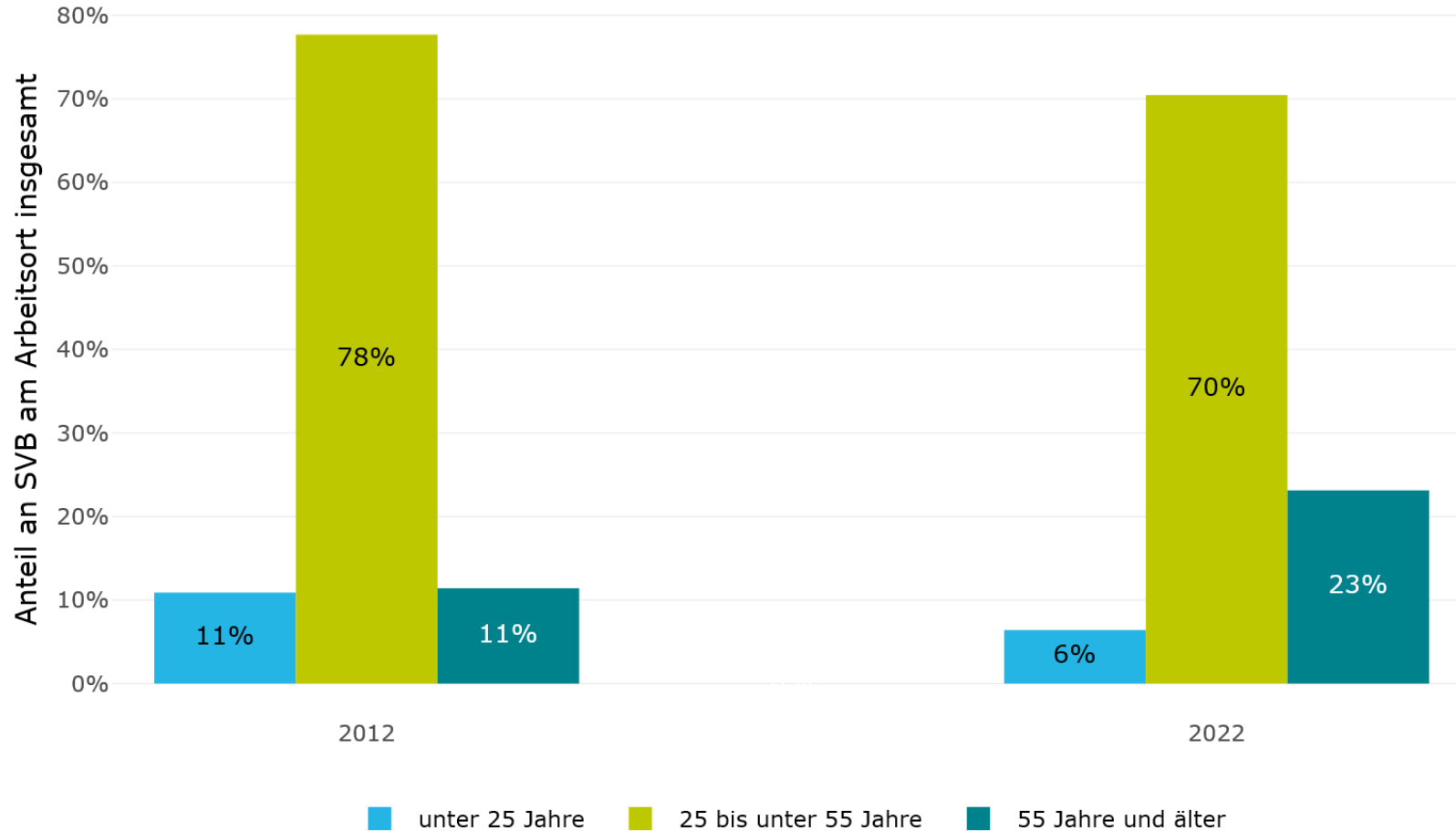


\*SVB = sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



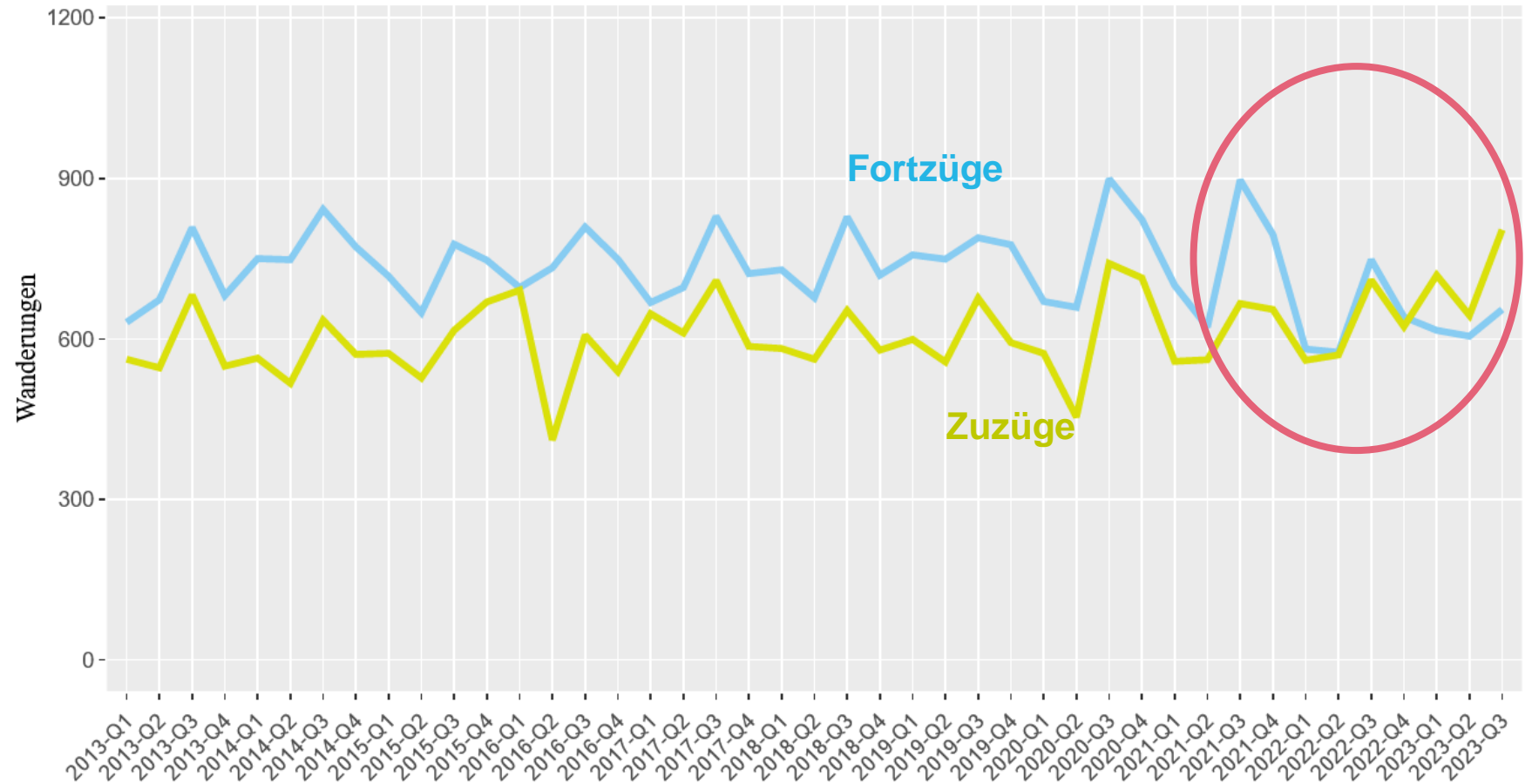
# ALTERSSTRUKTUR DER SVB\* AM ARBEITSORT

Ältere sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nehmen deutlich zu



# WANDERUNGEN

## Trendumkehr: Wanderungsgewinne aus dem Umland / Verflechtungsbereichen



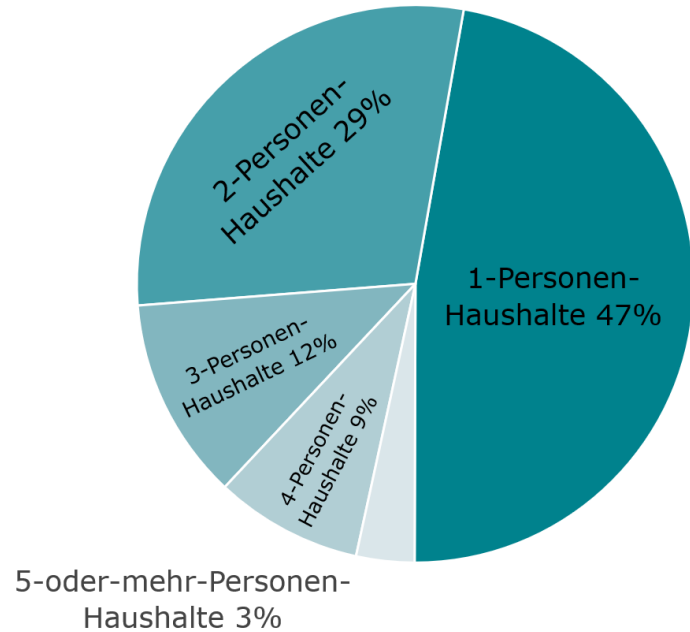
Umland/Verflechtungsbereiche = Berlin, Braunschweig, Gifhorn, Goslar, Hannover, Helmstedt, Hildesheim, Landkreis Börde, Landkreis Harz, Magdeburg, Peine, Salzgitter, Salzwedel, Wolfenbüttel



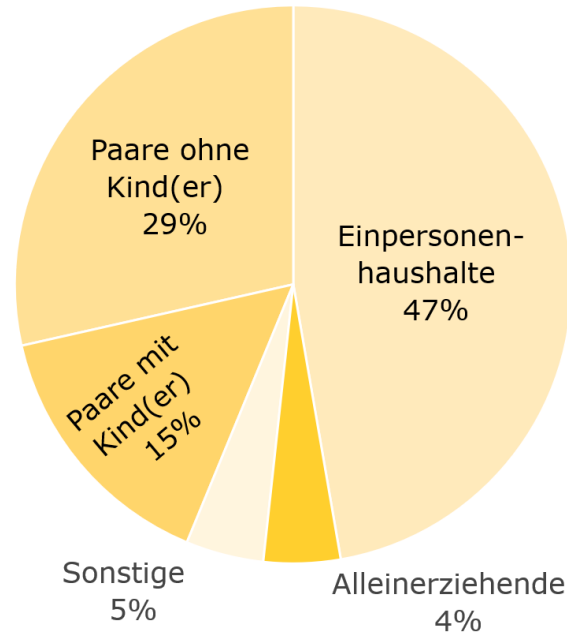
# STRUKTUR DER HAUSHALTE

76 % leben alleine oder zu zweit, in 19 % der Haushalte leben Kinder

Größe der Haushalte

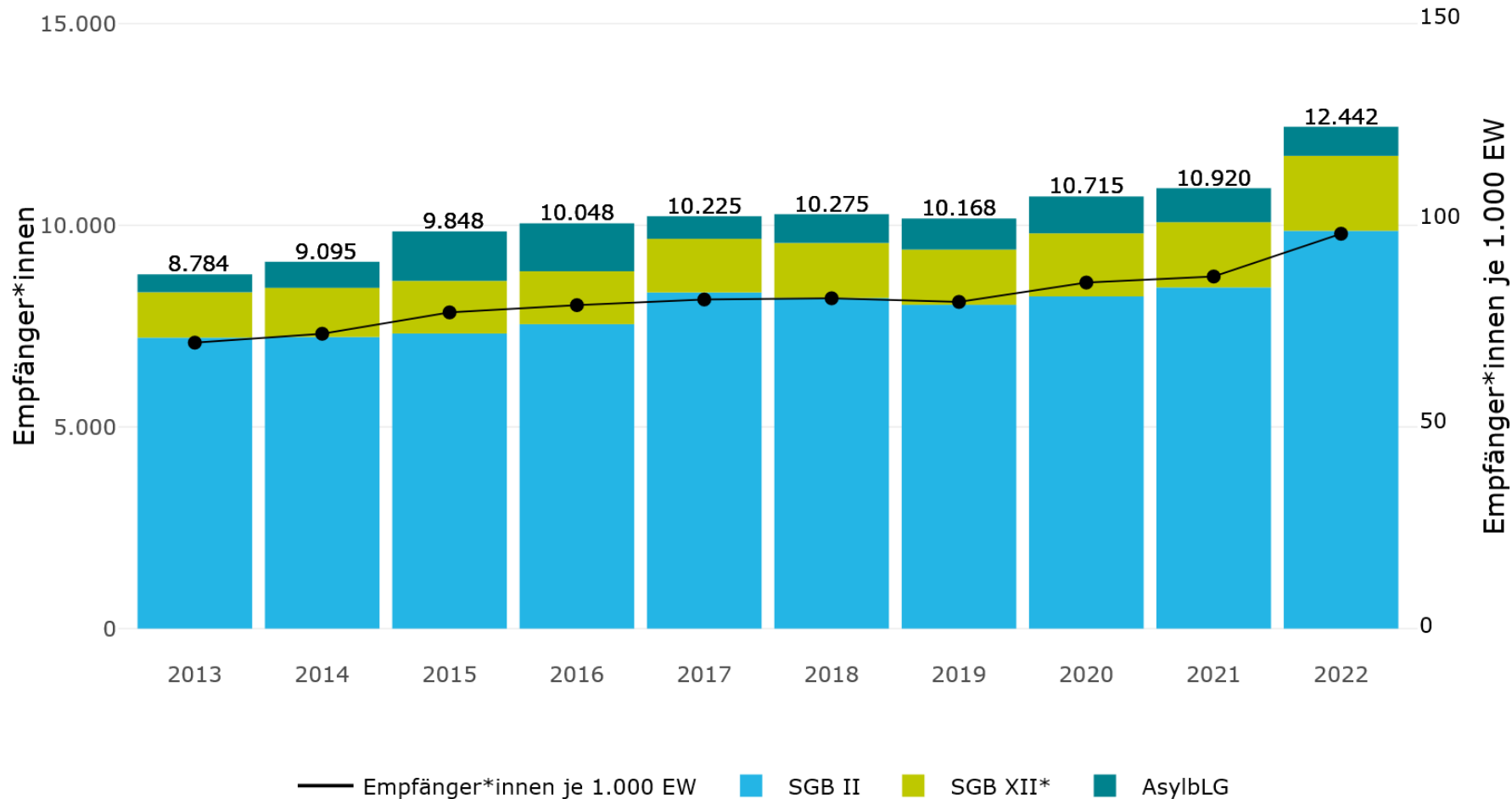


Typen der Haushalte



# EMPFÄNGER\*INNEN MINDESTSICHERUNGSLEISTUNGEN Folie 18

Nachfrage nach bezahlbaren Wohnen wird weiter an Bedeutung gewinnen



# AKTUELLE SITUATION AUF DEM WOHNUNGSMARKT

- Erste Erfolge der Wohnbauoffensive (u.a. größeres verfügbares Wohnangebot, weniger Abwanderung)
- Zukünftige Herausforderung: Energetische Sanierung des Wohnungsbestandes (Klimaschutzziele bis 2045)
- Aktuell stärkere Nachfrage im Mietsegment (erneute Anspannungssignale)
- Baukrise führt zu einer weiteren Aufstauung der Nachfrage nach Eigentum
- Bevölkerungswachstum aufgrund eines positiven Wanderungssaldos
- Weiterhin Wohnbedarfe in allen Segmenten insb. für Familienhaushalte sowie Senioren- und Starterhaushalte
- Bauzurückhaltung der Investoren aufgrund hoher Baukosten (verschobene und stornierte Bauprojekte)
- Relevanz von bezahlbaren Wohnen gewinnt weiter an Bedeutung (Lebenserhaltungskosten, Sanierungsbedarf)



# VIELEN DANK!

Die Wohnungsmarktanalyse finden Sie auf [www.wolfsburg.de/stadtentwicklung](http://www.wolfsburg.de/stadtentwicklung) unter Wohnungsmarktstrategie und den statistischen Begleitbericht [hier](#)

