

Wohnungsmarkstrategie Stadt Wolfsburg
Zwischenbericht Wohnungsmarktanalyse und
Wohnbedarfsprognose
Dezember 2023

Auftraggeberin

Stadt Wolfsburg

Porschestraße 49, 38440 Wolfsburg

Referat Daten, Strategien, Stadtentwicklung

Projektkoordination

Referat Daten, Strategien, Stadtentwicklung

Marcel Hilbig, Caroline Welpinghus, Verena Lichtenstein, Robin Hüskes

GEWOS Kontaktdaten

Ansprechpartner	Fabian Maaß
Telefon	+49(0)40 – 69712-222
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Christina Ebel
Bankverbindung	Deutsche Bank IBAN: DE19210700200034408500 BIC: DEUTDEHH210
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536

Stand: Dezember 2023

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	II
Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	IV
1. Hintergrund.....	1
2. Aktuelle Trends auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland.....	2
3. Überblick Wohnungsnachfrage und -angebot in Wolfsburg.....	7
3.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	7
3.2. Demografische Entwicklung	13
3.3. Wohnungsbestand und Bautätigkeit	17
3.4. Miet- und Kaufpreise	21
4. Querschnitts- und Fokusthemen in Wolfsburg	26
4.1. Stadt-Umland-Beziehungen	26
4.2. „Urbanitätsdefizit“	27
4.3. Bezahlbares Wohnen	28
4.4. Wohnen im Alter und Generationenwechsel.....	30
4.5. Wohnbauoffensive	33
5. Zusammenfassung Wohnungsmarktanalyse	35
6. Entwicklung des zukünftigen Wohnungsbedarfs in Wolfsburg	37
6.1. Hintergrund und Vorgehensweise zur Erstellung der Bevölkerungs- und Haushaltprognose	37
6.2. Ergebnis der Bevölkerungsprognose für die Stadt Wolfsburg.....	42
6.3. Haushaltsprognose für die Stadt Wolfsburg	48
6.4. Wohnbedarfsprognose für die Stadt Wolfsburg	53
6.5. Zusammenfassung und Einordnung der Prognoseergebnisse	59
Literatur- und Quellenverzeichnis.....	62

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2010-2022.....	8
Abbildung 2: Entwicklung der Ein- und Auspendler*innen der Stadt Wolfsburg 2010–2022	9
Abbildung 3: Pendler*innensaldo nach ausgewählten Landkreisen und kreisfreien Städten am 30.06.2022	10
Abbildung 4: Entwicklung der Leistungsbezieher*innen gemäß SGB II, SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt sowie Grundsicherung bei Erwerbsminderung außerhalb von Einrichtungen) und Asylbewerberleistungsgesetz 2013-2022	11
Abbildung 5: Entwicklung der Wohngeldhaushalte 2013-2021	12
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung am Ort der Hauptwohnung 2010-2022.....	14
Abbildung 7: Entwicklung der Bevölkerungsbewegungen 2010-2022	15
Abbildung 8: Struktur der Haushalte 2022	16
Abbildung 9 : Wohnungsbestand nach Gebäudetyp 2012 und 2022.....	19
Abbildung 10: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen (Neubau) 1991-2022	20
Abbildung 11: Durchschnittliche Mieten nach Art der Miete 2012-2022	21
Abbildung 12: Preisentwicklung gebrauchter Eigenheime Niedersächsischer Immobilienpreisindex (NIPIX) 2000-2022.....	23
Abbildung 13: Preisentwicklung gebrauchter Eigentumswohnungen Niedersächsischer Immobilienpreisindex (NIPIX) 2000-2022.....	24
Abbildung 14: Entwicklung des natürlichen, Wanderungs- und Gesamtsaldo für die Basisvariante	42
Abbildung 15: Bevölkerungsprognose für die Stadt Wolfsburg.....	43
Abbildung 16: Bevölkerungspyramiden für die Stadt Wolfsburg für drei Prognose varianten.....	47
Abbildung 17: Entwicklung der Altersstruktur für die Stadt Wolfsburg auf Basis der Bevölkerungsprognose.....	48
Abbildung 18: Haushaltsprognose für die Stadt Wolfsburg.....	49
Abbildung 19: Haushaltsprognose nach Personen im Haushalt in der Stadt Wolfsburg ..	50
Abbildung 20: Haushaltsprognose der wohnungsmarktrelevanten Zielgruppen für die Stadt Wolfsburg	51
Abbildung 21: Haushaltsprognose für die Stadt Wolfsburg nach Struktur der Haushaltstypen	52
Abbildung 22: Schema zur Ermittlung der Wohnungsmarktbilanz	53
Abbildung 23: Wohnbedarfsprognose für die Stadt Wolfsburg nach Bedarfstypen	56
Abbildung 24: Neubaubedarf in Wolfsburg differenziert nach Segmenten	58

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsprognose für die Stadt Wolfsburg	43
Tabelle 2: Bevölkerungsprognose für die Stadt Wolfsburg nach Altersklassen.....	46
Tabelle 3: Haushaltsprognose für die Stadt Wolfsburg	49
Tabelle 4: Wohnungsneubaubedarfe für die Stadt Wolfsburg	57
Tabelle 5: Abgeleiteter Neubaubedarf nach Segmenten	59

1. Hintergrund

Dieser Ergebnisbericht versteht sich als Teilergebnis der Erstellung der Wohnungsmarktstrategie für die Stadt Wolfsburg. Der Erstellungsprozess für eine Wohnungsmarktstrategie wurde Mitte 2022 begonnen. Das Ziel dieses Prozesses ist die Entwicklung eines Handlungspfades für die Steuerung zukünftiger Wohnungsmarktentwicklungen in Wolfsburg mit einem Zeithorizont bis 2035.

In der Erarbeitung der Wohnungsmarktstrategie werden auf vorhandene Konzepte, Strategien und Instrumente aufgebaut, gleichzeitig die bisherigen Zielsetzungen erneut betrachtet und bewertet.

Über viele Jahre hinweg hatte Wolfsburg einen sehr angespannten Wohnungsmarkt und einen sehr großen Bedarf an Wohnraum. Auf diese Entwicklung reagierte die Stadt Wolfsburg im Jahre 2012 mit einer stadtweiten Wohnbauoffensive.

Seitdem haben sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt erheblich verändert: von der Niedrig- und Nullzinspolitik zu Beginn der Offensive, über die Flüchtlingskrise 2015, den Diesel-Gate-Skandal, bis hin zu globalen Krisen wie der Corona-Pandemie und den aktuellen geopolitischen Konflikten. Jüngst haben sich aufgrund der steigenden Zinsen, drastisch gestiegenen Baukosten und den Fachkräftemangel die Rahmenbedingungen erneut grundlegend verändert. Darüber hinaus haben ökologische, technologische, politische, soziale, urbane und ökonomische Trends Einfluss auf die Stadtentwicklung und den Wohnungsmarkt, auf die frühzeitig reagiert werden muss.

Vor diesem Hintergrund werden die Wohnungsmarktsituation und die quantitativen und qualitativen Wohnbedarfe in Wolfsburg nach etwa 10 Jahren der erfolgreichen Umsetzung der Wohnbauoffensive neu analysiert.

Trotz der aktuellen Dynamiken und damit verbundenen Planungsunsicherheiten, ist es umso wichtiger, einen mit Verwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft gemeinsam getragenen strategischen Kompass zu erarbeiten, der eine Orientierung bietet, wie sich die Stadt Wolfsburg mittel- bis langfristig entwickeln soll.

Die Wohnungsmarktstrategie wird gemeinsam vom Referat für Daten, Strategie und Stadtentwicklung der Stadt Wolfsburg und dem GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung aus Hamburg erstellt und durch ein Begleitgremium mit Vertretern aus der Stadtverwaltung, der politischen Fraktionen des Stadtrats sowie der Wohnungswirtschaft begleitet.

In dem Zwischenbericht wird die Wohnungsmarktsituation in Wolfsburg dargestellt und bewertet. Die hier vorgestellten Ergebnisse sollen damit als Entscheidungsgrundlage für strategische, planerische und politische Erwägungen für die Stadt und die Wohnungsmarktakteure in Wolfsburg dienen. Als Grundlage zur Einordnung werden zunächst die relevanten Rahmenbedingungen und Trends in

Deutschland aufgeführt (vgl. Kapitel 2). In Kapitel 3 werden die Charakteristik der Nachfrage nach und die Struktur des Angebots an Wohnraum in Wolfsburg analysiert. Im Fokus stehen dabei die wirtschaftlichen, sozialen und demografischen Entwicklungen in Wolfsburg und der Region, die einen hohen Einfluss auf die Wohnungsnachfrage haben, sowie der Wohnungsbestand, die Bautätigkeit und die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Wolfsburg. Aus dieser Analyse werden Fokusthemen, die den Wohnungsmarkt in Wolfsburg in besonderem Maße prägen, aufgezeigt (vgl. Kapitel 4). In Kapitel 5 werden die Ergebnisse der vorangegangenen Kapitel zusammengefasst und die wesentlichen Handlungsbedarfe für den Wohnungsmarkt der Stadt identifiziert. In Kapitel 6 wird anhand der für die Wohnungsmarktstrategie erstellten Wohnbedarfsprognose auf Basis von drei Szenarien ein Blick auf die zukünftigen Wohnbedarfe der Wolfsburger bis 2035 geworfen.

Ergänzend zu diesem Zwischenbericht hat das Referat Daten, Strategie und Stadtentwicklung einen interaktiven statistischen Begleitbericht für die Wohnungsmarktanalyse erarbeitet. Dieser ist abrufbar über: [Wolfsburg.de/Begleitbericht-Wohnungsmarktanalyse](https://www.wolfsburg.de/Begleitbericht-Wohnungsmarktanalyse). Er beinhaltet zentrale Abbildungen zum Arbeitsmarkt, Pendler*innen, Transferleistungsbezieher*innen, Bevölkerung, Haushalte, Wohnungsbestand und Bautätigkeit, Miet- und Kaufpreise. Ziel ist es, die darin enthaltenen Indikatoren jährlich zu aktualisieren und damit zentrale Entwicklungen, die Einfluss auf dem Wohnungsmarkt haben, fortlaufend beobachten, bewerten und in den Diskurs zur strategischen Ausrichtung des Wohnungsmarktes einfließen lassen zu können.

2. Aktuelle Trends auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland

Die gegenwärtige und zukünftige Entwicklung der lokalen Wohnungsmärkte wird von einer Reihe übergeordneter, bundesweit ablaufender Entwicklungen – insbesondere in Bezug auf das Nachfrageverhalten der Wohnbevölkerung – beeinflusst. Zu nennen sind hier:

1. Folgen der Suburbanisierung
2. Demografischer Wandel
3. Anhaltender Trend zur Haushaltsverkleinerung
4. Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person
5. Veränderung der Eigentümer*innenstruktur
7. Mangelnde Flächenverfügbarkeit
8. Energetischer Modernisierungsbedarf
9. Steigende Baukosten und Kapitalmarktzinsen

Diese Trends sind von einer zunehmenden Ausdifferenzierung der qualitativen Wohnbedürfnisse begleitet. Im Folgenden sollen diese bundesweiten Entwicklungen näher erläutert werden.

Auch heute noch ist das Eigenheim am Stadtrand oder in der Umlandgemeinde der bevorzugte Gebäudetyp bei jungen Familien. Dabei möchte man jedoch nach dem Fortzug aus der Großstadt nicht komplett auf Urbanität verzichten. Lebendige Quartiere mit kompakten Eigenheimen auf kleineren Grundstücken sind unter jungen Stadt-Umland-Wanderern beliebt. Zugleich leben viele frühere Stadt-Umland-Wanderer noch immer in den großen Eigenheimen aus der Familienphase. Umzüge in kleinere Wohnungen innerhalb ihrer angestammten Wohnquartiere scheitern meist an einem adäquaten Wohnungsangebot. Die Umlandgemeinden benötigen immer mehr Wohnbauflächen und stoßen zunehmend an ihre Kapazitätsgrenzen. Wohnungsmärkte werden daher immer mehr als Wohnungsmarktregionen betrachtet, die eine intensive Kooperation zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden erfordern.

Der demografische Wandel wurde im vergangenen Jahrzehnt, gerade in attraktiven Wirtschaftsstandorten wie Wolfsburg, durch eine hohe Zuwanderung junger Menschen aus ländlichen Regionen Deutschlands, aus süd- und osteuropäischen Ländern im Zuge der Eurokrise und der EU-Osterweiterung sowie von außerhalb Europas durch Schutzsuchende und Fachkräfte überlagert. Dennoch bleibt der Trend zur Alterung der Bevölkerung in Deutschland vielerorts unberührt. Von diesem Prozess sind insbesondere ländliche Regionen betroffen, in denen Bevölkerungsrückgang oder -stagnation in Kombination mit einer älter werdenden Bevölkerung auftreten. Aber auch in prosperierenden Regionen können kleinräumig, z. B. in zentralen Lagen oder monostrukturierten Einfamilienhausgebieten, ähnliche Alterungsprozesse auftreten. Infolge der demografischen Entwicklung wird es auch zukünftig zu einem weiteren Anstieg der Zahl der Senioren in der Region Wolfsburg kommen. So liegt das Durchschnittsalter in Wolfsburg seit Jahren relativ konstant um 44 Jahre, obwohl sich die Zahl der Personen mit 80 Jahren und älter deutlich erhöht hat. Ursache sind die Wanderungsgewinne junger Bevölkerungsgruppen. Die Lebenserwartung steigt weiter und die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre treten nach und nach in das Rentenalter ein. Wachsende Städte und Regionen stehen vor der Herausforderung, Quartiere in Bezug auf den Wohnraum, das Wohnumfeld und die Infrastruktur für ein breites Bewohner*innenspektrum im Bestand zu erhalten und durch Neubau weiterzuentwickeln (für Wolfsburg vgl. Kapitel 6).

Seit Jahren setzt sich in Deutschland eine Entwicklung hin zu kleineren Haushaltsformen und damit zur Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße fort. Betrag der Anteil der Einpersonenhaushalte in Deutschland 1991 noch 34 %, so erhöhte er sich bis 2021 auf rund 41 %.¹ Während die Zahl der Zweipersonenhaushalte in Deutschland noch leicht stieg, war der Anteil großer Haushalte mit drei oder mehr Personen seit 1985 rückläufig. Für die Zukunft geht GEWOS von einer

¹ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020a); Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022)

Fortsetzung dieses Trends zu einer anhaltenden Haushaltsverkleinerung aus, wenn auch in abgeschwächter Form. Gestützt wird diese Annahme durch Berechnungen des Statistischen Bundesamtes: Nach der Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes wird die Gruppe der Einpersonenhaushalte zukünftig bis 2040 weiterhin anwachsen, während Haushalte mit mehr als zwei Personen langfristig weniger werden.² Die Ursache dafür ist ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren: Erstens steigt die Zahl wie auch der Anteil älterer Menschen an. Diese leben aufgrund ihrer im Laufe des Lebens erfahrenen Veränderungen der Haushaltsstruktur (Auszug der erwachsenen Kinder, Tod des Partners) überdurchschnittlich häufig in kleineren Haushalten. Zweitens nimmt die Anzahl kinderreicher Familien infolge des gesellschaftlichen Wandels ab (für Wolfsburg vgl. Kapitel 6.3).

Mit der beschriebenen Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße geht seit Jahren ein ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Kopf in Deutschland einher. Ein- oder Zweipersonenhaushalte beanspruchen in der Regel je Haushaltsmitglied mehr Wohnfläche als Mehrpersonenhaushalte.³ Dieser sog. Remanenzeffekt⁴ wird durch die Entscheidung vieler älterer Menschen für einen Verbleib in der großflächigen Wohnung aus der Familienzeit auch nach Verkleinerung ihres Haushaltes verstärkt. Zudem kommt hier die hohe Eigentümer*innenquote Wolfsburger Haushalte mit 43% zum Tragen⁵. Diese ist die höchste niedersächsischer Städte mit mehr als 100.000 Einwohner*innen. Dies ist ein Grund für einen erhöhten Wohnflächenverbrauch, da Eigentümer*innenhaushalte über alle Haushaltstypen hinweg statistisch mehr Wohnfläche in Anspruch nehmen als Mieter*innenhaushalte.⁶ Zugleich wurden auch die Wohnungstypologien im Geschosswohnungsbau jahrzehntelang auf die typische Kleinfamilie ausgerichtet, sodass selbst in deutschen Städten nur ein geringer Anteil der Wohnungen für Paar- und vor allem für Singlehaushalte bedarfsgerecht ist. Um den Flächenverbrauch zu reduzieren und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen, fokussieren sich viele Kommunen heute vermehrt auf die Schaffung von Wohnraum im Mehrfamilienhaussegment.

Zusätzlich hatte die Finanzkrise in der Eurozone Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte. So wurde in Reaktion auf die Finanzkrise durch die Europäische Zentralbank das Zinsniveau ab Oktober 2008 drastisch gesenkt. Die Niedrigzinsen wirkten in zweierlei Weise auf die deutschen Anleger und die Woh-

² Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020b)

³ Im Jahr 2018 (basierend auf der Mikrozensus Zusatzerhebung zur Wohnsituation) lag die Wohnfläche pro Kopf in Ein-Personenhaushalten mit 68 m² um mehr als ein Drittel höher als die Wohnfläche pro Kopf in Zwei-Personenhaushalten mit 49 m². Die Mitglieder von Haushalten mit drei oder mehr Personen beanspruchten sogar nur eine durchschnittliche Fläche von 33 m². Ein wichtiger Grund für die geringere Wohnflächenbeanspruchung pro Person in Mehr-Personenhaushalten ist die gemeinsame Nutzung von Küche, Bad und Flur (Umweltbundesamt [2021]).

⁴ Unter dem Begriff Remanenzeffekt wird die Tatsache verstanden, dass Familien in ihren Wohnungen verbleiben, auch wenn sich die familiäre Situation z. B. durch den Auszug der Kinder verändert. Es ist zu beobachten, dass der Großteil der Menschen ihre Wohnsituation und damit ihre Wohnflächennachfrage nach dem 50. Lebensjahr nicht mehr verändern. Diese Beharrungstendenz besteht zumeist solange, bis sich ein Umzug nicht mehr vermeiden lässt z. B. Pflegebedarf im Alter (vgl. BBSR-Analysen KOMPAKT 14/2022).

⁵ Statistische Monatshefte Niedersachsen 3/2021 des LSN auf Basis des Mikrozensus 2018

⁶ Statistische Monatshefte Niedersachsen 3/2021 des LSN (vgl. T.2.2)

nungsmärkte. Auf der einen Seite verringerte sich effektiv der Wert des angesparten Kapitals durch das niedrige Zinsniveau unterhalb der Inflationsrate für klassische Sparanlagen. Auf der anderen Seite war die Aufnahme von Krediten, beispielsweise für die Finanzierung von Immobilien, so günstig wie nie zuvor. Diese Aspekte, gepaart mit der Angst eines Verlustes von Kapitalvermögen, trieben viele Anleger in Immobilienwerte als Alternative zum klassischen Kapitalmarkt. Aus diesen Gründen traten in der Folge vermehrt gewinnorientierte private Kapitalanleger entweder direkt oder indirekt (z. B. über Immobilienfonds oder Versicherungen) als Vermieter*innen auf, während sich zeitgleich viele gemeinwohlorientierte staatliche oder kommunale Unternehmen aus der Vermietung zurückgezogen haben. Mit der Absenkung des Zinsniveaus und dem Rückzug kommunaler Wohnungsunternehmen hat sich auch der Rückgang des Bestands an öffentlich geförderten Wohnungen verschärft. Allein von 2001 bis 2019 war in Deutschland ein Rückgang von etwa 44 % auf noch gut 1,1 Mio. zu beobachten. In der Stadt Wolfsburg ist diese Entwicklung weniger relevant als in anderen Städten, da hier nach wie vor große Mietwohnungsbestände in der Hand von vier großen Wohnungsunternehmen⁷ liegen. Mit dem kräftigen Zinsanstieg seit 2022 haben sich die in diesem Abschnitt aufgeführten Rahmenbedingungen wieder verändert. Das hat bereits dazu geführt, dass teilweise Investoren ihr Engagement im deutschen Wohnungsmarkt reduziert haben. Hier bleibt zu beobachten, ob diese Entwicklungen langfristig bestehen bleiben.

Die mangelnde Flächenverfügbarkeit ist ein zentrales Hemmnis und ein relevanter Kostenfaktor bei der Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum in deutschen Städten. Der Flächenbedarf für Wohnungsneubau in der Stadt steht dabei in Konkurrenz zum Bedarf gewerblicher Nutzungen sowie Verkehrs-, Naherholungs- und Freizeitflächen und Flächen für den Ausbau von erneuerbaren Energien auch im Stadtgebiet. Auch unter dem Gesichtspunkt der Klimaanpassung gewinnt der Erhalt von Frei- und Grünflächen an Bedeutung. An den Rändern der Städte stehen landwirtschaftliche Nutzungen oder der Landschaftsschutz der Ausdehnung der Siedlungsflächen entgegen. Die Schließung von Baulücken, die Nachverdichtung oder das Flächenrecycling (z. B. die Umwandlung von Gewerbebrachen oder Kasernen in Wohnquartiere) stellen Lösungsansätze für diese Herausforderungen dar, doch die Ressource Fläche bleibt in verdichteten Städten rar. Die Stadt Wolfsburg verfügt über ein vergleichsweise hohes Potenzial an verfügbaren, auch städtischen, Flächen. Allerdings wird auch in Wolfsburg die Mobilisierung der Flächenpotentiale und die Baurechtschaffung schwieriger. Einfach zu bebauende Flächen gibt es kaum mehr. Es stellt sich hier die Frage, wie diese Ressourcen genutzt werden können, um alle genannten Bedarfe zu vereinen und weiterzuentwickeln.

Große Herausforderungen ergeben sich zudem aus den Klimaschutzzielen der Bundesregierung. Die Gebäudesanierung gilt neben erneuerbaren Energien als Kernelement der deutschen Klimapolitik und der Energiewende. Mehr als ein Drit-

⁷ Neuland Wohnungsgesellschaft mbH, VW Immobilien GmbH, Allertal Immobilien eG und Sahle Wohnen & Co. KG

tel des Endenergieverbrauchs entfällt auf den Gebäudesektor. Vor dem Hintergrund der stetig steigenden Energiekosten wird die Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt stärker für dieses Themenfeld sensibilisiert. Die Potenziale zur Reduzierung sind erheblich; rund zwei Drittel der 18 Millionen Wohngebäude in der Bundesrepublik Deutschland sind älter als 40 Jahre und dementsprechend vor der Einführung der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut worden. Die Studie „Wohnungsbau. Zukunft des Bestandes“ der ARGE geht je nach Szenario der Klimawende (Szenario 1: Sanierungsrate 1,8 %; Effizienzhaus 115; Szenario 2: Sanierungsrate 1,8%; Effizienzhaus 55) von Investitionsvolumina für die energetische Sanierung im Wohngebäudebestand zwischen 2,6 bis 5,1 Billionen Euro bis zum Jahr 2045 aus. Damit verbunden wäre eine massive Verlagerung in der Bauwirtschaft von der Neubautätigkeit zum Bestand.⁸

Im Nachgang der Corona-Pandemie sowie durch die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine sind Lieferketten gestört worden und Energie- und Rohstoffpreise kräftig gestiegen. Das hat zu einem sprunghaften Anstieg der Inflation und, als Reaktion darauf, zu einer Anhebung der Kapitalmarktzinsen durch die Währungsbanken geführt. Zugleich herrschen in der Bauwirtschaft aufgrund der intensiven Bautätigkeit der vergangenen Jahre ein noch immer hoher Auftragsbestand und Kapazitätsengpässe. Diese Entwicklungen führen zu deutlich veränderten Rahmenbedingungen im Wohnungsbau. Hier treffen gegenwärtig ohnehin bereits hohe Grundstücks- und Immobilienpreise auf hohe Finanzierungskosten und hohe Baukosten. Für viele private Bauherren und institutionelle Investoren sind Neubauvorhaben daher kaum noch planbar oder finanzierbar.

⁸ ARGE - Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (2022)

3. Überblick Wohnungsnachfrage und -angebot in Wolfsburg

3.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Wohnungs- und Arbeitsmärkte sind in vielen Städten eng miteinander verknüpft. In der Stadt Wolfsburg ist diese Symbiose besonders stark ausgeprägt. Die Volkswagen AG unterhält hier ihre Unternehmenszentrale und das Werk Wolfsburg mit insgesamt 60.500 Mitarbeitern.⁹ Das entspricht etwa der Hälfte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) am Arbeitsort Wolfsburg. Damit ist VW der dominante Arbeitsgeber der Region, zumal direkt oder indirekt viele weitere Arbeitsplätze, etwa bei Zulieferbetrieben, mit dem Unternehmen verbunden sind.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

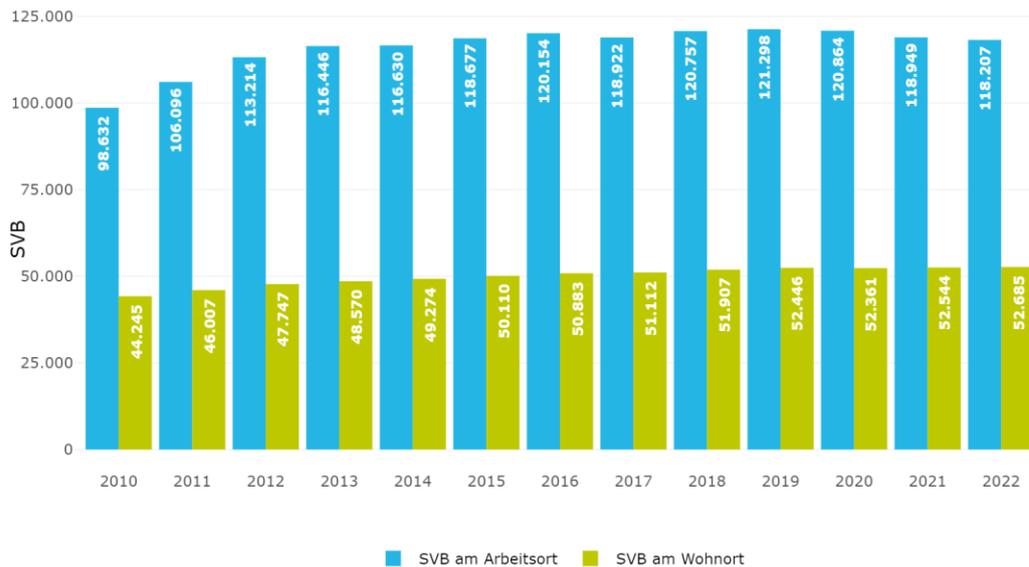
Die Zahl der SVB ist laut Statistik der Bundesagentur für Arbeit in Wolfsburg seit 2010 bis 2022 angestiegen. Unterschieden wird zwischen Beschäftigten am Arbeitsort, die ihren Arbeitsplatz in Wolfsburg haben, und am Wohnort, die ihren Wohnsitz in Wolfsburg haben.

Am Arbeitsort Wolfsburg stieg die Zahl von 98.632 um 19.575 (19,9 %) auf 118.207 (vgl. Abbildung 1). Wobei die Zahl seit dem Höchststand von 121.298 in 2019 leicht rückläufig war. Am Wohnort Wolfsburg ergab sich ein Anstieg von 44.245 um 8.440 (19,1 %) auf 52.685 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Die positive Entwicklung der Zahl der SVB liegt somit auf dem Niveau der Entwicklung des Landes Niedersachsen. Die Steigerung des Durchschnitts in Niedersachsen liegt bei 26,2 % am Wohnort und 26,7 % am Arbeitsort.

Mit Blick auf die Altersstruktur der SVB am Arbeitsort ist auffällig, dass der Zuwachs nur von Beschäftigten ab 55 Jahren getragen wurde. Deren Zahl stieg um 16.294 (147,5 %) und hat sich damit von 2010 bis 2022 mehr als verdoppelt. Die Zahl der SVB unter 25 Jahren ging hingegen kräftig um 2.425 (24,2 %) zurück. Der Anteil der SVB unter 25 Jahre liegt in Wolfsburg in 2022 lediglich bei 6,4 % (in Niedersachsen: 10,1 %). Der Anteil der SVB ab 55 Jahre beträgt in Wolfsburg 23,1 % (in Niedersachsen: 23,9 %). Der Hintergrund dieser Entwicklung ist, dass die bestehenden Belegschaften in den Betrieben im Zuge des demografischen Wandels immer älter werden und zugleich immer weniger junge Menschen in die Betriebe nachrücken.

⁹ Volkswagen AG (2023)

Abbildung 1: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2010-2022



Datenquelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit
Darstellung: Stadt Wolfsburg, Abteilung Statistik und Stadtforschung

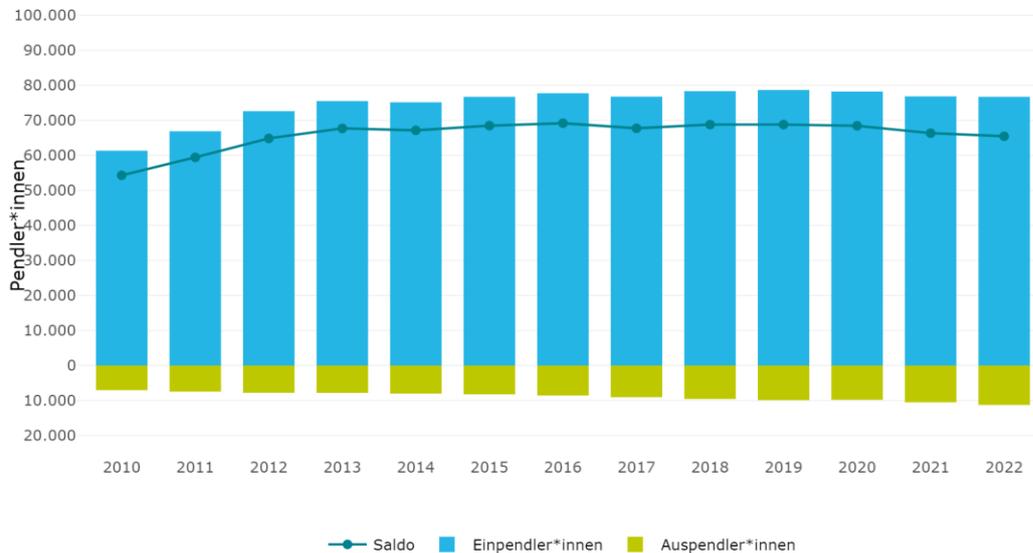
Daten nach Revision 2014, Revision 2017 und Änderung der Datenaufbereitung 2016 der Beschäftigungsstatistik; Stichtag: jeweils 30.06. des Jahres

Der relativ moderate Anstieg der Zahl der SVB am Arbeitsort hängt ebenfalls mit der Altersstruktur der Beschäftigten zusammen. Während immer mehr ältere Beschäftigte in den Ruhestand gehen, nimmt die Zahl der Neueinstellungen junger Menschen deutlich ab.

Pendlerverflechtungen

Der hohe Bedarf an Arbeitskräften in Wolfsburg führt, wie im vorigen Abschnitt dargestellt, zu einem besonders einseitigen Verhältnis von Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort. Dieses Verhältnis hat Auswirkungen auf die Pendlerverflechtungen mit anderen Kommunen. Die Zahl der Einpendler*innen in Wolfsburg liegt in 2022 bei 76.715, die der Auspendler*innen bei 11.260 (vgl. Abbildung 2). Es pendeln also 65.455 mehr Beschäftigte zu ihrem Arbeitsplatz in Wolfsburg ein als von dort zu einem Arbeitsplatz in einer anderen Kommune. Während die Zahl der Auspendler*innen seit 2010 stetig um 4.223 Beschäftigte (60,0 %) angewachsen ist, ist die Zahl der Einpendler*innen nach einem Anstieg bis 2019 inzwischen leicht rückläufig. Insgesamt stieg die Zahl der Einpendler*innen von 2010 bis 2022 um 15.375 (25,1 %).

Abbildung 2: Entwicklung der Ein- und Auspendler*innen der Stadt Wolfsburg 2010–2022



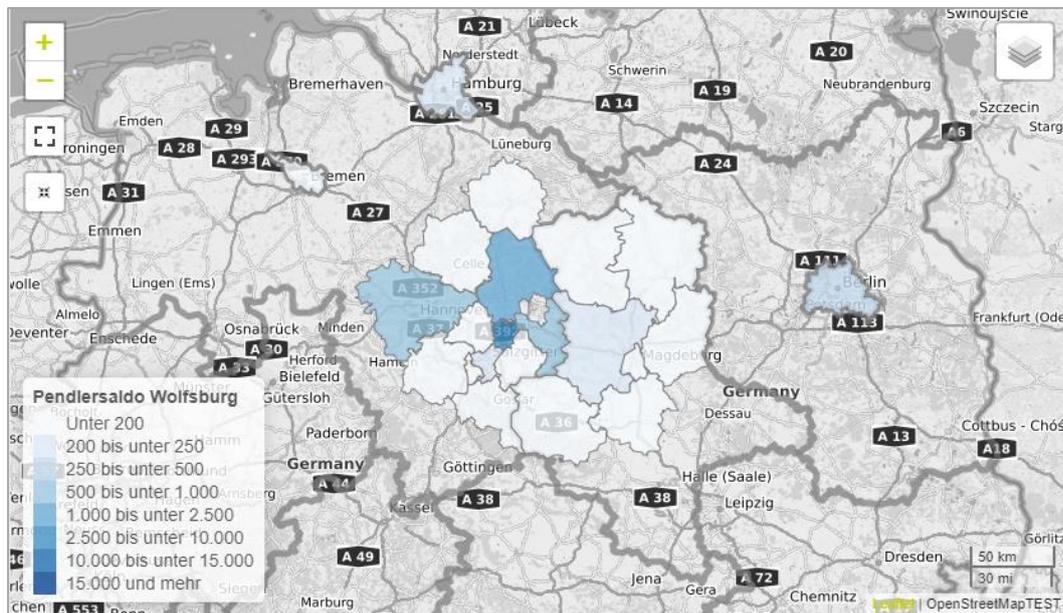
Datenquelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Darstellung: Stadt Wolfsburg, Abteilung Statistik und Stadtforschung

Daten nach Revision 2014, Revision 2017 und Änderung der Datenaufbereitung 2016 der Beschäftigungsstatistik; Stichtag: jeweils 30.06. des Jahres

Die räumliche Struktur der Pendlerverflechtungen weist sowohl für Ein- als auch für Auspendler*innen eine enge Bindung in der Region auf (vgl. Abbildung 3). Auf die beiden angrenzenden Landkreise Helmstedt und Gifhorn sowie die nahegelegene Stadt Braunschweig entfallen zusammengenommen 49.995 (65,2 %) aller Einpendler*innen und 6.314 (56,1 %) aller Auspendler*innen. Neben den ländlichen Bereichen im Umland weist Wolfsburg auch in städtische Räume wie Braunschweig, Hannover und Berlin enge Pendlerverflechtungen auf.

Abbildung 3: Pendler*innensaldo nach ausgewählten Landkreisen und kreisfreien Städten am 30.06.2022



Datenquelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit
Darstellung: Stadt Wolfsburg, Abteilung Statistik und Stadtforschung

Stichtag: 30.06.2022; Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2018 (Daten verändert); © OpenStreetMap-Mitwirkende - Veröffentlicht unter Open Database Licence (ODbL)

Einkommen und Transferleistungen

Das verfügbare Einkommen in Wolfsburg lässt sich an der Kaufkraft, ermittelt durch die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK), ablesen. Pro Haushalt lag der Wert in Wolfsburg für 2022 bei 53.216 € pro Jahr. Die Kaufkraft in Wolfsburg liegt damit 8,8 % über dem Landesdurchschnitt von Niedersachsen und 19,1 % höher als in der Nachbarstadt Braunschweig. Daran zeigt sich die wirtschaftliche Stärke des Standorts Wolfsburg, zumal Städte aufgrund des höheren Anteils an Transferleistungsbezieher*innen, Auszubildenden/Studierenden und weiterer preissensibler Gruppen im Normalfall eine unterdurchschnittliche Kaufkraft aufweisen.

Der Durchschnittswert des verfügbaren Einkommens sagt nichts über die Verteilung der Einkommen aus. Trotz der rechnerisch hohen Kaufkraft sind in Wolfsburg bestimmte Gruppen von Unterstützungsleistungen abhängig. Die Betrachtung dieser Bevölkerungsgruppe ist insofern relevant, da mit dem Vorhandensein dieser Gruppe ein Bedarf an günstigen Mietwohnungen einhergeht. Daher wird nachfolgend die Entwicklung der wichtigsten Transferleistungen sowie der Arbeitslosenquote dargestellt.

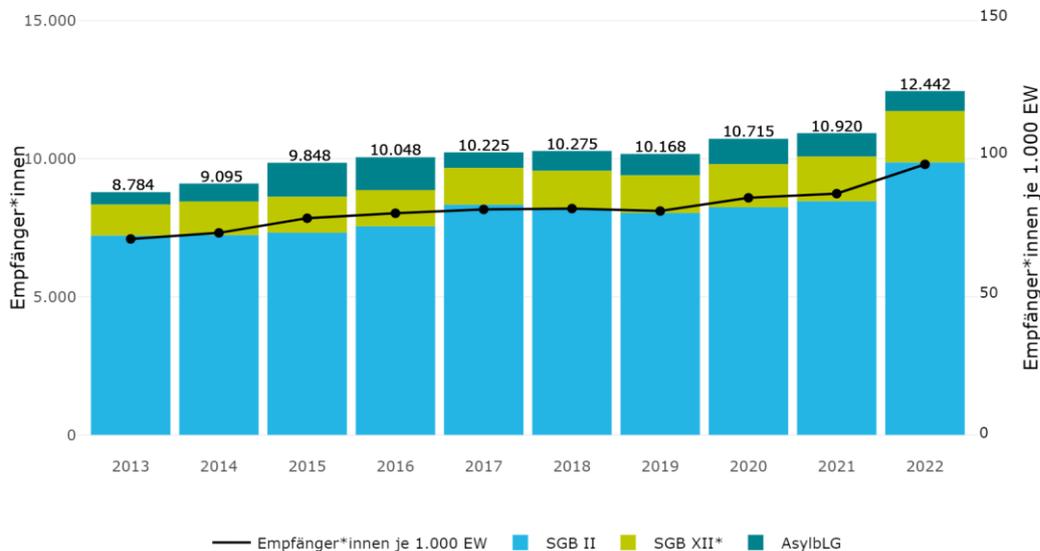
Die Arbeitslosenquote für die Stadt Wolfsburg ist nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit seit 2010 vergleichsweise stabil und ist erst im Zuge der Pandemie von 2019 bis 2022 um 1,7 Prozentpunkte angestiegen und entspricht 3.847 zum 31.12.2022 Arbeitslosen. Auffällig ist jedoch Die Entwicklung des Landes- und Bundesdurchschnitts im Vergleichszeitraum. Lag die Arbeitslosenquote vor der Pandemie noch deutlich unter dem Landes- und Bundesdurchschnitts, so hat diese sich

mit der Pandemie angenähert und lag 2022 geringfügig höher als der Landes- und Bundesdurchschnitt. Insofern ist die nähere Betrachtung der wichtigsten Transferleistungen notwendig.

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) ist in Wolfsburg von 2010 bis 2022 um 10,4 % auf 4.761 Haushalte jeweils zum 31.12. gestiegen. Das entspricht 7,2 % aller Haushalte (Niedersachsen: 7,1 %) Der Anstieg hängt auch mit der Aufnahme vieler seit 2015 in Deutschland angekommener Geflüchteter zuletzt aus der Ukraine zusammen.

Insgesamt liegt die Zahl der für den Wohnungsmarkt relevanten Gruppen von Transferleistungsbezieher*innen im Vergleich zum niedersächsischen Mittelwert auf einem ähnlichen Niveau. Allerdings können sich für bestimmte Gruppen dennoch Engpässe auf dem Wohnungsmarkt ergeben. So sind etwa die Hälfte der 4.761 Bedarfsgemeinschaften in Wolfsburg Einpersonenhaushalte (Stand: 31.12.2022). Diese sind in der Regel auf kleine, bezahlbare Mietwohnungen angewiesen.

Abbildung 4: Entwicklung der Leistungsbezieher*innen gemäß SGB II, SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt sowie Grundsicherung bei Erwerbsminderung außerhalb von Einrichtungen) und Asylbewerberleistungsgesetz 2013-2022



Datenquelle Bevölkerung: Stadt Wolfsburg – Melderegister; SGB XII und AsylbLG: Stadt Wolfsburg; SGB II: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Darstellung: Stadt Wolfsburg, Abteilung Statistik und Stadtforschung

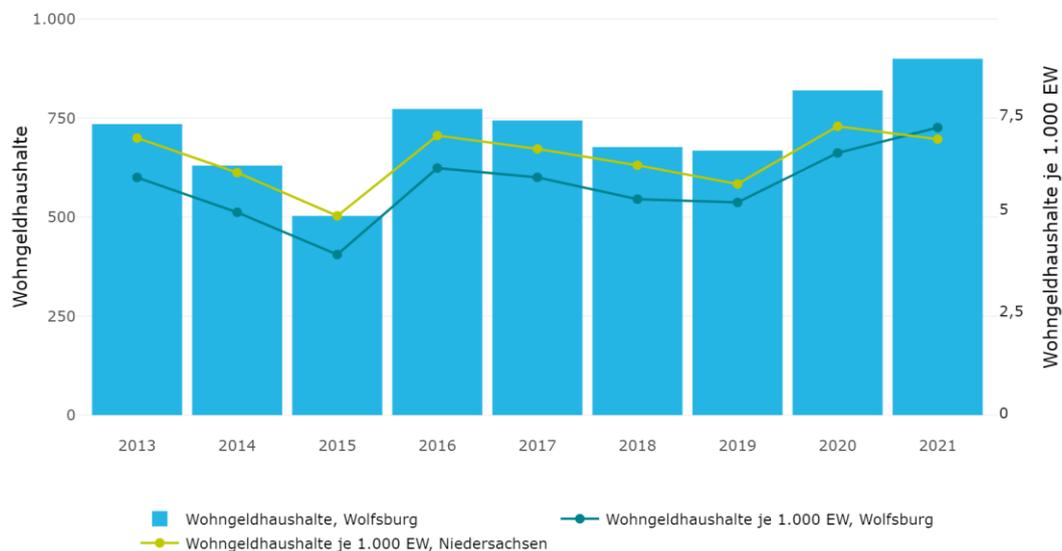
Daten nach Revision 2016 der Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II; Stichtag: jeweils 31.12. des Jahres; *Die berücksichtigten Leistungen gemäß SGB XII umfassen die Sozialleistungen 'Hilfe zum Lebensunterhalt' (Kap 3) sowie 'Grundsicherung bei Erwerbsminderung und im Alter' (Kap 4).

Ein auffälliger Anstieg ergab sich bei SGB II Bedarfsgemeinschaften mit 5 und mehr Personen. Allein von 2016 bis 2022 lag er bei 60,6 % auf 424, so dass etwa jede 11. Bedarfsgemeinschaft zu dieser Gruppe zählt. Zugleich steigt die Zahl der

Bezieher*innen von Grundsicherung im Alter sowie Grundsicherung bei Erwerbsminderung (SGB XII) stetig an. Nach einem Zuwachs um 65,1% seit 2013 lag deren Zahl in 2022 bei 1.857 Personen. Das ist insofern relevant, da die Anzahl von geförderten Mietwohnungen für große Familienhaushalte und für ältere Menschen sehr begrenzt ist.

Die Zahl der Wohngeldhaushalte lag in Wolfsburg zum 31.12.2021 bei 900 (1,4 % aller Haushalte), wie Abbildung 5 zeigt. Sie hat sich somit dem niedersächsischen Landesdurchschnitt angeglichen. Nach vorläufigen Daten der Stadt Wolfsburg lag die Zahl der Wohngeldhaushalte zum 31.12.2022 bei 1.029. Durch die Anpassung der Einkommensgrenzen des Wohngeldes kann dieser Anteil in 2023 deutlich ansteigen.

Abbildung 5: Entwicklung der Wohngeldhaushalte 2013-2021



Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Reine Wohngeldhaushalte, amtliche Einwohner*innenzahl für Wolfsburg und Niedersachsen

Darstellung: Stadt Wolfsburg, Abteilung Statistik und Stadtforschung

Stichtag: jeweils 31.12. des Jahres; EW = Einwohner*innen

Bei den dargestellten Wohngeldhaushalten handelt es sich um "reine Wohngeldhaushalte" (Miet- und Lastenzuschuss). Bei der Entwicklung der Wohngeldstatistik sind die Anpassungen der Wohngeldreformen 2016, 2020 und 2023 zu berücksichtigen, da Wohngeld bis 2020 nicht dynamisch an die allgemeine Preisentwicklung angepasst wurde. Insbesondere mit dem Wohngeld-Plus-Gesetz zum 01.01.2023 wurde der Kreis der Berechtigten erheblich ausgeweitet.

Die Anzahl der Berechtigten des Kinderzuschlages¹⁰ ist im Zeitraum von Januar 2021 bis August 2023 von 361 auf 707 Berechtigte angestiegen. Dies entspricht einem Anstieg von 96%. Im Vergleichszeitraum gab es in Niedersachsen einen Anstieg von rd. 38%.

Zusammenfassung

Die wirtschaftliche Stärke der Stadt Wolfsburg ist ein großes Plus für die Stadt und zugleich birgt die wirtschaftliche Abhängigkeit einer Branche auch Herausforderungen. Gegenwärtig wird durch die Wirtschaftskraft und das hohe Einkommensniveau auch der Wohnungsmarkt gestützt. Die Abhängigkeit besteht auch andersherum. Um im Wettbewerb um Fachkräfte zu bestehen, ist ein attraktives Wohnungsangebot mit hohem Freizeitwert und guter Infrastrukturausstattung ein wichtiger Standortfaktor geworden. Die Zahl der Transferleistungsbezieher*innen lag in der Vergangenheit unter dem Landesvergleich, ist jedoch auch im Zuge des Ukraine Konfliktes in etwa auf demselben Niveau. Dennoch lassen sich Personengruppen identifizieren, die bereits jetzt Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung haben und auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Zukünftig wird deren Anzahl weiter ansteigen (z. B. Personen mit Grundsicherung im Alter, Bürgergeld sowie erwerbsgeminderte Personen). Im Ergebnis hat Wolfsburg Zielgruppen mit unterschiedlicher Kaufkraft und damit einen differenzierten Wohnraumbedarf, sowohl im preisgünstigen, geförderten als auch im freifinanzierten Segment.

3.2. Demografische Entwicklung

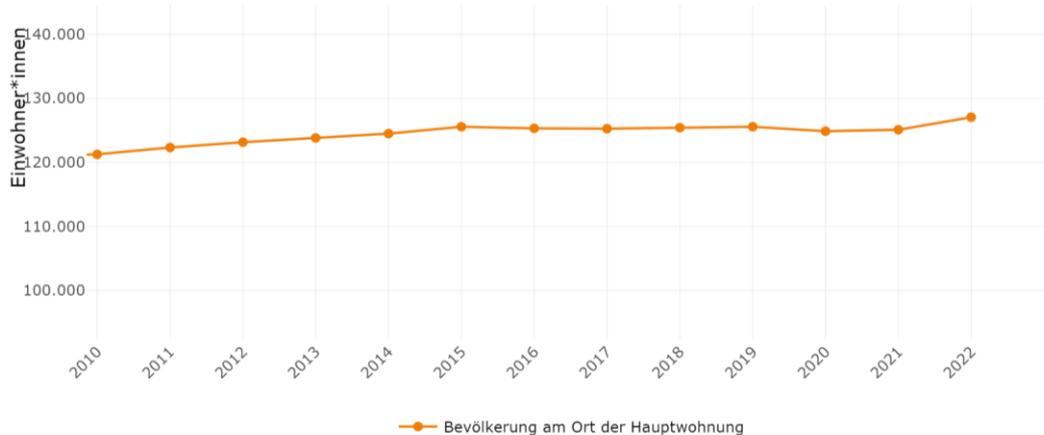
Die demografische Struktur einer Stadt und ihre Entwicklung sind wichtige Kennzahlen zur Bestimmung der Wohnungsnachfrage. Aus der Anzahl der Personen und der Haushalte lassen sich quantitative Aspekte der Nachfrage ableiten und aus der Alters- und Haushaltsstruktur können qualitative Faktoren bestimmt werden.

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wolfsburg war von 2010 bis 2022 positiv. In diesem Zeitraum nahm die Einwohner*innenzahl von 121.237 um 5.809 (4,8 %) auf 127.046 zu (vgl. Abbildung 6).

¹⁰ Mit „Kindergeldzuschlag“ ist eigentlich der Kinderzuschlag (KiZ) gemeint. Das ist ein Zuschuss für Familien mit kleinem Einkommen, das nicht oder nur knapp für den Lebensunterhalt der ganzen Familie reicht. Der Kinderzuschlag kann zusätzlich zum Kindergeld oder einer vergleichbaren Leistung beantragt werden. Es gibt ihn seit 2005 (vgl. Bundesagentur für Arbeit).

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung am Ort der Hauptwohnung 2010-2022



Datenquelle: Stadt Wolfsburg – Melderegister
Darstellung: Stadt Wolfsburg, Abteilung Statistik und Stadtforschung
Stichtag Bevölkerungsdaten: jeweils 31.12. des Jahres

Neben der Bevölkerungsentwicklung ist die altersstrukturelle Entwicklung für die Bewertung der qualitativen Wohnungsnachfrage von Bedeutung, da sich die Wohnungsnachfrage in Abhängigkeit des Alters bzw. der Lebensphase unterscheidet. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren erhöhte sich von 2010 bis 2022 um 3.489 (18,6 %). In der Untergruppe der Kinder unter 6 Jahren lag der Zuwachs sogar bei 1.774 (29,9 %). Die Zahl der Personen von 25 bis unter 45 Jahren nahm leicht um 1.498 (4,6 %) zu. Die Entwicklungen dieser Altersgruppen sind in Teilen verknüpft, da es sich um die Eltern- und Kindergeneration von Familienhaushalten handelt. Im Zeitraum von 2010 bis 2022 verfügte zudem die Altersgruppe ab 85 Jahren über ein kräftiges Wachstum von 1.934 Personen (65,3 %).

In den Altersgruppen der 45- bis unter 65-Jährigen sowie der jungen Senioren (65 bis unter 85 Jahre) ergaben sich leichte Rückgänge von 923 (2,8 %) bzw. 1.464 Personen (5,8 %). Die Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen erreichte in der Stadt Wolfsburg ein Minus von 1.479 Personen (14,8 %).

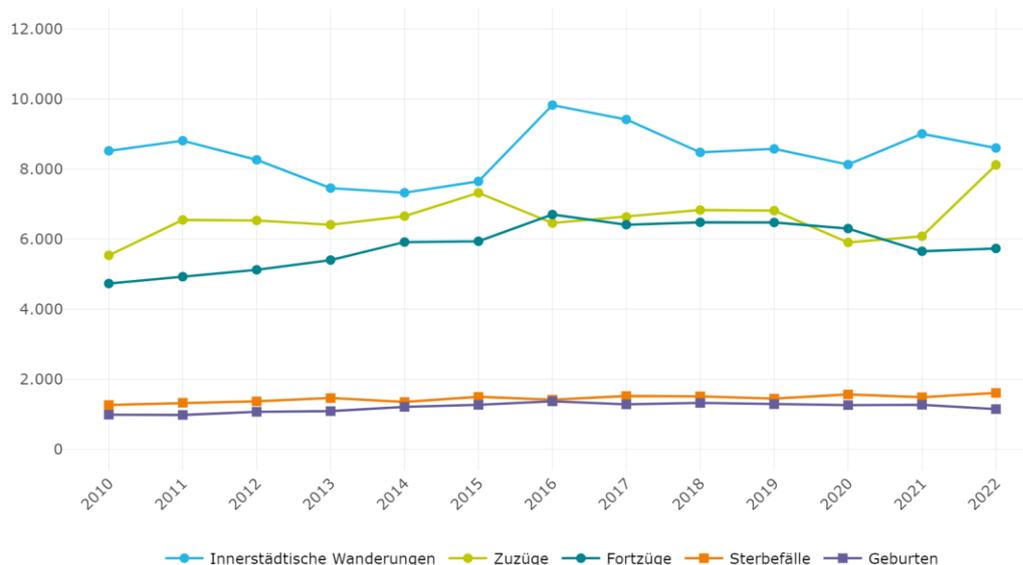
Diese Gleichzeitigkeit der Bevölkerungszunahme bei den sehr jungen und sehr alten Menschen ist in vielen deutschen Städten zu beobachten. Sie beruht auf der Alterung der Bestandsbevölkerung in Verbindung mit dem Zuzug junger Menschen. Diese Entwicklungen können durch Sondereffekte, etwa den Eintritt geburtenstarker Jahrgänge in eine Altersgruppe, verstärkt werden. Auch in Wolfsburg kann sich dieser Prozess in Zukunft verschärfen (vgl. Kapitel 6.2).

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

Die demografische Entwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung – Geburten und Sterbefälle – sowie aus den Wanderungsbewegungen zusammen. In Deutschland ist für die meisten Kommunen eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch, so auch in Wolfsburg. In den vergangenen Jahren (2010-2022) sind die Zahl der Geburten und die Zahl der Sterbefälle

tendenziell ähnlich stark angestiegen, so dass sich das Geburtensaldo langfristig nur geringfügig verändert hat (vgl. Abbildung 7). 2022 waren hier jedoch größere Änderungen zu verzeichnen. So ging die Zahl der Geburten mit 1.149 auf den niedrigsten Wert seit 2013 (1.091 Geburten) zurück. Hingegen erreichte die Zahl der Sterbefälle mit 1.611 (Anstieg um 8,1% zum Vorjahr) einen neuen Höchstwert. Die Entwicklung der Sterbefälle sind demographisch begründet und werden auch durch die Bevölkerungsprognose der Stadt Wolfsburg 2022 prognostiziert. Hingegen spielt die zusammengefasste Geburtenziffer (Kinder pro Frau) bei dem unerwarteten Rückgang der Geburten eine Rolle. Diese lag 2022 bei 1,46 Kindern pro Frau und hatte in den Vorjahren seit 2016 stets über 1,6 gelegen. Im Ergebnis kann mit großer Sicherheit eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Wolfsburg wie im Bundesdurchschnitt erwartet werden.

Abbildung 7: Entwicklung der Bevölkerungsbewegungen 2010-2022



Datenquelle: Stadt Wolfsburg – Melderegister

Darstellung: Stadt Wolfsburg, Abteilung Statistik und Stadtforschung

Stichtag: jeweils 31.12. des Jahres

Die Wanderungsbewegungen haben einen deutlich höheren Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung als Geburten und Sterbefälle. Sie entwickeln sich zugleich deutlich volatiler, da sie von stark schwankenden externen und internen Faktoren abhängen. Das gilt für Wolfsburg in besonderem Maße, da die Stadt stark vom wirtschaftlich bedingten Zuzug profitiert und das Wanderungsgeschehen auch von konjunkturellen Zyklen abhängt. Seit dem Jahr 2000 war der Außenwanderungssaldo nur in 6 Jahren negativ, u. a. zum Beginn der Corona-Pandemie in 2020.

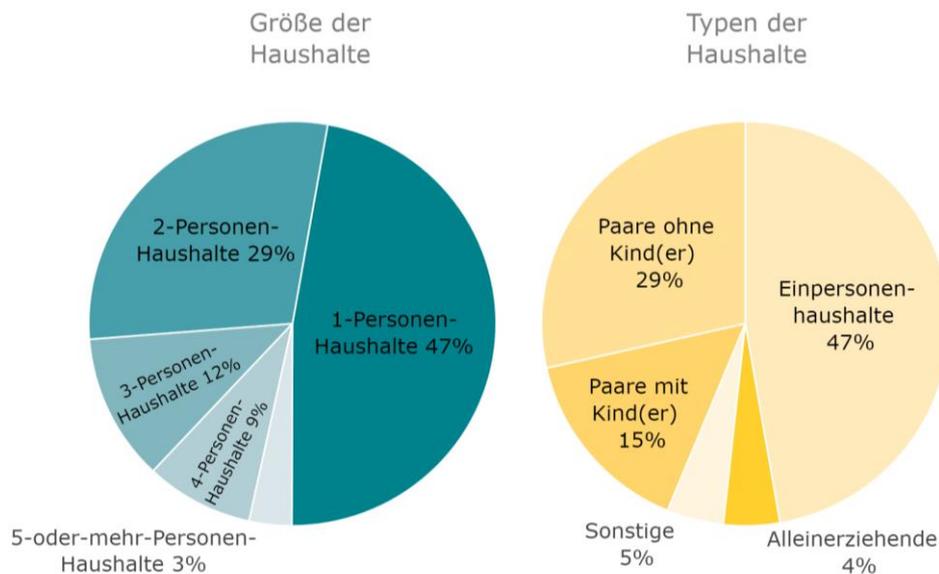
Die Kernstadt ist das bevorzugte Ziel der von außerhalb zuziehenden Haushalte, so dass sich hier ein deutlich positiver Außenwanderungssaldo ergibt. Da sich hier

die großen Mietwohnungsbestände befinden, finden diese Haushalte hier zunächst vergleichsweise einfach eine Wohnung. Die ländlich geprägten Ortsteile profitieren hingegen von der Binnenwanderung aus der Kernstadt, etwa durch Haushalte, die dort verfügbare Eigenheime beziehen.

Haushaltsstruktur

Zum 31.12.2022 waren laut Haushaltsgenerierung aus dem Melderegister der Stadt Wolfsburg 66.452 Haushalte¹¹ in der Stadt ansässig. Von dieser Anzahl sind 31.412 Haushalte (47,3 %) Einpersonenhaushalte. 18.956 Haushalte (28,5 %) sind Paare ohne Kinder und 13.084 (19,7 %) sind Haushalte mit Kindern, dabei handelt es sich bei 2.959 Haushalte um Alleinerziehende. Die übrigen Haushalte sind sonstige Mehrpersonenhaushalte (vgl. Abbildung 8).

Abbildung 8: Struktur der Haushalte 2022



Datenquelle: Stadt Wolfsburg - Melderegister und Haushaltsgenerierung

Darstellung: Stadt Wolfsburg, Abteilung Statistik und Stadtforschung

Stichtag: 31.12.2022

Die Stadt Wolfsburg ist damit ebenfalls vom in Kapitel 1 für ganz Deutschland beschriebenen Trend zur Haushaltsverkleinerung betroffen. Dies ist für den Wohnungsmarkt relevant, da die Nachfrage nach Wohnraum nicht durch einzelne Personen, sondern durch Haushalte ausgeübt wird. Die hohe Anzahl an kleinen Haushalten führt dazu, dass die Nachfrage nach Wohnungen stärker steigt als die Zahl der Einwohner*innen. Dazu trägt auch bei, dass nach einem Rückgang der Personen mit Zweitwohnsitz während der Corona-Pandemie, diese Zielgruppe derzeit wieder in Wolfsburg leicht ansteigt. Zugleich führt die hohe Anzahl an kleinen

¹¹ In der Haushaltsgenerierung werden Wirtschaftshaushalte generiert. In dem Modell können, im Gegensatz zu Wohnhaushalten, mehrere Haushalte in einer Wohnung leben, solange sie getrennt wirtschaften (z. B. Mitglieder einer Wohngemeinschaft).

Haushalten zu rechnerischen Fehlbelegungen am Wohnungsmarkt. Da der Wohnungsbau der Vergangenheit überwiegend auf Familienhaushalte ausgelegt war, ist der Bestand an kleinen Wohnungen relativ gering (siehe Kapitel 3.3). Zudem handelt es sich bei vielen kleinen Haushalten um ältere Menschen nach der Familienphase. Diese bewohnen meist noch eine familiengerechte Wohnung bzw. ein Eigenheim und haben nur eine geringe Umzugsneigung. Auch jüngere Paare und Singles ohne Kinder fragen relativ große Wohnungsgrößen nach, solange diese für sie leistbar sind.

Zusammenfassung

Die Demografie und Haushaltsstruktur in Wolfsburg sind, wie in vielen deutschen Städten, durch die Alterung der Bestandsbevölkerung und den Zuzug junger Menschen geprägt. Die Alterung führt dabei zu einer Verringerung der Haushaltsgröße und einem höheren Wohnflächenverbrauch. Die Zuwanderung junger Menschen ist in Wolfsburg noch weniger vorhersehbar als in anderen Städten. Dies liegt auch an der starken Abhängigkeit von wirtschaftlich bedingtem Zuzug. Der Rückgang von Neueinstellungen oder aktuell die verstärkte Nutzung von Remote-Work-Modellen können diesen Zuzug reduzieren. Auch die seit 2015 verstärkte Zuzug durch Geflüchtete ist für Kommunen kaum abschätzbar und planbar. Relevante Zielgruppen für den Wohnungsmarkt in Wolfsburg werden auch weiterhin Familienhaushalte sowie Senioren- und Starterhaushalte sein.

3.3. Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Aus den Kennzahlen zum Wohnungsbestand und der Bautätigkeit lassen sich die Eigenschaften des Wohnungsangebots der Stadt Wolfsburg beschreiben. Aufgrund seiner Geschichte verfügt die Stadt über eine in vielen Aspekten besondere Bestandsstruktur.

Eigentümer*innenstruktur

Laut Mietmarktanalyse¹² der Stadt Wolfsburg für 2022 liegt der Anteil von Mietwohnungen in Wolfsburg bei ca. 60 %, die übrigen Wohnungen werden von den Eigentümer*innen selbst bewohnt. Das Mietwohnungssegment in Wolfsburg wird von vier großen Wohnungsunternehmen¹³ mit einem Anteil von zusammengenommen etwa zwei Dritteln der Mietwohnungen dominiert. Diese Struktur bietet viele Vorteile für die Stadt, da sich diese großen Unternehmen aufgrund ihrer professionellen Strukturen intensiver in Bestands- und Quartiersentwicklung engagieren. Diese Bestandhalter halten zudem in der Regel ein großes Angebot an preisgünstigen Wohnungen vor.

¹² Stadt Wolfsburg (2023)

¹³ Neuland Wohnungsgesellschaft mbH, VW Immobilien GmbH, Allertal Immobilien eG und Sahle Wohnen & Co. KG

Leerstand

Die letzte amtliche statistische Erfassung der Leerstände erfolgte im Rahmen der Zensuserhebung von 2011. Diese Ergebnisse sind inzwischen nicht mehr aktuell. Im Rahmen der Mietmarktanalyse wird der Leerstand der vier großen Wohnungsunternehmen für den Mietmarkt erfasst. Nach vielen Jahren eines sehr angespannten Wohnungsmarktes mit Vollvermietung steigt der marktbedingten Leerstand seit 2020 langsam an und liegt 2022 bei 1,7 %. Eine allmähliche Entspannung des Wohnungsmarktes ist zu beobachten, allerdings liegt die Quote nach wie vor unterhalb der sogenannten Fluktuationsreserve. Eine gewisse Fluktuationsreserve von ca. 2-3% marktbedingten Leerstand ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendig, um Umzugsprozesse sowie Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu ermöglichen. Für Wohnungen sonstiger privater Vermieter*innen und selbstgenutztes Eigentum liegen keine aktuellen Zahlen vor. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Eigenheimen dürfte der marktbedingte Leerstand in diesem Segment ebenfalls gering sein.

Baualtersstruktur

Im ganzen Land Niedersachsen sind große Teile des Wohnungsbestands (42,0 %) im Zeitraum von 1949 bis 1978 errichtet worden. In Wolfsburg ist der Anteil dieser Baualtersklasse mit 61,4 % des Wohnungsbestands besonders hoch. Das ist insofern relevant, da die Bausubstanz von Gebäuden aus der Nachkriegszeit und vor Einführung energetischer Baustandards Ende der 1970er Jahre grundsätzlich besonders sanierungsbedürftig ist. Zudem sind gerade in Eigenheimen noch immer häufig die Erstbezieher*innen aus dieser Zeit in den Wohnungen, die Sanierungsmaßnahmen an ihren Gebäuden meist nur in geringen Umfang vornehmen. 8,7 % des Bestands sind vor 1949 entstanden und 29,9 % in den Jahren nach 1978.¹⁴

Segmentsverteilung und Wohnungsgrößenstruktur

In Wolfsburg liegen 36,7 % des Wohnungsbestands in Ein- und Zweifamilienhäusern (vgl. Abbildung 9).¹⁵ Für eine Großstadt ist das ein relativ hoher Wert. Er ergibt sich u. a. aus der besonderen Siedlungsstruktur, denn knapp die Hälfte (46,5 %) des Wohnungsbestands der Stadt liegen in den größtenteils dörflicher geprägten Ortsteilen¹⁶. In diesen Ortsteilen sind 62,9 % des Wohnungsbestands dem Ein- und Zweifamilienhaussegment zuzuordnen. In der Kernstadt beläuft sich dessen Anteil hingegen nur auf 14,8 %, während Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 85,2 % prägend sind. Abhängig von dieser Segmentsverteilung ergibt sich auch die Wohnungsgrößenstruktur des Wohnungsbestands. 37,8 % der Wohnungen haben 5 oder mehr Räume.¹⁷ Laut letzter Zensuserhebung von 2011¹⁸ hatten

¹⁴ Datenquellen: LSN, eigene Fortschreibung Zensus 2011, destatis

¹⁵ Datenquelle: LSN (31.12.2022)

¹⁶ Gliederung: 21 Stadtteile der Kernstadt, 20 weitere ländliche Ortsteile

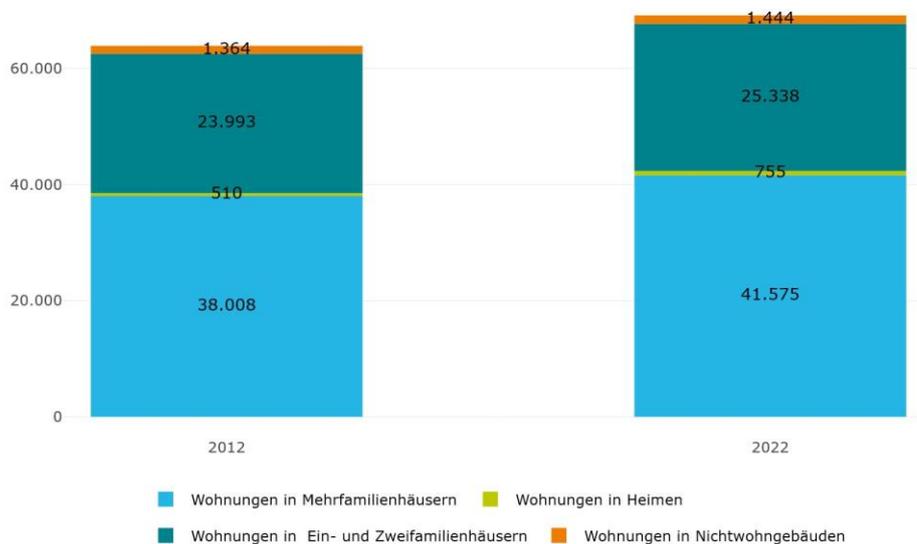
¹⁷ Die Zahl der Räume umfasst alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und andere separate Räume (z. B. bewohnbare Keller- und Bodenräume) von mindestens 6 m² Größe sowie abgeschlossene Küchen unabhängig von deren Größe. Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsräume werden grundsätzlich nicht mitgezählt. Ein Wohnzimmer mit einer Essecke, Schlafnische oder Kochnische ist als ein Raum zu zählen.

¹⁸ Datenquelle: Zensus (09.05.2011)

73,8 % aller Ein- und Zweifamilienhäuser 5 oder mehr Räume, aber nur 16,4 % aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

52,6 % der Wohnungen verfügen über 3 bis 4 Räume. Dies sind die typischen Mietwohnungen in den Beständen der großen Wohnungsunternehmen, die für ein breites Zielgruppenspektrum nutzbar sind. Lediglich 9,6 % der Wohnungen haben weniger als 3 Räume.¹⁹ Davon lagen in 2011 nur 1,8 % in Ein- und Zweifamilienhäusern und dafür 12,4 % Mehrfamilienhäusern. Seit 2011 ist der Anteil durch die hohe Bautätigkeit im Mehrfamilienhaussegment angestiegen. Ergänzend zu klassischen Mietwohnungen werden teilweise bestimmte Sonderwohnformen, speziell für Auszubildende und (temporäre) Arbeitskräfte vorgehalten. Dabei handelt es sich um gezielt als Wohngemeinschaften vermarktete und/oder möblierte Wohnungen.

Abbildung 9 : Wohnungsbestand nach Gebäudetyp 2012 und 2022



Datenquelle Bautätigkeit: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Statistik der Baufertigstellungen, Statistik der Baugenehmigungen, eigene Berechnungen

Darstellung: Stadt Wolfsburg, Abteilung Statistik und Stadtforschung

Stichtag: jeweils 31.12. des Jahres

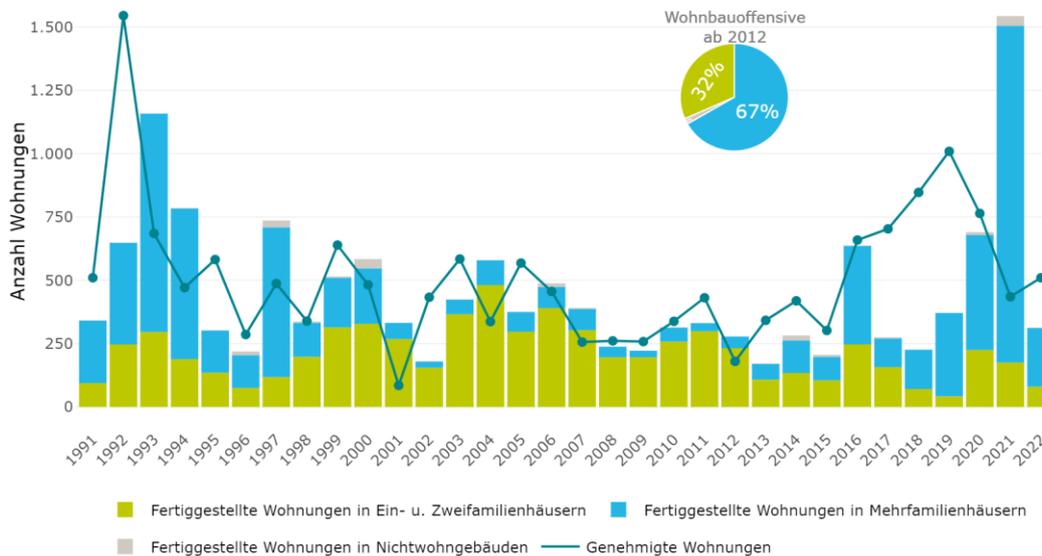
Bautätigkeit

Mit der Wohnbauoffensive wurde 2012 ein stadtweites Neubauprogramm in Wolfsburg gestartet (vgl. Kapitel 4.5). In den Jahren von 2012 bis 2022 wurden laut Daten des LSN 5.205 Wohneinheiten fertiggestellt (im Mittel 473 WE pro Jahr), wobei die Bautätigkeit in den letzten vier Jahren an Dynamik gewonnen hat (vgl. Abbildung 10). 66 % der Wohnungen wurden im Mehrfamilienhaus- und 32 % im Ein- und Zweifamilienhaussegment errichtet. Die übrigen Wohnungen entfielen auf Nichtwohngebäude. In den vorangegangenen 10 Jahren von 2002 bis 2011 lag die

¹⁹ Datenquelle: LSN (31.12.2022)

Bautätigkeit in Wolfsburg insgesamt niedriger und wurde vom Ein- und Zweifamilienhaussegment dominiert.

Abbildung 10: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen (Neubau) 1991-2022



Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Statistik der Baufertigstellungen, eigene Berechnungen

Darstellung: Stadt Wolfsburg, Abteilung Statistik und Stadtforschung

Einige Baufertigstellungen aus dem Jahr 2020 wurden erst im Berichtsjahr 2021 erfasst, dadurch fällt dieser Balken überproportional hoch aus.

Die Zahl der Baufertigstellungen schwankte im Zeitraum von 2012 bis 2022 deutlich. Besonders auffällig sind die Jahre 2016 und 2020 mit jeweils deutlich über 600 Fertigstellungen sowie das Jahr 2021 mit über 1.500 fertiggestellten Einheiten. In diesen Jahren wurden große Neubauvorhaben oder große Bauabschnitte davon realisiert (v. a. in den Hellwinkel Terrassen (Hellwinkel) und den Steimker Gärten sowie in der Wildzähnecke II (Wendschott), Kleekamp (Fallersleben), Kurt 2.0 (Detmerode).

Zusammenfassung

Insgesamt ist das Wohnungsangebot in Wolfsburg in Bezug auf Segmente und Wohnungsgrößen relativ breit aufgestellt. Die Wohnungsgrößenstruktur ist, wie deutschlandweit generell zu beobachten, sehr stark auf große Familienhaushalte ausgelegt. Für die steigende Zahl an kleinen Haushalten fehlt somit bedarfsgerechter Wohnraum. Zudem ergeben sich für große Teile des Bestands aus der Baualterstruktur und den damit verbundenen geringen Qualitäten und hohen Sanierungsbedarfen Herausforderungen für Eigentümer*innen. Die aktuellen gesetzlichen Vorgaben in den Bereichen Klimaanpassung, energetische Sanierung und Heizungsaustausch haben diese Herausforderungen im Bestand zusätzlich verschärft. Durch die hohe Anzahl an Neubauten im Geschosswohnungsbau im Zuge

der Wohnbauoffensive wurde das Angebot im Miet- und Eigentumssegment deutlich erweitert. Darunter wurden auch kleine und große Mietwohnungen, als auch Wohnungen mit hohen Ausstattungs- und energetischen Standards errichtet.

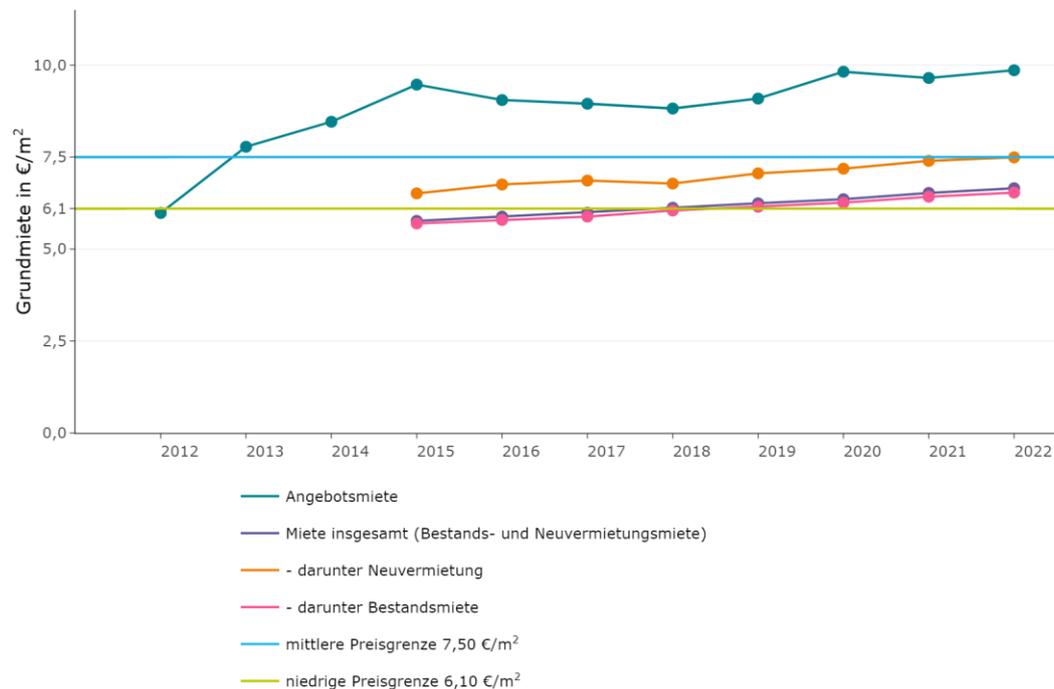
3.4. Miet- und Kaufpreise

Im nachfolgenden Kapitel wird die Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Wolfsburg anhand der Preisstruktur und -entwicklung in den verschiedenen Segmenten beleuchtet.

Mietpreisentwicklung

Wie bereits im Kapitel 2.5 zur Eigentümer*innenstruktur genannt, sorgen große Bestandhalter, insbesondere nicht gewinnorientierte Unternehmen wie Genossenschaften, für ein moderates Mietniveau in ihren Beständen. Das zeigt sich auch in Wolfsburg: Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag in 2022 über die Bestände aller vier großen Wohnungsunternehmen hinweg betrachtet bei 6,54 €/m² (Bestandsmiete) bzw. 7,49 €/m² (Neuvertragsmiete). Die Angebotsmieten sonstiger Vermieter*innen lagen hingegen bereits in 2022 bei 9,86 €/m². Das entspricht einem Aufschlag von 2,26 €/m² (28,8 %) zu den Neuvertragsmieten der großen Wohnungsunternehmen (vgl. Abbildung 11).

Abbildung 11: Durchschnittliche Mieten nach Art der Miete 2012-2022



Datenquelle Bestands- und Neuvermietungsmiete: NLD, VWI, AL, Sahle (Sahle ab 2021)

Datenquelle Angebotsmiete: NBank auf Basis von Daten der F+B GmbH

Darstellung: Stadt Wolfsburg, Abteilung Statistik und Stadtforschung

Die Mietobergrenze für öffentlich geförderten Wohnraum in Niedersachsen liegt für Wolfsburg bei 6,10 €/m² für niedrige Einkommen und 7,50 €/m² für mittlere Einkommen. Lediglich 12 % der Bestands- und 36 % der Neuvertragsmieten lagen in 2022 bei den großen vier vermietenden Unternehmen bei über 7,50 €/m². Der Großteil der Mieter*innenhaushalte bei einem der großen Wohnungsunternehmen zahlt somit keine höhere Miete als in einer Wohnung mit Mietpreisbindung.

Im Zeitraum von 2015 bis 2022 sind die Bestands- und Neuvertragsmieten der großen vier Wohnungsunternehmen im Mittel nur um jeweils rund 15 % angestiegen. Die Angebotsmieten sonstiger Vermieter*innen haben sich seit 2015 kaum verändert (+1,9 %). Hier hat jedoch zuvor, im Zeitraum von 2012 bis 2015, ein Zuwachs von 58,4 % stattgefunden. Die Stagnation auf dem Niveau von unter 10 €/m² zeigt, dass höhere Durchschnittsmieten gegenwärtig am Wohnungsmarkt nicht durchsetzbar sind. Der ausbleibende weitere Zuwachs der Angebotsmietpreise ab 2015 lässt sich mit der deutlichen Angebotsausweitung am Wohnungsmarkt durch den umfangreichen Neubau ab diesem Zeitraum begründen. Grundsätzlich sorgt auch die Konkurrenz durch die günstigen Mieten der vier großen Wohnungsunternehmen sowie den günstigen Angeboten im Eigentum im Umland von Wolfsburg für ein moderates Mietpreisniveau in Wolfsburg (s. u.).

Kaufpreisentwicklung Wohneigentum

Für die Untersuchung der Kaufpreisentwicklung im Wohneigentum wurden die Daten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen in den Kategorien Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen und unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus für Wolfsburg ausgewertet und Vergleichswerte aus weiteren niedersächsischen Städten und den umliegenden Landkreisen herangezogen²⁰.

Für das Jahr 2022 weist der Gutachterausschuss einen Bodenrichtwert von 201 €/m² für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in mittleren Lagen in Wolfsburg aus. Das entspricht einem Zuwachs von 101 % seit 2010. Die Preise liegen damit im Mittel deutlich höher als in den umliegenden Landkreisen Helmstedt (98 €/m², Stand 2020) und Gifhorn (117 €/m², Stand 2020), aber deutlich niedriger als in anderen Großstädten in Niedersachsen wie Hannover (550 €/m², seit 2010: +195 %), Braunschweig (340 €/m², seit 2010: +191 %) oder Göttingen (300 €/m², seit 2010: +60 %).

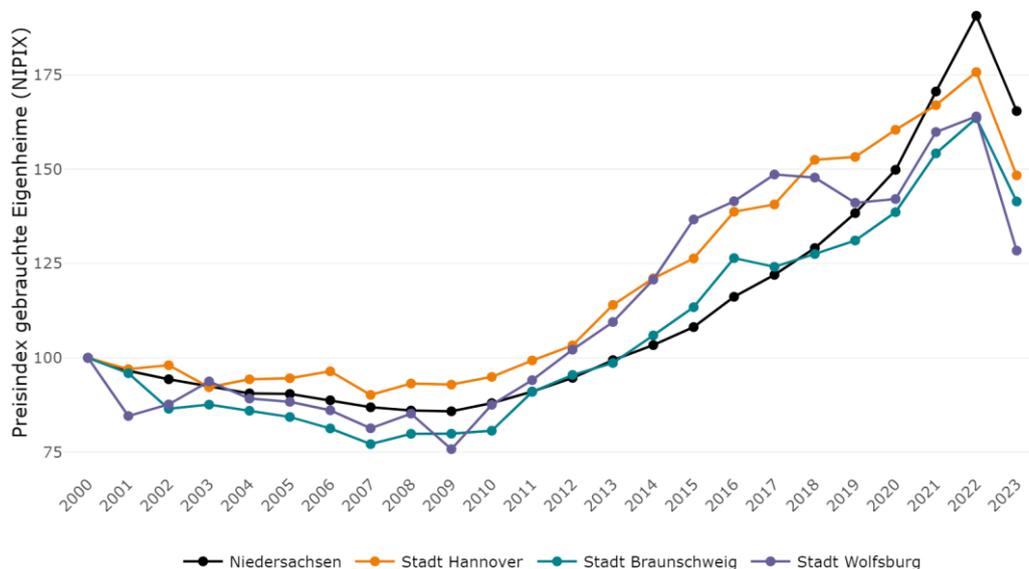
Der durchschnittliche Kaufpreis für Baugrundstücke des individuellen Wohnbaus betrug für Wolfsburg laut Angaben des Gutachterausschusses 296 €/m² und lag somit deutlich über dem korrespondierenden Bodenrichtwert. Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt durch die örtlichen Gutachterausschüsse gem. §196 BauGB anhand der Kaufpreissammlung der Vorjahre. Ein gewisser Zeitverzug bei der Preisentwicklung der Bodenrichtwerte ist somit methodisch bedingt.

²⁰ Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen (2023)

Die Kaufpreise für ein freistehendes gebrauchtes Eigenheim in Wolfsburg lagen in 2022 im Mittel bei 450.000 €. ²¹ Auch hier ist Wolfsburg deutlich teurer als das Umland im Landkreis Gifhorn (340.000 €) oder Helmstedt (254.000 €). In den Städten Hannover (572.000 €), Braunschweig (490.000 %) und Göttingen (520.000 €) liegen die Preise zwischen 8,8 % und 27,1 % höher als in Wolfsburg. Besonders bei älteren Bestandsobjekten ist der Eigentumserwerb in anderen niedersächsischen Großstädten deutlich teurer als in Wolfsburg. So lag der Kaufpreis für Eigenheime mit Baujahr bis 1949 in Wolfsburg bei 240.000 € und in den drei Vergleichsstädten jeweils bei weit über 400.000 € in 2021.

Die Preisentwicklung gebrauchter Eigenheime wird in der Abbildung 12 anhand des Niedersächsischen Immobilienpreisindex (NIPIX) im Vergleich zu Referenzwerten der Städte Hannover und Braunschweig sowie zum Mittelwert in Niedersachsen dargestellt. Während der 2000er Jahre weist der Kaufpreisindex stagnierende bzw. rückläufige Kaufpreisentwicklungen für die meisten niedersächsischen Kommunen im Segment gebrauchter Eigenheime aus. Ab dem Jahr 2009 ist hingegen eine deutliche Preissteigerung um rund 88 Prozentpunkte bis zum Jahr 2022 für die Stadt Wolfsburg zu verzeichnen. Im zeitlichen Zusammenhang mit steigenden Bauzinsen kam es zu Beginn des Jahres 2022 zu einem deutlichen Preisrückgang von rund 35 Prozentpunkten bei gebrauchten Eigenheimen.

Abbildung 12: Preisentwicklung gebrauchter Eigenheime Niedersächsischer Immobilienpreisindex (NIPIX) 2000-2022



Datenquelle: © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen 2023, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>
Darstellung: Stadt Wolfsburg, Abteilung Statistik und Stadtforschung
Stichtag: jeweils vierte Quartal des Jahres; Datenbasis: 01.01.2023 (jeweils IV. Quartal des Jahres)

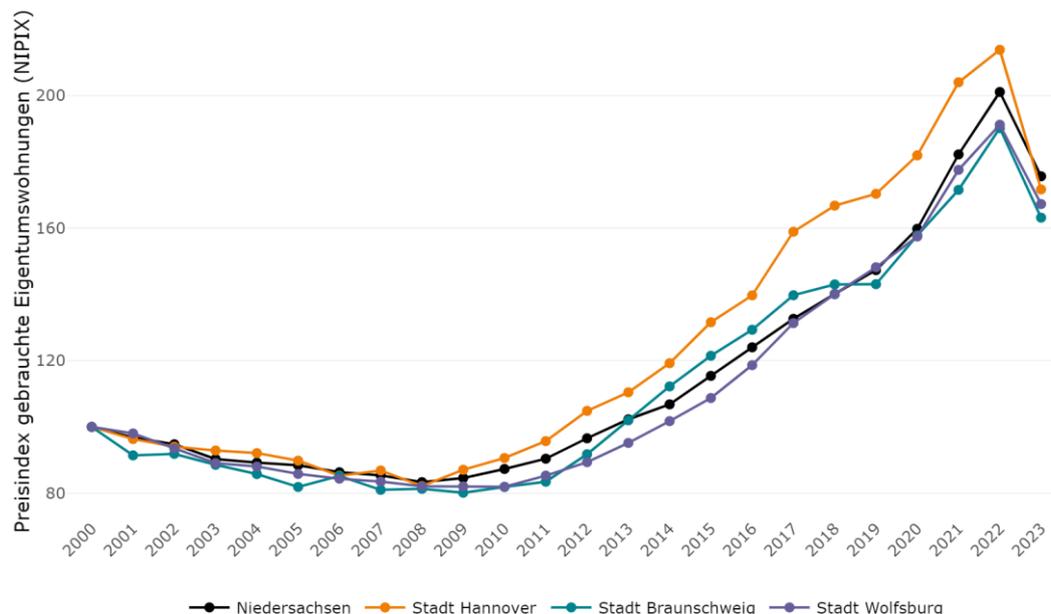
²¹ Dargestellt ist der Median der Kaufpreise aller erfassten Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der jeweiligen Gebietseinheit.

In Wolfsburg wird ein signifikanter Anteil der Kauffälle im Erbbaurecht registriert. In 2020 waren 16 % der Kaufverträge für Einfamilienhäuser und 28 % der Verträge für Reihenhäuser und Doppelhaushälften Erbbaurechtsverträge. Die Stadt kann über diese Verträge günstigen Wohnraum anbieten und behält langfristig die Eigentumsrechte und damit die Kontrolle über die Grundstücke.

In Wolfsburg lag der Kaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung in 2022 im Median bei 2.830 €/m². In Hannover wurde für 2022 ein mittlerer Kaufpreis von 3.240 €/m² erfasst, in Braunschweig waren es 2.720 €/m² und in Göttingen 2.620 €/m².

Die Preisentwicklung der Eigentumswohnungen ist analog zu den Eigenheimen seit dem Jahr 2000 in Abbildung 13 anhand des Niedersächsischen Immobilienpreisindex (NIPIX) dargestellt. Während der 2000er Jahre weist der Kaufpreisindex stagnierende bzw. eine rückläufige Kaufpreisentwicklung für die meisten niedersächsischen Kommunen im Segment gebrauchter Eigentumswohnungen aus. Ab dem Jahr 2010 ist hingegen eine deutliche Preissteigerung um rund 109 Prozentpunkte bis zum Jahr 2022 für die Stadt Wolfsburg zu verzeichnen. Für dieses Segment liegt der Anstieg somit nochmals deutlich über dem Anstieg für das Segment der gebrauchten Eigenheime. Im zeitlichen Zusammenhang mit steigenden Bauzinsen kam es mit dem Beginn des Jahres 2022 zu einem Preisrückgang von rund 24 Prozentpunkten im Segment der gebrauchten Eigenheime und ist somit wesentlich geringer ausgeprägt als im Segment der gebrauchten Eigenheime.

Abbildung 13: Preisentwicklung gebrauchter Eigentumswohnungen Niedersächsischer Immobilienpreisindex (NIPIX) 2000-2022



Datenquelle: © Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen 2023, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

Darstellung: Stadt Wolfsburg, Abteilung Statistik und Stadtforschung

Stichtag: jeweils vierte Quartal des Jahres; Datenbasis: 01.01.2023 (jeweils IV. Quartal des Jahres)

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Preisentwicklung für einzelne niedersächsische Kommunen zwar zu differenzieren ist, aber die grundsätzliche Preisentwicklung der ausgewählten Kommunen dem Trend der allgemeinen landesweiten Preisentwicklung folgt.

Aus den Daten des Grundstücksmarktberichts 2021 für Wolfsburg zeigt sich, dass Verkäufe aus Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen, die in vielen Städten als Anzeichen einer hohen Anspannung und Verdrängungsprozessen am Wohnungsmarkt gesehen werden, in Wolfsburg kaum zu beobachten sind. Zudem ist auffällig, dass Eigentumswohnungen aus älteren Beständen relativ geringe Marktanteile in Wolfsburg haben. Fast die Hälfte der erfassten Kauffälle von Eigentumswohnungen betrifft Einheiten mit Baujahr ab 2018. Die Preise dieser Wohnungen liegen 86 % über den Kaufpreisen von Wohnungen der Baujahre 1950 bis 1977.

Zusammenfassung

Die Kaufpreise für Wohnbauland, Eigenheime und Eigentumswohnungen sind seit 2012 in Wolfsburg deutlich angestiegen und auch die Mieten haben sich deutlich erhöht. Für einen sich dynamisch entwickelnden und einkommensstarken Wirtschaftsstandort verfügt Wolfsburg dennoch über einen verhältnismäßig moderates Miet- und Kaufpreisniveau, auch im Vergleich mit den benachbarten Großstädten Braunschweig, Hannover und Göttingen. Im Mietsegment wirkt der große Wohnungsbestand von Wohnungsunternehmen wie Neuland, VW Immobilien, Allertal und Sahle Wohnen preisdämpfend. Im Eigentumssegment sorgt die Konkurrenz durch günstiges Bauland im Umland für einen preisdämpfenden Effekt. Der Markt für Eigentumswohnungen scheint erst durch das erhöhte Angebot im Neubau im Zuge der Wohnbauoffensive stärker in den Fokus der Marktteilnehmer gelangt zu sein. Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen, insbesondere durch steigende Baukosten, Kreditzinsen und Energiepreise hat sich die Nachfrage nach Eigentum zugunsten des Mietsegments verschoben. Dies macht sich auch aktuell in einem teilweise zu beobachtenden Rückgang der Kauffälle und einer Stagnation und teilweise Rückgang der Kaufpreise, wenn auch auf hohem Niveau, bemerkbar.

4. Querschnitts- und Fokusthemen in Wolfsburg

Im Rahmen dieses Kapitels werden inhaltliche Schwerpunkte vertieft, die für den Wohnungsmarkt der Stadt Wolfsburg besonders prägend und relevant sind. Diese Schwerpunkte lassen sich nicht allein einzelnen Themenfeldern aus Kapitel 2 zuordnen. Aufgrund der Komplexität der Wirkmechanismen am Wohnungsmarkt berühren diese Schwerpunkte verschiedene Themenfelder. Sie sind daher auch nicht rein quantitativ, sondern meist ergänzend qualitativ zu erfassen.

4.1. Stadt-Umland-Beziehungen

Suburbanisierungsprozesse ergeben sich in allen städtischen Agglomerationen in Deutschland. Ausgehend von der Tatsache, dass insbesondere für viele junge Familien das Eigenheim am Stadtrand die bevorzugte Wohnform ist, ziehen viele Haushalte in der Familiengründungsphase von einer Mietwohnung in der Stadt in ein Eigenheim außerhalb der Stadt. Dies gilt zumindest, soweit ein entsprechendes Wohnungsangebot verfügbar und leistbar ist.

Dieser Trend ist auch für Wolfsburg über die 2010er Jahre hinweg nachweisbar. In Wolfsburg sind die Voraussetzungen für diesen Prozess besonders günstig. Die (Straßen-)Verkehrsinfrastruktur in Wolfsburg ermöglicht eine gute Erreichbarkeit aus den umliegenden Flächenlandkreisen sowie aus den Städten Hannover, Braunschweig, Berlin, Magdeburg und Salzgitter. Daraus ergibt sich ein vergleichsweise großer Verflechtungsbereich. Die umliegenden Landkreise Gifhorn und Helmstedt sind vergleichsweise dünn besiedelt. Bauland ist daher in vielen Gemeinden der Region relativ gut verfügbar und erschwinglich (vgl. Kapitel 2.4). Laut Wanderungsmotivbefragung der Stadt Wolfsburg von 2018 ist Eigentumserwerb bei einem Viertel der befragten fortgezogenen Haushalte der Hauptgrund für den Umzug gewesen. Dies zeigt sich auch in den Wanderungsbewegungen 2012-2022 durch im Durchschnitt vergleichsweise hohe Nettoverluste in der Wanderungsbilanz insbesondere nach Gifhorn und Helmstedt.

Die Wanderungsbeziehungen zwischen Wolfsburg und dem Verflechtungsbereich sind dabei nicht allein auf einseitige Abwanderung von Familien aus Wolfsburg zu reduzieren. Junge Erwachsene aus dem ländlichen Bereichen ziehen in der Tendenz in die Stadt, etwa für die Aufnahme einer Ausbildung oder zum Berufseinstieg. Auch in Wolfsburg ist der Zuzug im Durchschnitt jünger bei den Wandernenden. Das zeigt, dass Wolfsburg für jüngere Zielgruppen eine Attraktivität besitzt, während Familien ihren Wohnbedarf insbesondere im Ein- und Zweifamilienhaussegment in den umliegenden ländlichen Bereichen decken. Zuletzt hat sich der Wegzug junger Familien aus Wolfsburg jedoch deutlich reduziert. Dies ist wahrscheinlich auf ein größeres Angebot an familiene geeigneten Wohnformen in Wolfsburg zurückzuführen.

Neben der Ausweitung des Wohnungsangebots durch die Wohnbauoffensive können hier auch finanzielle Gründe der Haushalte eine Rolle spielen. Die seit Anfang des Jahres 2022 kräftig gestiegenen Bauzinsen haben für viele Nachfrager die Finanzierung eines Eigenheims deutlich erschwert. Einige Haushalte orientieren sich daher um und beziehen hochwertige Miet- oder Eigentumswohnungen.

4.2. „Urbanitätsdefizit“

In vielen Metropolen und Universitätsstädten in Deutschland wurde vor dem Hintergrund dynamischer Gentrifizierungsprozesse eine „Renaissance der Innenstädte“ ausgerufen. In hochwertigen Neubau- bzw. sanierten Gründerzeitwohnungen nahm die Zahl an einkommensstarken Haushalten zu und das Wohnumfeld sowie die Infrastruktur der betroffenen Quartiere passte sich den neuen Bewohner*innen an. Zugleich sind diese Quartiere ein bevorzugter Standort für diese Zielgruppen und damit auch ein Standortfaktor für die Wohn- und Arbeitsortwahl von jungen, hochqualifizierten Fachkräften. Das können Singles und Paare ohne Kinder, aber auch junge Familien sein, die die Vorzüge des Lebens in einem innerstädtischen Quartier dem Fortzug in ein Eigenheim an den Stadtrand vorziehen.

In der Stadt Wolfsburg sind die im vorigen Absatz beschriebenen Prozesse, aufgrund der besonderen Wohnungsmarktsituation hier, bislang nicht zu beobachten. Das ergibt sich zum einen an den bislang fehlenden Voraussetzungen in den Quartieren. Hier fehlen weitestgehend die Gründerzeit- oder Neubauquartiere mit hochwertigem Wohnraum. Deshalb wurden im Rahmen der Wohnbauoffensive seit 2012 neben attraktiven Neubauprojekten, auch innerstädtische Nachverdichtungs- und Modernisierungsprojekte umgesetzt. Die in Wolfsburg dominanten Wohnquartiere der Nachkriegszeit sind auch in anderen Städten weniger von den beschriebenen Aufwertungsprozessen betroffen. Zum anderen bieten die Ortsteile außerhalb der Innenstadt sowie das Umland von Wolfsburg bislang ein großes Reservoir an relativ preisgünstigen Eigenheimen und Baugrundstücken.

In 2018 hat sich eine Studie mit der Aufwertung des Standorts Wolfsburg befasst.²² Vor dem Hintergrund des intensiven Wettbewerbs um Fachkräfte und des hohen Stellenwerts der Lebensqualität als Standortfaktor in diesem Wettbewerb, wurden die mangelnde Attraktivität der Innenstadt und die geringe Beziehung einzelner Teile der Stadt untereinander als Herausforderung für den Wirtschaftsstandort Wolfsburg angesehen. Empfohlen wurde eine klare Struktur für die Innenstadt mit eindeutig definierten zentralen Bereichen. Diese Bereiche sollten eine hohe Aufenthaltsqualität besitzen und die Bewohner*innen der Stadt zusammenbringen, um das urbane Flair im öffentlichen Raum in Wolfsburg zu beleben.

²² Urban Land Institute (2019)

Die Rahmenbedingungen für eine attraktive Gestaltung der Innenstadt sind derzeit herausfordernd. Die steigende Bedeutung des Onlinehandels sowie die Folgen der Corona-Pandemie haben den innerstädtischen Einzelhandel als bislang wichtigsten Frequenzbringer für Innenstädte in Bedrängnis gebracht. Neue Konzepte werden gegenwärtig in vielen Städten forciert und gefördert. Tragfähige Lösungen, die zum einen Menschen in die Innenstädte bringen und zugleich Gebäudeeigentümer*innen ausreichende Renditen einbringen, sind noch nicht absehbar. Seit vielen Jahren ist in der Kernstadt ein Bevölkerungsrückgang u.a. aufgrund des Generationenwechsels zu beobachten. Anfang 2021 hat die Stadt Wolfsburg die Erarbeitung eines Entwicklungskonzepts Innenstadt unter Förderung aus dem Sofortprogramm „Perspektive Innenstadt!“ des Landes Niedersachsen gestartet und im Herbst 2023 vom Rat der Stadt beschließen lassen. Eins von sieben zentralen Zielfeldern ist „Die Innenstadt muss zu einem dichten Wohnstandort mit mehr Einwohner*innen werden“. Aufgabe ist es die Bevölkerungsdichte zu erhöhen und dafür ein vielfältiges attraktives Wohnangebot in der Innenstadt zu schaffen.

Für die Stadt Wolfsburg ergibt sich die Herausforderung, Nachfrager nach Einfamilienhäusern an die Stadt zu binden. Moderne urbane Wohnformen im Geschosswohnungsbau werden, insbesondere für die Zielgruppe der einkommensstarken Haushalte, stets die Konkurrenz der Eigenheime im ländlichen Bereich haben. Auch vor dem Hintergrund des flächen- und ressourcenschonenden Bauens und der Schaffung kurzer Wege werden in vielen Städten solche Wohnprojekte forciert.

4.3. Bezahlbares Wohnen

Aufgrund der deutlich gestiegenen Miet- und Kaufpreise ist bezahlbares Wohnen für viele Kommunen in Deutschland ein relevantes Thema geworden. Dabei werden die Begriffe des bezahlbaren, preisgünstigen, preisgedämpften oder leistbaren Wohnens in der Regel synonym genutzt. Sie folgen jedoch keiner einheitlichen Definition. Lediglich der Teilbereich des öffentlich geförderten bzw. sozialen Wohnraums ist in Deutschland auf Ebene der Bundesländer klar anhand von Mietpreis- und Einkommensgrenzen in den Wohnraumförderungsgesetzen bzw. den entsprechenden Durchführungsbestimmungen für den Mietwohnraum definiert. Da insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten nicht nur Transferleistungsbezieher*innen, die von öffentlich gefördertem Wohnraum profitieren, sondern auch Haushalte mit geringen bis mittleren Einkommen Schwierigkeiten bei der Versorgung mit bedarfsgerechtem Wohnraum haben, ist in den letzten Jahren auch das freifinanzierte bezahlbare Segment in den Fokus gerückt.

Das Segment des bezahlbaren Wohnens in Wolfsburg wurde anhand von zwei Studien bereits im Jahr 2018 tiefgehend analysiert.²³ Die zentralen Aussagen der

²³ Quaestio Forschung & Beratung (2017)
Quaestio Forschung & Beratung (2018)

Gutachten zu den Rahmenbedingungen in Wolfsburg in diesem Segment haben nach wie vor Bestand:

- Der hohe Anteil an Mietwohnungen in der Hand von drei nicht gewinnorientierten Unternehmen wirkt deutlich preisdämpfend auf dem Mietwohnungsmarkt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete in Wolfsburg liegt auf einem ähnlichen Niveau wie die Mietobergrenze der Wohnraumförderung.
- Im Bestand der übrigen Vermieter*innen in Wolfsburg liegt das Mietniveau deutlich über dem Niveau der großen Unternehmen.
- Im Segment des geförderten Mietsegments muss permanent neuer Wohnraum entstehen, um den Verlust von gefördertem Wohnraum durch auslaufende Bindungen auszugleichen. Dies kann durch Neubau oder Verlängerung von Belegungsbindungen im Bestand geschehen.
- In den nächsten Jahren wird ein Schwerpunkt auf der energetischen Sanierung liegen müssen, von der auch viele günstige Wohnungsbestände betroffen sind. Vor diesem Hintergrund sind Effekte auf die künftige Mietentwicklung nicht auszuschließen.

Insgesamt zeigt sich für Wolfsburg, dass aufgrund des großen Bestands an relativ preisgünstigen Mietwohnungen die Handlungsbedarfe im Schwerpunkt des bezahlbaren Wohnens weniger dringlich sind als in vielen anderen wachsenden Städten. In anderen Städten ist das bezahlbare Mietsegment meist deutlich weniger umfangreich, da z. B. der Mietwohnungsmarkt insgesamt kleiner ist (z. B. in Kleinstädten oder Umlandgemeinden) oder der Anteil gewinnorientierter Vermieter*innen sehr hoch ist. Der Anteil gewinnorientierter Vermieter*innen hat durch die Anspannung der Wohnungsmärkte und die niedrigen Kapitalmarktzinsen in vielen Städten zugenommen. Für den Wohnungsmarkt in Wolfsburg selbst liegen daher die zentralen Herausforderungen im bezahlbaren Segment darin, Bezahlbarkeit und ansprechende Wohnqualitäten für untere und mittlere Einkommen zu vereinen. Und außerdem sollten vor allem im geförderten Segment bestimmte Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten adressiert werden, bei denen geringe finanzielle Möglichkeiten mit weiteren Hemmnissen (z. B. Sprachbarrieren, soziale und psychische Probleme) einhergehen. Auch die Kombination von geförderten *und* altengerechten sollte zukünftig in den Fokus genommen werden.

Neben der Versorgung mit bezahlbarem Mietwohnraum ist auch die Bereitstellung von günstigen Eigenheimen bzw. Baugrundstücken für viele Kommunen unter dem Aspekt bezahlbares Wohnen relevant. Im Vordergrund stehen dabei junge Familienhaushalte in der Expansionsphase. Diese sind wichtig zur Schaffung einer zukunftsfähigen Bevölkerungsstruktur sowie die Auslastung von Infrastrukturen (z. B. Kitas, Schulen). Aufgrund der höheren Kaufpreise für Eigenheime in der Stadt wandern diese Nachfrager jedoch häufig aus Städten in die ländlichen Bereiche

ab (für Wolfsburg siehe Kapitel 2.4). Die Herausforderung liegt darin, dass städtische Baugrundstücke seit einigen Jahren nicht mehr im ausreichenden Maße zur Verfügung gestellt werden können. Dadurch übersteigt aktuell die Nachfrage das Angebot an verfügbaren Baugrundstücken. Bauland und Flächenverbrauch stehen Neuausweisungen in größerem Maßstab entgegen. Allerdings werden in den nächsten Jahren verstärkt Ein- und Zweifamilienhäuser von einem Generationenwechsel betroffen sein.

4.4. Wohnen im Alter und Generationenwechsel

Wie in Kapitel 2.2 beschrieben, hat die Zahl der Menschen ab 65 Jahren in Wolfsburg seit 2012 zugenommen. Besonders gilt das für die Gruppe der ab 85-Jährigen mit einem Zuwachs von über einem Drittel. Mit Eintritt der Babyboomer, die auch in Wolfsburg einen hohen Anteil der Bevölkerung stellen, in das Rentenalter, wird diese Entwicklung zukünftig an Dynamik gewinnen.

Bereits im Gutachten „Wohnen im Alter – Grundlagen für Wolfsburg“ von 2015 wurde herausgearbeitet, dass die älteren Bevölkerungsgruppen sich nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilen. Auch aktuelle Auswertungen der Stadt Wolfsburg auf Basis des Melderegisters zeigen das.

In Wolfsburg gab es im Jahr 2021 etwa 8.300 Haushalte, deren Mitglieder mindestens 75 Jahre alt waren. Das ist ungefähr jeder 8. Haushalt in der Stadt. Davon leben gegenwärtig über 40 % in Ein- und Zweifamilienhäusern, die übrigen in Mehrfamilienhäusern.

Allerdings ist die Dynamik im Segment der Einfamilienhäuser deutlich höher. Die Zahl der Haushalte, deren Mitglieder mindestens 75 Jahre alt waren und in Einfamilienhäusern leben, ist zwischen 2013 -2021 mit einem relativen Anstieg von rund 58 % deutlich angestiegen. In Zweifamilienhäusern lebenden Haushalte (75+) war die Anzahl mit rund -6,5% sogar leicht rückläufig und in Mehrfamilienhäusern lebenden Haushalten (75+) wurde nach einem zwischenzeitlichen Anstieg aktuell wieder das Niveau von 2013 erreicht.

Es besteht also, lediglich bei Betrachtung dieser Altersgruppe, die in Einfamilienhäusern lebt, grundsätzlich ein großes Potenzial zur Freisetzung familiengerechten Wohnraums in Wolfsburg.

Dabei ist es wichtig auch kleinräumig diese Entwicklungen zu beobachten. So ist Ende 2021 in den Stadtteilen Detmerode, Klieversberg oder Teichbreite mehr als jeder 5. Bewohner*innen 75 Jahre oder älter. Im Neubaugebiet Steimker Gärten trifft das nicht einmal auf jeden 20. Bewohner*innen zu. Häufig bilden sich Cluster, wenn in einem neuen errichteten Wohngebiet zeitgleich viele Haushalte in der gleichen Lebensphase einziehen und sich in der dann alternden Bevölkerung kaum

noch Fluktuationsprozesse ergeben. Ein Beispiel hierfür ist der Stadtteil Detmerode, welcher in den 1960er Jahren errichtet wurde. Dort lebten 2021 in jedem dritten Einfamilienhaus (34 %) ausschließlich Bewohner*innen, die 75 Jahre und älter sind.

Die Herausforderungen des Wohnens im Alter und des Generationenwechsels treffen gegenwärtig daher vor allem Bestandsquartiere aus den 1960er bis 1980er Jahren, in denen viele Erstbezieher*innen nun das Seniorenalter erreicht haben.

An diese Analyse schließen sich zwei Herausforderungen für die Wohnraumversorgung in Wolfsburg an. Zum einen müssen Wohnungen, Wohngebäude und Wohnumfelder so gestaltet sein, dass eine älter werdende Bevölkerung möglichst langfristig eigenständig in den Wohnquartieren leben kann. Zum anderen stellt sich die Herausforderung des Generationenwechsels in den Bestandsquartieren, sobald ältere Menschen ihre Wohnungen verlassen. Die Stadt Wolfsburg hat diese Entwicklungen in den Fokus genommen und bereits im Jahr 2015 das genannte Gutachten „Wohnen im Alter – Grundlagen für Wolfsburg“ (Schulten Stadt- und Raumentwicklung) erstellen lassen.

Wohnen im Alter

Eine Erfassung von Nachfrage und Angebot für den Schwerpunkt Wohnen im Alter lässt sich nur schwer erreichen. Je nach körperlicher Einschränkung können sich sehr unterschiedliche Bedarfe an die Wohnung, das Wohngebäude und das Wohnumfeld ergeben. Zudem sind viele ältere Menschen nicht auf barrierereduzierte Wohnangebote angewiesen.

Die Zahl der Pflegegeldempfänger*innen hat sich, u. a. durch den Zuwachs der Zahl älterer Menschen, seit 2011 mehr als verdoppelt (+77,5 %) und lag in 2021 bei 5.396 Personen (LSN). Die überwiegende Mehrheit der ab 65-Jährigen hat also keinen Pflegebedarf. Im Fokus des barrierereduzierten Wohnens stehen dennoch vor allem ältere Menschen, obwohl es auch jüngere mobilitätseingeschränkte Personen gibt, die Bedarf an barrierereduzierten Wohnungen haben. So ist die Zahl der Menschen mit Schwerbehindertenausweis unter 65 Jahren in Wolfsburg fast ebenso hoch wie die Zahl der Personen ab 65 Jahren.

Laut Ergebnissen der Zusatzerhebung des Mikrozensus 2018 sind nur 2,4 % der Wohnungen in Deutschland umfassend barrierereduziert. Der weit überwiegende Teil davon in Neubauten ab 2011, da in jüngerer Zeit Baustandards zur Barrierereduktion eingeführt wurden. In den älteren Bestandsquartieren, in denen viele ältere Menschen leben, liegt der Anteil bei ca. 1 %. Diese Erhebung ist die einzige deutschlandweit einheitliche statistische Erfassung dieses Wohnungssegments. Für Wolfsburg liegt keine eigene Erfassung dieses Wohnungsangebots vor. Aufgrund der hohen Neubautätigkeit der letzten Jahre dürfte der Anteil hier etwas höher liegen als im Bundesdurchschnitt.

Wird also die Wohnsituation innerhalb der Wohnung bzw. des Wohngebäudes betrachtet ist der Schwerpunkt des Wohnens im Alter vor allem eine Aufgabe für

selbstnutzende Eigentümer*innen und Vermieter*innen im Bestand. Da nicht vorherzusehen ist, welche Personen im Alter auf entsprechende Wohnangebote angewiesen sein werden, ist zudem eine vorausschauende und kontinuierliche Anpassung von Wohnungsbeständen an Wohnbedarfe älterer oder mobilitätseingeschränkter Personen notwendig.

Für eine bedarfsgerechte Wohnsituation im Alter sind zudem die Gestaltung des Wohnumfelds und der wohnortnahen Infrastruktur relevant. Neben ausreichenden Anlaufstellen für die Nahversorgung und die medizinische Versorgung sind Aufenthaltsorte und Treffpunkte für Ältere außerhalb der eigenen Wohnung wichtige Angebote, um den Verbleib älterer Menschen in der gewohnten Wohnumgebung zu gewährleisten. Auf diese Weise wird auch die gegenseitige Unterstützung in gewachsenen Nachbarschaften gestärkt. Diese Unterstützung kann durch Angebote von ambulanten Pflegediensten oder Sozialstationen im Quartier gestärkt werden. Pflegeeinrichtungen und betreute Wohneinheiten werden hingegen meist erst dann in Anspruch genommen, wenn der Verbleib in der eigenen Wohnung absolut nicht mehr möglich ist. Diese Schwerpunkte wurden auch in der Studie „Wohnen im Alter – Grundlagen für Wolfsburg“ genannt.

Generationenwechsel

Der Generationenwechsel in Bestandswohnungen hat zwei Komponenten. Die (potenziell) ausziehenden bestehenden Bewohner*innen und die (potenziell einziehenden) nachfolgenden Haushalte.

Ältere Bewohner*innen möchten ihre Wohnung in der Regel nicht aufgeben. Finanzielle oder praktische Aspekte (z. B. geringerer Pflegeaufwand einer kleineren Wohnung bzw. Wohnung ohne eigenen Garten), spielen bei der Umzugsentscheidung eine untergeordnete Rolle. Die Verbundenheit mit der eigenen Wohnung sowie dem (sozialen) Wohnumfeld überwiegen meist, so dass viele ältere Menschen sich gegen einen Umzug im Alter entscheiden. Diese Entscheidung wird zudem dadurch negativ beeinflusst, dass es kaum attraktive Wohnangebote für ältere Menschen in der jeweiligen Wohnumgebung gibt. Das gilt insbesondere für viele Einfamilienhausgebiete. Auch wenn der Anteil umzugswilliger Seniorenhaushalte gering bleibt, wird die absolute Nachfrage nach solchen Angeboten durch die wachsende Zahl der Seniorenhaushalte insgesamt dennoch steigen.

Für die jüngeren im Generationenwechsel nachfolgenden Haushalte ergibt sich vor allem die Herausforderung, dass die verfügbare Wohnung meist nicht den aktuellen Ausstattungsstandards entspricht und der Umfang des Sanierungsbedarfs für Laien schwer kalkulierbar ist. Das gilt im Eigentum, wenn die vorigen Eigentümer*innen lange in der Wohnung gewohnt haben und gegen Ende der Wohndauer nur noch wenig in die Wohnung investiert haben. In vielen Fällen werden ältere Eigenheime daher abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Dabei kann es vorkommen, dass Grundstücke geteilt und mehrere neue Einheiten errichtet werden. Eine intensive Beobachtung und Begleitung der Generationenwechselprozesse ist daher auch für die Stadt selbst wichtig.

4.5. Wohnbauoffensive

Angetrieben durch ein kräftiges Anwachsen der Beschäftigtenzahlen seit der Mitte der 1990er Jahre hatte sich die Wohnungsmarktsituation in Wolfsburg deutlich angespannt. Während in der Stadt selbst seit der Jahrtausendwende die Wartelisten für Mietwohnungen der großen Wohnungsunternehmen und für städtische Baugrundstücke länger wurden, stieg die Zahl der Einpendler*innen von außerhalb deutlich an.

Als Reaktion auf diese Entwicklung hat die Stadt Wolfsburg in 2012 die Wohnbauoffensive ins Leben gerufen. Mit dieser Maßnahme sollte das Wohnungsangebot in Wolfsburg strategisch und strukturiert weiterentwickelt werden. Das quantitative Ziel der Wohnbauoffensive war zunächst die Schaffung von 6.000 zusätzlichen Wohneinheiten bis 2020. Im Jahr 2018 wurde das Ziel auf 10.000 Wohneinheiten bis 2025 erweitert.

Neben dem rein quantitativen Ziel der Ausweitung des Wohnungsbestands verfolgt die Wohnbauoffensive qualitative Ziele zur Ergänzung des Wohnungsangebots. Deutschlandweit hat sich die Nachfrage nach Wohnraum stetig ausdifferenziert. Städtische Wohnungsmärkte müssen heute ein breites Spektrum an Zielgruppen, wie etwa Alleinerziehende, Starterhaushalte, temporäre Arbeitskräfte oder multilokale Haushalte, mit Wohnraum versorgen. Zudem müssen je nach Einkommen der Haushalte attraktive, bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnungsangebote verfügbar sein, zumal Wohnen ein wichtiger Standortfaktor im Wettbewerb um Fachkräfte geworden ist.²⁴ Mit der Wohnbauoffensive sollte der Wohnungsbestand in Wolfsburg an diese differenzierte Nachfrage angepasst werden. Insbesondere das bislang eher wenig stark ausgeprägte Mehrfamilienhaussegment sollte ergänzt werden.

Zudem wurden drei räumliche Schwerpunkte mit unterschiedlichen Zielsetzungen definiert: In innerstädtischen Quartieren sollen durch Nachverdichtungen, Umnutzungen und Ersatzneubau neue Qualitäten geschaffen und bestehende Nachbarschaften durchmischt werden. In ländlich geprägten Ortschaften im Norden und Süden der Stadt liegt der Fokus auf Arrondierungen der dörflichen Strukturen und der Ergänzung der dominierenden Einfamilienhäuser durch die Integration von Geschosswohnungsbau in dortigen Neubauvorhaben. Im Osten der Stadt wurde die Realisierung von den drei großen Neubauquartieren (Hellwinkel, Steimker Gärten und Sonnenkamp) mit zusammengekommen über 5.000 Wohneinheiten vorangetrieben.

Wie in Kapitel 2.4 beschrieben wurden seit Beginn der Wohnbauoffensive in 2012 5.205 Wohneinheiten in Wolfsburg realisiert (Stand Ende 2022). Das entspricht 8,1 % des Wohnungsbestands in Wolfsburg zu Ende 2022.

²⁴ IHK Wolfsburg-Lüneburg (2020)

Die Effekte von Neubauvorhaben auf die Wohnungsmarktsituation in einer Stadt lassen sich nicht messen, da vielfältige Mechanismen auf die Wohnungsmarktentwicklung einwirken. Auffallend im Zusammenhang mit der Wohnbauoffensive sind dabei einige Entwicklungen:

- Die Wohnbauoffensive hat ab dem Jahr 2016 zu deutlich erhöhten Baufertigstellungszahlen geführt (über 4200 WE bis 2022). In dem Zeitraum war die Bevölkerungsentwicklung leicht rückläufig, da der Außenwanderungssaldo weniger positiv war als zuvor. Durch die Wohnbauoffensive konnten Angebotsdefizite der angespannten Wohnungsmarktsituation Anfang der 2010er Jahre teilweise abgebaut werden. Eine Fluktuationsreserve von 2-3% marktbedingten Leerstand konnte bislang noch nicht dauerhaft erreicht werden. Durch den Neubau in den vergangenen Jahren wurde zudem auch qualitativ attraktiver Wohnraum für Wolfsburger Haushalte ergänzt und damit innerstädtische Umzugsketten in Gang gesetzt.
- Die in der Wohnbauoffensive seit 2012 geschaffenen Mietwohnungen sind auch bei den vier großen Wohnungsunternehmen deutlich teurer als Wohnungen in älteren Beständen. Die Bestandsmieten hier liegen im Mittel mit 9,59 €/m² über 50 % höher als die Bestandsmieten älterer Wohnungen (Baujahre 1945-1994) mit 6,30 €/m². Auch wenn in den Neubauvorhaben auch günstige und geförderte Wohnungen entstanden sind, ergeben sich im frei finanzierten Segment hohe Hemmnisse insbesondere für preissensible Haushalte für einen Umzug in eine seit 2012 errichtete Wohnung.
- Die Wohnbauoffensive wirkt vielfältig auf die Preisentwicklung in Wolfsburg ein. Zum einen ist die Angebotsausweitung ein preisdämpfender Faktor, zum anderen wurden für Wolfsburg neue, hochwertige Wohnangebote geschaffen (z. B. Eigentumswohnungen und gehobene Mietwohnungen), die auch zu höheren Preisen zu vermarkten sind. Durch die in der Analyse hervorgehobenen innerstädtischen Umzüge entspannt sich allmählich die Wohnungsmarktsituation in der Stadt insgesamt, so dass weitere Haushalte in der Stadt bei der Wohnraumversorgung profitieren. Da viele größere Neubauvorhaben erst kürzlich fertiggestellt wurden oder noch in Umsetzung begriffen sind, können sich diese Effekte zukünftig noch verstärken.

5. Zusammenfassung Wohnungsmarktanalyse

Aufbauend auf den Analyseergebnissen wird im Folgenden eine zusammenfassende Bewertung der Wohnungsmarktsituation in der Stadt Wolfsburg vorgenommen. Aus dieser Zusammenfassung werden daraufhin die Handlungsbedarfe für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung abgeleitet.

Die Stadt Wolfsburg besitzt für eine deutsche Großstadt eine besondere Siedlungsstruktur. Die relativ kleine Kernstadt ist geprägt von günstigem Mietwohnraum in Wohnungsbeständen vor allem aus der Nachkriegszeit. Im Norden und Süden des Stadtgebiets befinden sich ehemals eigenständige Ortsteile mit ländlichen Strukturen. Aus dem relativ dünn besiedelten Umland und den Ortsteilen führt ein gut ausgebautes Straßennetz direkt in die Kernstadt.

Wirtschaftlich ist die Stadt sehr einseitig abhängig von der Entwicklung des VW-Konzerns. Diese Abhängigkeit hat große Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt der Stadt, der somit auch von den konjunkturellen Entwicklungen in der Autobranche beeinflusst wird. Die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes ist aus diesem Grund schwerer vorhersehbar als in vielen anderen deutschen Städten.

Im Wettbewerb um Fachkräfte für die regionale Wirtschaft muss der Wohnstandort Wolfsburg attraktive Angebote bieten. Durch die verstärkte Nutzung von Home-Office-Möglichkeiten hat sich dieser Wettbewerb verstärkt. Bestimmte Berufsgruppen, die früher am Arbeitsplatz präsent sein mussten, können nun aus attraktiven Wohnstandorten ihrer Arbeit nachgehen. Neben einem attraktiven Wohnungsangebot sind eine hohe Lebensqualität und vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der Stadt und im Wohnumfeld für diese meist anspruchsvollen Nachfrager relevant.

Das Wohnungsangebot ist aufgrund der besonderen Siedlungsstruktur von einem für eine Großstadt hohen Anteil an Eigenheimen und großen Wohneinheiten geprägt. Viele Wohngebäude sowohl in Ein- und Zwei-, als auch in Mehrfamilienhäusern stammen aus den Jahrzehnten nach dem 2. Weltkrieg. Diese Quartiere sind in Bezug auf die Bausubstanz meist sanierungsbedürftig und häufig in Bezug auf die Bevölkerungsstruktur von Alterungsprozessen betroffen. Sowohl die energetische Ertüchtigung als auch die altengerechte Anpassung sowie der Generationenwechsel sind daher in bestimmten Quartieren in Wolfsburg gegenwärtig oder zukünftig relevant.

Deutliche Preissteigerungen im Miet- und Eigentumssegment fanden in der Vergangenheit auch in Wolfsburg statt, allerdings im Vergleich zu anderen Großstädten in Niedersachsen auf einem nicht so hohen Niveau und hoher Dynamik. Preisdämpfend wirken in Wolfsburg die Angebotsausweitungen der vergangenen Jahre, die Bestände großer nicht gewinnorientierter Wohnungsunternehmen sowie die Konkurrenz von günstigen Eigenheimen im Umland.

Das Segment des bezahlbaren und geförderten Wohnens ist geprägt durch ein relativ hohes Angebot und eine moderate Zahl an potenziellen Nachfragern. Dennoch gibt es Zielgruppen, die gegenwärtig oder in Zukunft Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung haben können. Zudem müssen stets neue Angebote im geförderten Segment geschaffen werden, um auslaufende Bindungen zu ersetzen. Die Entwicklung der Nachfrage hängt auch von der Entwicklung der Zuzüge und Bleibeperspektiven von Geflüchteten (gegenwärtig aus der Ukraine) ab. Zudem kann die gegenwärtige wirtschaftliche Entwicklung, etwa in Form der gestiegenen Inflation und des damit einhergehenden Kaufkraftverlustes, zu einem Anstieg des Bedarfs in diesem Segment führen.

Mit der Wohnbauoffensive wurde das Wohnungsangebot in Wolfsburg nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ erweitert. Dies war aufgrund der Ausdifferenzierung der Nachfrage, etwa durch Starterhaushalte, kinderlose Singles und Paare mit hohem Einkommen oder Seniorenhaushalte, auch in Wolfsburg notwendig. Die Realisierung der zukünftig geplanten Angebotsausweitung ist allerdings auch abhängig von den Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus insgesamt in Deutschland.

Insgesamt ist die Wohnungsmarktsituation in Deutschland durch die Veränderung der wirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen in der Folge der Corona-Pandemie sowie des Kriegs in der Ukraine gegenwärtig schwer einschätzbar. Der sich abzeichnende Rückgang beim Wohnungsbau trifft auf eine vergrößerte (z. B. Geflüchtete) und sich verändernde (z. B. Homeoffice) Nachfrage. Verschiedene Wohnungsmarktregionen sind von einzelnen Faktoren dieser Veränderung sehr unterschiedlich stark beeinflusst. Auch in Wolfsburg sind kurzfristige Folgen dieser Entwicklungen spürbar. Hier stellt sich die Frage, inwieweit diese auch langfristig Bestand haben.

6. Entwicklung des zukünftigen Wohnungsbedarfs in Wolfsburg

6.1. Hintergrund und Vorgehensweise zur Erstellung der Bevölkerungs- und Haushalteprognose

Die Ermittlung des zukünftigen Wohnungsbedarfs für die Stadt Wolfsburg erfolgt durch die Gegenüberstellung von Wohnungsangebot und -nachfrage im Prognosezeitraum von 31.12.2022 bis zum 31.12.2035. Die wesentliche Grundlage für Aussagen über die zukünftige Wohnungsnachfrageentwicklung und den Neubaubedarf ist die zukünftige Dynamik der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Die Ermittlung dieser Entwicklung basiert auf zwei Arbeitsschritten: Erstens die Erstellung einer Bevölkerungsvorausberechnung und zweitens darauf aufbauend die Erarbeitung einer Haushaltsvorausberechnung und die Beantwortung der Frage, wie sich die Zahl der Haushalte und deren Struktur zukünftig unter bestimmten Annahmen verändern wird.

Die Bevölkerungs- als auch die Haushaltsvorausberechnung wurden von der Abteilung Statistik und Stadtforschung der Stadt Wolfsburg erstellt. Parallel zu dieser Prognose wurde Ende 2022 turnusgemäß die kleinräumige Bevölkerungsprognose 2022 – 2027 durch die Stadt erstellt. Die regelmäßige Erstellung dieser Prognose dient jedoch nicht der Ableitung langfristiger Wohnbedarfe, sondern v. a. der Abschätzung kurzfristiger Bedarfe für die soziale Infrastruktur (z. B. Kitas und Schulen). Aufgrund der abweichenden Zielsetzungen sind die Prognosen methodisch nicht identisch, so umfasst die Bevölkerungsprognose zu Ableitung der Wohnbedarfe u. a. einen längeren Prognosezeitraum und mehrere Entwicklungsszenarien, jedoch keine kleinräumige Differenzierung. Der wichtigste Unterschied ist bei der Berechnung, dass für die Wohnbedarfsprognose eine Bevölkerungsentwicklung ermittelt wird, aus der sich als Folge ein rechnerischer Neubaubedarf ergibt, während in der Prognose zur sozialen Infrastruktur die Bevölkerungsentwicklung in Abhängigkeit des geplanten Wohnungsneubaus ermittelt wird. Die getroffenen Annahmen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung sind im Basisszenario für die Wohnbedarfsprognose möglichst gleich zu den Annahmen in der kleinräumigen Bevölkerungsprognose gesetzt.

Gebrauchsanweisung für die Interpretation der Ergebnisse

Vorausberechnungen beruhen auf Hypothesen und erheben keinen Anspruch darauf, die Zukunftsentwicklung vorhersagen zu können. Die nachfolgenden Ergebnisse sind als „Wenn-Dann-Aussagen“ zu verstehen. Sie zeigen nicht unbedingt, wie es sein wird, aber sie können aufzeigen, mit welchen Entwicklungen unter den getroffenen Annahmen zu rechnen sein wird und helfen so, die Unsicherheit über die Zukunft zu verringern. Bei der Interpretation und Verwendung von Vorausberechnungsergebnissen ist daher stets der Kontext der Annahmen zu beachten.

Die Ermittlung der **Bevölkerungsprognose** für die Stadt Wolfsburg beruht auf der Kohorten-Komponenten-Methode mit dem Softwareprogramm SIKURS. Im Rahmen der Kohorten-Komponenten-Methode wird ein nach Alter und Geschlecht aufgliederter Anfangsbevölkerungsbestand (Kohorten) aufgrund der natürlichen Bevölkerungsbewegungen (Geburten, Sterbefälle) sowie Wanderungen (Zu- und Fortzüge) fortgeschrieben. Ausgangspunkt der Prognoseberechnung ist der Bevölkerungsstand des Melderegisters zum 31.12.2022 der Stadt Wolfsburg.

Die **Haushaltsprognose** in den drei Varianten erfolgte aufbauend auf der Haushaltsgenerierung der Stadt Wolfsburg auf Basis des Melderegisters analog zur Bevölkerungsprognose mittels SIKURS zum Stichtag 31.12.2022. Die Fortschreibung der Zahl und Struktur der Haushalte im Prognosezeitraum wurde dann aus den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose ebenfalls mittels SIKURS abgeleitet, wobei bestimmte Haushaltstypen bestimmten Personen je nach Alter und Geschlecht zugeordnet werden. So ergibt sich abhängig von der Bevölkerungsentwicklung im Prognosezeitraum eine entsprechende Entwicklung von Anzahl und Struktur der Haushalte. Diese wird dann als relevante Größe zur Kennzeichnung der Wohnungsnachfrage in die Wohnbedarfsprognose eingespeist.

Die Haushaltstruktur ist ständigen Veränderungsprozessen unterworfen, welche gesellschaftlichen Entwicklungen getrieben werden. So manifestiert sich in Deutschland seit längeren ein Trend zu kleineren Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten. Zudem können Wanderungsbewegungen über einen längeren Zeitraum die Haushaltstruktur ebenfalls beeinflussen. Langfristig hat der „Demographische Wandel“ ebenfalls erheblichen Einfluss auf die Haushaltstruktur. Diese Trends wurden für die Wolfsburger Haushalte im Stützzeitraum analysiert und für die Prognose bis 2035 gleichermaßen für alle Szenarien festgelegt.

Die drei Prognosen wurden in **drei Szenarien** erstellt. Aus diesen drei Szenarien ergibt sich für den Prognosezeitraum ein Entwicklungskorridor für die zukünftige Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnbedarfsentwicklung. Das Ziel dieses Vorgehens ist es, mögliche Entwicklungspfade darzustellen, um konkrete Auswirkungen auf die zukünftigen Wohnungsbedarfe und später, daraus abgeleitet, zielgerichtete Handlungsoptionen für den Wohnungsneubau in den jeweiligen Szenarien aufzuzeigen. 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 zudem in enger Abstimmung zwischen der Stadt Wolfsburg und GEWOS sowie im Austausch mit dem Begleitgremium entwickelt.

Die zukünftige Nachfrageentwicklung nach Wohnraum hängt in großem Maße von der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung ab. Hierbei spielen die zukünftigen Wanderungsbewegungen der Stadt Wolfsburg, die sich nur schwer vorhersehen lassen, eine wesentliche Rolle. Die Anzahl der Zu- und Fortzüge nach und von Wolfsburg hängt dabei auch von überregionalen Faktoren ab. Das sind vor allem die Auswirkungen des demografischen Wandels, die Veränderungen der Arbeitsmarktsituation sowie der Migrationspolitik in der Bundesrepublik Deutschland und der Europäischen Union. Auch die Situation in Wolfsburg selbst, insbesondere der Fachkräftebedarf relevanter Wirtschaftszweige, ist für die zukünftige Entwicklung der Wanderungsbewegungen zentral. Insbesondere der sog. „Fachkräftemangel“ stellt für Wirtschaftsstandorte wie Wolfsburg aber auch für die Eintrittswahrscheinlichkeit der Prognose insbesondere des Wachstumsszenarios ein Problem dar, da der Wirtschaftsstandort im nationalen z.T. internationalen Wettbewerb um Fachkräfte steht. Die Annahmen zur Höhe sowie der alters- und geschlechtsspezifischen Struktur der Wanderungsbewegungen stellen somit eine sensible Steuerungsgröße für die Vorausberechnung dar. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden daher drei unterschiedliche Varianten hinsichtlich Wanderungsbewegungen formuliert. Grundsätzlich ist zu betonen, dass in Wolfsburg eine große Bandbreite zukünftiger Entwicklungen möglich ist. Deshalb wurden für die jeweiligen Szenarioentwicklungen mehrere, teilweise unabhängige positive wie auch negative Annahmen zu Grunde gelegt. Für die zukünftige Entwicklung sind daher auch Mischszenarien denkbar, bei denen sich beispielsweise positive und negative Effekte gegenseitig aufheben können. In der folgenden Aufzählung sind für die einzelnen Szenarien das jeweils quantitativ angenommene Wanderungsgeschehen für den Prognosezeitraum sowie die qualitativen Hintergründe und Einflüsse hinter diesen Annahmen aufgeführt:

Allgemeine Annahmen, die für **alle drei Szenarien** gelten:

Hintergrund: Szenarien stark abhängig von wirtschaftlicher Entwicklung in Wolfsburg sowie demografischen Trends mit großem, für alle Szenarien ähnlichem Einfluss:

Einflüsse

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) durch Liberalisierung

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:** Annahme, dass der Wanderungssaldo der Stadt Wolfsburg moderat höher (2021-2030) bzw. ähnlich hoch (2031-2035) ausfällt wie in den vergangenen Jahren. Während die Zuwanderung aus Deutschland und der EU geringer ausfällt, gewinnen Zuzüge durch Fachkräfte aus Nicht-EU-Staaten außerhalb von Krisengebieten an Bedeutung und die Abwanderung im Umland lässt nach.

Hintergrund: Arbeitsmarkt in Wolfsburg bleibt stabil, ausbleibendes Wachstum gibt Raum für Steigerung der Lebensqualität in bestehenden und entstehenden Quartieren.

Einflüsse

Wirtschaft:

- Erfolgreiche Transformation
- Beschäftigtenzahl in Wolfsburg bleibt insgesamt stabil, ggf. leicht rückläufig
- Abnehmende Beschäftigung im Produktionsbereich der Automobilindustrie
- Beschäftigtenzahl im Dienstleistungsbereich und bei wissensintensiven Branchen wächst leicht bzw. stagniert

Wohnungsmarkt, Pendler & Homeoffice:

- Homeoffice-Möglichkeiten bestehen
- Aufgrund des hohen Wohnungsangebotes in Wolfsburg geringeres Pendlersaldo
- Abwanderung in Verflechtungsbereiche* weiterhin abgeschwächt

- **Wachstumsszenario:** Ähnliche Annahme, wie im Basisszenario aber mit höheren positiven Wanderungssalden vor allem durch Fachkräfte aus Nicht-EU-Staaten.

Hintergrund: Das Wirtschaftswachstum der Zeit vor der Corona-Pandemie hält an, der Zuzug von Arbeitskräften sorgt für eine weiterhin hohe Anspannung am Wohnungsmarkt.

Einflüsse

Wirtschaft:

- Dynamische Entwicklung des Standortes
- Moderater Anstieg der Beschäftigtenzahl in Wolfsburg (wie vor der Corona-Pandemie), insb. auch durch internationale Fachkräfte
- Status Quo der Beschäftigung wird im Produktionsbereich der Automobilindustrie gehalten
- Mehr Beschäftigte im Dienstleistungsbereich und bei wissensintensiven Branchen

Wohnungsmarkt, Pendler & Homeoffice:

- Homeoffice-Möglichkeiten bestehen, aber Zweitwohnsitze von Arbeitskräften bekommen (wieder) höhere Relevanz
- Aufgrund des hohen Wohnungsangebotes in Wolfsburg geringeres Pendlersaldo
- Abwanderung in Verflechtungsbereiche* weiterhin abgeschwächt
- Wolfsburg gewinnt gegenüber anderen Ballungsräumen an Attraktivität

- **Abgeschwächtes Szenario:** Insgesamt schwächere Wanderungssalden als im Basisszenario, geringere Zuwanderung aufgrund mäßiger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, Abwanderung nicht nur ins direkte Umland, sondern auch in das restliche Bundesgebiet.

Hintergrund: Arbeitsmarkt in Wolfsburg durch Fachkräftemangel und Automatisierung geschwächt, aufgrund rückläufiger Arbeitsmigration junger Menschen gewinnt alternde Bevölkerung an Relevanz.

Einflüsse

Wirtschaft:

- Transformation gelingt nur in Teilen
- Deutlicher Rückgang der Beschäftigtenzahl in Wolfsburg

Wohnungsmarkt, Pendler & Homeoffice:

- Homeoffice Möglichkeiten bestehen und es werden weiterhin sehr wenig Zweitwohnsitze durch Arbeitskräfte in Wolfsburg genutzt.
- Negatives Pendlersaldo bleibt auf relativ hohem Niveau
- Abwanderung in Verflechtungsbereiche* nimmt wieder zu

*Bei Verflechtungsbereichen handelt es sich um die Landkreise und Städte mit relevanten Pendlerverflechtungen

Für die Ermittlung der zukünftigen Wanderungsbewegungen wurden sechs Ziel- und Herkunftsregionen definiert. Auf Basis der Wanderungsbewegungen der Stadt Wolfsburg mit diesen Regionen in der Vergangenheit (Zeitraum 2013-2022) wurden grundsätzliche Annahmen zu den zukünftigen Wanderungsmustern (differenziert nach Geschlecht und Altersklassen) mit diesen Regionen festgelegt, die für alle drei Prognosevarianten gleichermaßen gelten. Auf Basis der Werte aus dem Stützzeitraum wurden deutschlandweit zu beobachtende Wanderungstrends aus Grundlagendaten und Annahmen zur Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Bundesamtes auf die Situation in Wolfsburg übertragen.

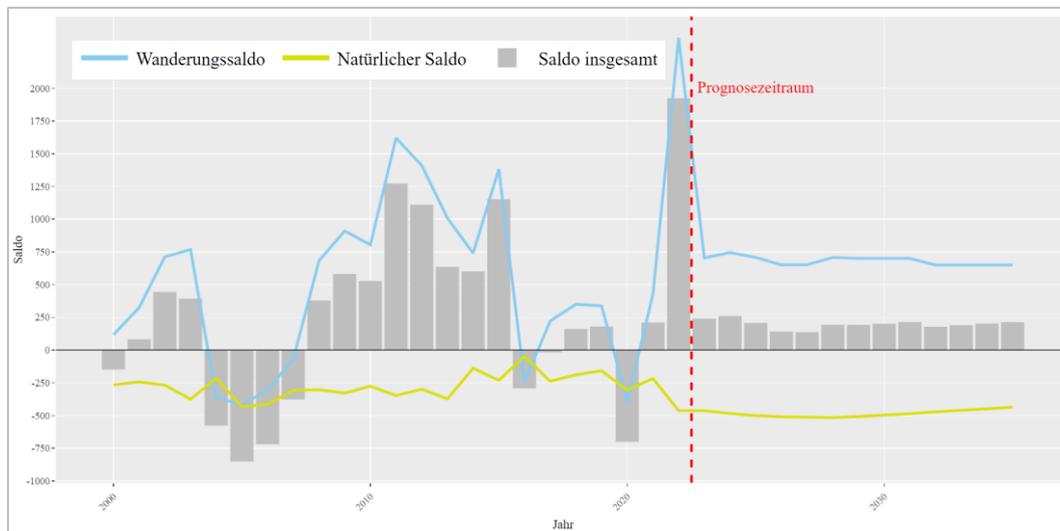
Die Annahmen zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung sind zwar dynamisch, so erfolgt eine Trendfortschreibung der Mortalität anhand der niedersächsischen Sterbetafeln und eine Erhöhung des Alters von Müttern zur Ermittlung der Fertilitätsraten, aber für alle drei Varianten identisch. Es ist zwar auch grundsätzlich denkbar, dass sich Fertilität, Sterblichkeit und Haushaltekonstellationen je nach Szenario vorherrschenden Einflusstrends unterschiedlich entwickeln. Allerdings wäre es für das Prognoseziel (Ableitung von Wohnbedarfen der Bevölkerung) nicht zielführend, viele vergleichsweise stabile, gut abschätzbare Prognoseparametern je nach Szenario zu verändern. Beispielhaft für das Zusammenspiel des natürlichen, Wanderungs- und Gesamtsaldos zeigt Abbildung 14 deren Entwicklung in Stütz- und Prognosezeitraum für die Basisvariante. So wird ersichtlich, dass die Wanderungen – insbesondere an einem starken Wirtschaftsstandort wie Wolfs-

burg – einer erheblichen Dynamik unterworfen sind, während die natürliche Bevölkerungsentwicklung lediglich geringen Schwankungen unterworfen ist und vermutlich auch zukünftig sein wird.

Hingegen sind singuläre Ereignisse mit erheblichen Einfluss auf Wanderungsbewegungen nicht ausgeschlossen. Grundsätzlich sind diese Wanderungstrends in den drei Szenarien in unterschiedlicher Weise abgebildet und sorgen so für eine Ausdifferenzierung der Szenarien als „wichtigste Stellschraube“. Allerdings kann die Dynamik einzelner Jahre nicht in der Prognose abgebildet werden, sodass die Wanderungszahlen über mehrere Jahre gemittelt in die Prognose eingehen. So ist die relativ gerade blaue Linie im Prognosezeitraum in Abbildung 14 zu erklären.

Abbildung 14: Entwicklung des natürlichen, Wanderungs- und Gesamtsaldo für die Basisvariante

Quelle: Stadt Wolfsburg, Abteilung Statistik und Stadtforschung



Die drei Varianten des Zielszenarios stellen die Bandbreite dar, in der sich die zukünftige Bevölkerungsentwicklung unter den gegenwärtig bekannten Rahmenbedingungen wahrscheinlich bewegen wird.

6.2. Ergebnis der Bevölkerungsprognose für die Stadt Wolfsburg

Die Bevölkerungszahl in Wolfsburg wird unter den Annahmen des Basisszenarios von 2022 langfristig bis 2035 um 2.571 Personen (2,0 %) auf 129.617 Einwohner*innen ansteigen (vgl. Tabelle 1). Kurzfristig bis 2025 ergibt sich bereits ein Bevölkerungswachstum um 710 Personen (0,6 %) auf 127.756 Personen, mittelfristig bis 2030 wird eine Einwohner*innenzahl von 128.620 erreicht. Insgesamt erhöht sich die Bevölkerung in Wolfsburg bis 2035 im Mittel 198 Personen pro Jahr. Der kräftigste jährliche Zuwachs (237 Personen p.a.) ergibt sich dabei kurzfristig bis 2025. Mit Zeitraum von 2025 bis 2035 liegt das Wachstum dann niedriger bei

durchschnittlich 186 Personen pro Jahr (vgl. Abbildung 15). Hintergrund ist die zunehmend negative natürliche Bevölkerungsentwicklung aufgrund des demographischen Wandels, die sich bereits heute auswirkt und durch stärkere Zuwanderung ausgeglichen werden müsste, um gleichbleibende oder wachsende Bevölkerungszahlen zu ermöglichen.

Im Wachstumsszenario fällt das Bevölkerungswachstum deutlicher aus als in der Basisvariante. Bis 2035 erreicht die Einwohner*innenzahl unter den entsprechenden Annahmen 134.875 Personen. Das entspricht einem Zuwachs um 7.829 Personen (6,2 %). Kurzfristig bis 2025 steigt die Einwohner*innenzahl um 1.512 (1,2 %) auf 128.558, mittelfristig bis 2030 um 4.508 (3,5 %) auf 131.554 Personen. Anders als in der Basisvariante nimmt die Dynamik des Wachstums hier ab 2025 weiter zu. Liegt der durchschnittliche jährliche Bevölkerungszuwachs bis 2025 noch bei 504 Personen, ist er im Zeitraum von 2026 bis 2030 schon bei 599 Personen und erreicht zum Ende des Prognosezeitraums (2031-2035) 664 Personen. Insgesamt liegt der mittlere jährliche Bevölkerungszuwachs mit 602 Personen deutlich über dem Wert der Basisvariante.

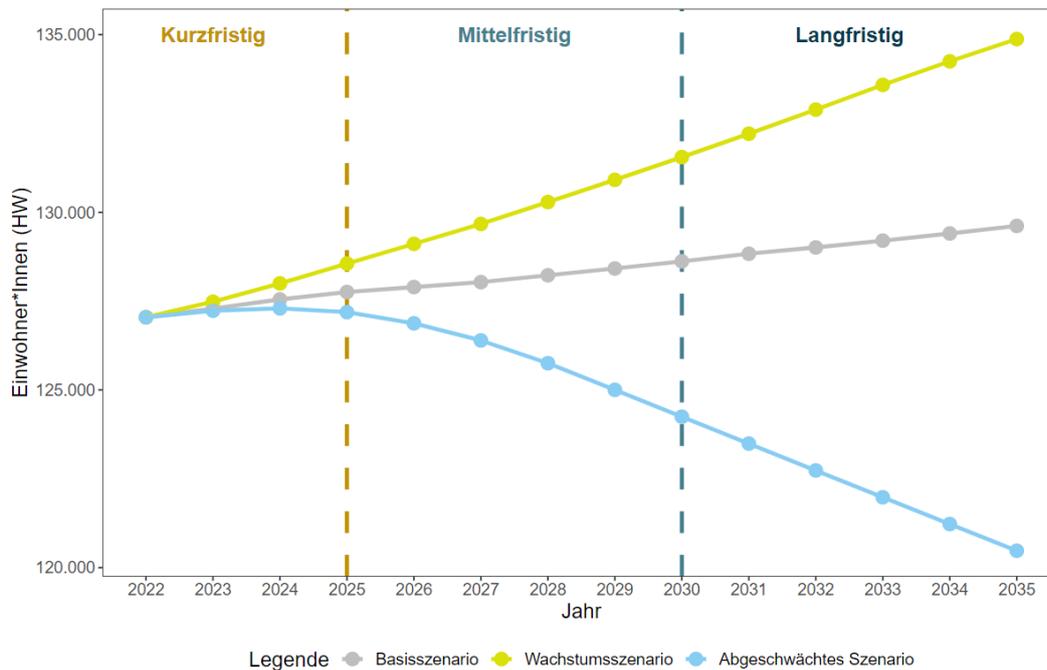
In der abgeschwächten Variante ist die Einwohner*innenzahl der Stadt Wolfsburg über den Prognosezeitraum rückläufig. Bis 2035 sinkt die Bevölkerungszahl um 6.571 Personen (5,2 %) auf 120.475. In dieser Prognosevariante fallen die einzelnen Zeitabschnitte des Prognosezeitraums sehr unterschiedlich aus. Bis 2025 wird auch hier ein Bevölkerungswachstum erreicht. Es liegt bei 144 Personen (0,1 %), so dass in 2025 eine Einwohner*innenzahl von 127.190 Personen vorliegt. Das Bevölkerungsmaximum wird allerdings bereits im Jahr 2024 mit 127.295 erreicht, danach geht die Einwohner*innenzahl immer deutlicher zurück. In 2030 beträgt die Bevölkerungszahl aufgrund dieses Rückgangs nur noch 124.247 Personen. Im Mittel der Jahre 2023 bis 2025 ist noch ein mittlerer Bevölkerungszuwachs von 48 Personen pro Jahr zu verzeichnen. Im Zeitraum von 2026 bis 2030 liegt der Bevölkerungsrückgang bereits bei 589 Personen pro Jahr und von 2031 bis 2035 bei 754 Personen pro Jahr. Über den gesamten Prognosezeitraum hinweg verliert die Stadt Wolfsburg in dieser Variante 505 Einwohner*innen pro Jahr.

Tabelle 1: Bevölkerungsprognose für die Stadt Wolfsburg

Szenario	2022	2025	2030	2035	Veränderung	Veränderung (%)
Basisszenario	127.046	127.756	128.620	129.617	2.571	2,0%
Wachstumsszenario	127.046	128.558	131.554	134.875	7.829	6,2%
Abgeschwächtes Szenario	127.046	127.190	124.247	120.475	-6.571	-5,2%

Datenquelle: Stadt Wolfsburg, Abteilung Statistik und Stadtforschung

Abbildung 15: Bevölkerungsprognose für die Stadt Wolfsburg



Datenquelle: Stadt Wolfsburg, Abteilung Statistik und Stadtforschung

Die Differenzierung nach wohnungsmarktrelevanten Altersklassen zeigt für die einzelnen Varianten unterschiedliche Ergebnisse der Prognose. Grundsätzlich ergeben sich diese Unterschiede vor allem für die Altersgruppen unter 65 Jahren. Hintergrund ist, dass die Entwicklung der älteren Altersklassen weniger stark vom volatilen Wanderungsgeschehen, das einen hohen Einfluss auf die einzelnen Varianten hat, abhängt als die Entwicklung jüngerer Altersklassen, die sich zum Großteil im erwerbsfähigen Alter befinden.

Wie die Tabelle 2 zeigt, ergibt sich für Kinder und Jugendliche unter 18 Jahre in der Basisvariante ein leichter Zugewinn von 294 Personen (1,3 %) bis 2035. Für die Altersklasse der sogenannten Bildungswanderer (Studierende, Auszubildende) von 18 bis unter 25 Jahren zeigt sich ein deutlicher Zuwachs von über 1.050 Personen (12,5 %). Auch die Altersklasse, die in der Regel mit dem Berufseinstieg assoziiert wird, wächst in der Basisvariante um 441 Personen (5,8 %). Diese Altersgruppen der jungen Erwachsenen profitieren überdurchschnittlich stark von einer hohen Zuwanderung, sowohl in Bezug auf Arbeitsmigration als auch durch Wanderungsbewegungen durch Geflüchtete. Die Diskrepanz zwischen den Prognosevarianten fällt daher in diesen Gruppen besonders hoch aus. Die Gruppe der 30- bis 50-Jährigen ist relativ heterogen. Hier finden sich sowohl die Elterngeneration von Familienhaushalten, als auch Singles oder Paare ohne Familiengründung. Ihre Zahl nimmt daher mit 1.086 Personen (3,2 %) absolut und prozentual stärker zu als die Zahl der unter 18-Jährigen, der Kindergeneration von Familienhaushalten.

Die Altersklasse der 50- bis unter 65-Jährigen umfasst vor allem solche Menschen, die aus der Familienphase austreten, aber noch im Berufsleben stehen. Gegenwärtig befinden sich viele Jahrgänge der sogenannten Babyboomer-Generation in dieser Altersklasse. Da diese über den Prognosezeitraum nach und nach aus dieser Altersklasse herauswachsen und durch Personen aus weniger geburtenstarken Jahrgängen ersetzt werden, nimmt die Bevölkerungszahl in dieser Altersklasse um 2.362 Personen (8,9 %) ab. Der umgekehrte Effekt ist in der Altersklasse der junge Senioren von 65 bis unter 80 Jahren zu beobachten. Viele Personen aus der Babyboomer-Generation werden in den kommenden Jahren in diese Altersklasse hineinwachsen und somit deren Anzahl deutlich um 3.994 Personen (22,1 %) erhöhen. Das ist sowohl absolut als auch prozentual der kräftigste Anstieg aller Altersklassen. Bei der Altersklasse der Personen ab 80 Jahren ergibt sich wiederum ein Rückgang um 1.923 Personen (18,4 %). Dieser Rückgang hängt auch damit zusammen, dass bereits im Jahr 2022 ein hoher Anteil der Bevölkerung in Wolfsburg zu dieser Altersklasse zählt (8,2 % gegenüber 7,2 % im Bundesdurchschnitt). Auch in diese Altersklasse treten dann im Prognosezeitraum geburtenschwächere Jahrgänge aus den Jahren der Kriegs- und unmittelbaren Nachkriegszeit ein, so dass sich von einer hohen Ausgangsbasis die beschriebenen Bevölkerungsrückgänge ergeben.

Insgesamt ist festzuhalten, dass in der Basisvariante das Bevölkerungswachstum bis 2035 durch die jüngeren Menschen unter 50 Jahren getragen wird. Ihre Zahl steigt zusammengenommen um 2.862 Personen (4,0 %) an, während die Zahl der älteren Menschen ab 50 Jahren nahezu stagniert: -291 Personen (-0,5 %).

Wie bereits beschrieben, sind die Bevölkerungsentwicklungen für das Wachstumsszenario bei den Altersgruppen ab 65 Jahren relativ ähnlich zu den Entwicklungen der Basisvariante. Auch für die Altersklasse der 50- bis unter 65-Jährigen trifft das zu. In den jüngeren Altersklassen liegt das Wachstum, vor allem durch die deutlich höhere angenommene Zuwanderung wesentlich höher. So beträgt der Zuwachs in der Altersklasse der unter 18-Jährigen 1.406 Personen (6,3 %) und damit fast das Fünffache des Zuwachses in der Basisvariante (294 Personen). Bei den 30- bis unter 50-Jährigen liegt der Zuwachs mit 3.159 Personen (9,4 %) noch fast dreimal so hoch wie in der Basisvariante. Auch bei den jungen Erwachsenen von 18 bis unter 30 Jahren liegen die Bevölkerungsanstiege sehr viel höher. Im Ergebnis steigt in der Variante des Wachstumsszenarios zwar die Zahl der älteren Menschen ab 50 Jahren moderat um über 660 Personen (1,2 %), wird jedoch durch den Zuwachs in der Altersklasse unter 50 Jahren mit über 7.160 Personen (10,0 %) bei weitem übertroffen.

In der abgeschwächten Variante ergibt sich nur für die Altersklassen ab 65 Jahren ein ähnliches Bild wie in der Wachstums- und der Basisvariante. In der Altersklasse von 50 bis unter 65 Jahren fällt der Rückgang um 3.418 Personen (12,9 %) bis 2035 wesentlich kräftiger aus als in der Basisvariante (2.362 Personen). Bei den Altersklassen unter 50 Jahren, die in den zwei anderen Prognosevariante jeweils

deutliche Bevölkerungsgewinne verzeichnen konnten, ergeben sich in der abgeschwächten Variante merkliche Rückgänge zwischen 7,1 % und 10,1 %. Lediglich die Altersklasse der 18- bis unter 25-Jährigen bildet eine Ausnahme mit einem Zuwachs um 203 Personen (2,4 %). Hier nimmt die Bevölkerung in den Altersklassen unter 50 Jahren mit 4.711 Personen (6,5 %) somit stärker ab als bei Menschen ab 50 Jahren mit einem Minus von 1.860 Personen (3,4 %).

Tabelle 2: Bevölkerungsprognose für die Stadt Wolfsburg nach Altersklassen

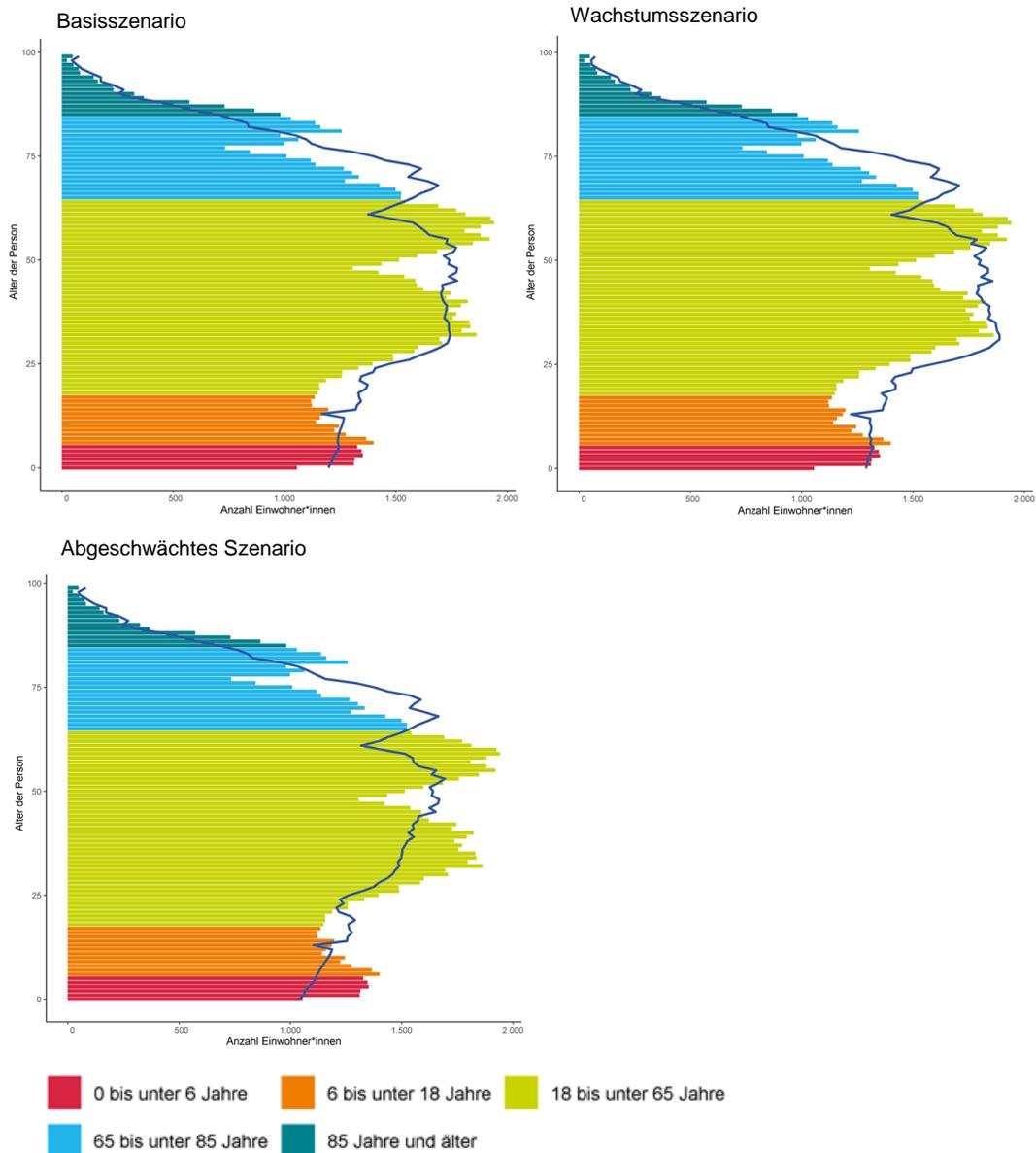
Altersgruppe	2022	2035 Basis		2035 Oben		2035 Unten	
	-	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
0 bis unter 18 Jahre	22.284	294	1,3%	1.406	6,3%	-1.576	-7,1%
18 bis unter 25 Jahre	8.501	1.059	12,5%	1.516	17,8%	203	2,4%
25 bis unter 30 Jahre	7.557	441	5,8%	1.082	14,3%	-766	-10,1%
30 bis unter 50 Jahre	17.791	1.086	3,2%	3.159	9,4%	-2.572	-7,7%
50 bis unter 65 Jahre	26.587	-2.362	-8,9%	-1.724	-6,5%	-3.418	-12,9%
65 bis unter 80 Jahre	18.054	3.994	22,1%	4.227	23,4%	3.624	20,1%
80 Jahre und älter	10.465	-1.923	-18,4%	-1.837	-17,6%	-2.066	-19,7%
Insgesamt	127.046	2.571	2,0%	7.829	6,2%	-6.571	-5,2%

Datenquelle: Stadt Wolfsburg, Abteilung Statistik und Stadtforschung

Aufgrund der beschriebenen Entwicklungen verändert sich auch die Altersstruktur in der Bevölkerung der Stadt Wolfsburg im Prognosezeitraum von 2022 bis 2035, wie Abbildung 16 und Abbildung 17 zeigen. Die bevölkerungsreichste Altersklasse in 2022 sind die 30- bis unter 50-Jährigen mit einem Anteil von 26,4 %. Diese Altersklasse gewinnt in der Wachstums- und Basisvariante Anteile hinzu auf 27,3 % bzw. 26,7 %. Auch der Anteil der jungen Erwachsenen von 18 bis unter 30 Jahren wächst zusammengenommen von 12,6 % in 2022 auf 13,6 % (Basisszenario) bzw. 13,8 % (Wachstumsszenario). Bei den unter 18-Jährigen fallen die Veränderungen moderat aus: Von 17,5 % in 2022 auf 17,4 % (Basisszenario) bzw. 17,6 % (Wachstumsszenario). Bei den älteren Altersklassen sinkt der Anteil der 50- bis unter 65-Jährigen von 20,9 % auf 18,7 % (Basisszenario) bzw. 18,4 % (Wachstumsszenario) ebenso wie der Anteil der ab 80-Jährigen von 8,2 % auf 6,6 % bzw. 6,4 %. Lediglich der Anteil der Personen von 65 bis unter 80 Jahren wächst in beiden Varianten von 14,2 % in 2022 auf 17,0 % (Basisszenario) bzw. 16,5 % (Wachstumsszenario) in 2035. Im abgeschwächten Szenario ergeben sich Anteilsgewinne für die Altersklassen der 18- bis unter 25-Jährigen (von 6,7 % auf 7,2 %) sowie der 65- bis unter 80-Jährigen (von 14,2 % auf 18,0 %). Für alle anderen Altersklassen zeigen sich mehr oder weniger deutliche Anteilsverluste.

Abbildung 16: Bevölkerungspyramiden für die Stadt Wolfsburg für drei Prognosevarianten

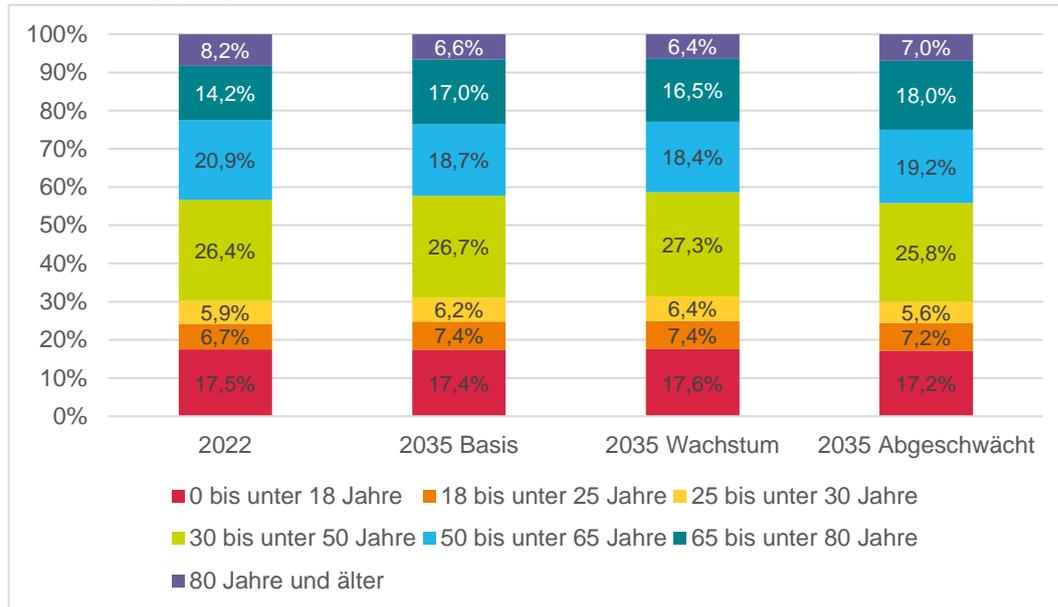
Bevölkerungsbestand 2022 (Balken) vs. Bevölkerungsprognose 2035 (Linie)



Datenquelle: Stadt Wolfsburg, Abteilung Statistik und Stadtforschung

In 2022 sind 43,3 % der Bevölkerung 50 Jahre oder älter. In 2035 werden es in der Basisvariante 42,3 % sein, in der Wachstumsvariante 41,3 % und in der abgeschwächten Variante 45,2 %. In der Basisvariante und vor allem in der Wachstumsvariante wird sich die Bevölkerung, durch den hohen angenommenen Zuzug jüngerer Menschen tendenziell verjüngen. In der abgeschwächten Variante schlägt sich hingegen durch den schwächeren Zuzug die Alterung der Bestandsbevölkerung stärker auf die Entwicklung der Altersstruktur bis 2035 nieder.

Abbildung 17: Entwicklung der Altersstruktur für die Stadt Wolfsburg auf Basis der Bevölkerungsprognose



Datenquelle: Stadt Wolfsburg, Abteilung Statistik und Stadtforschung

6.3. Haushaltsprognose für die Stadt Wolfsburg

Die Haushaltsvorausberechnung für die Stadt Wolfsburg basiert auf den zuvor vorgestellten Bevölkerungsvorausberechnungen. Die Ergebnisse sind in Abbildung 18 und Tabelle 3 dargestellt.

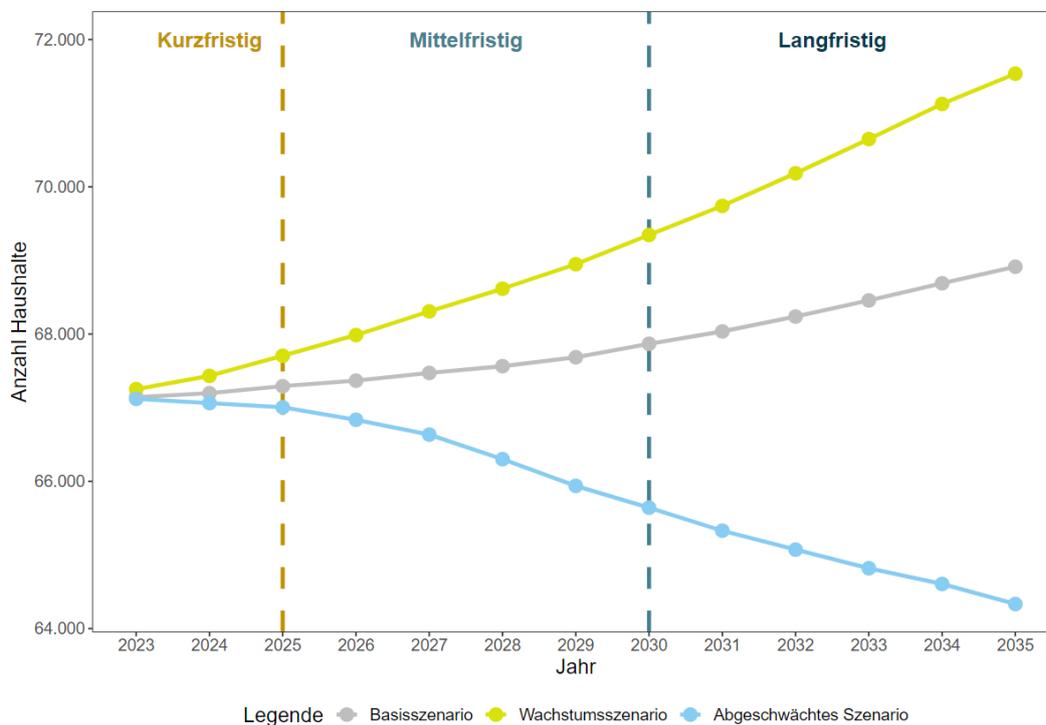
In der Prognose des Basisszenarios steigt die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2035 auf 68.915. Im Vergleich zum Basisjahr 2022 entspricht das einem Anstieg um 1.770 Haushalten (2,6 %). In 2025 liegt die Haushaltszahl bei 67.292, bis 2030 wächst sie um 768 (1,1 %) auf 67.868. Hier entfällt der größte Teil des Haushaltsanstiegs also auf die letzten fünf Jahre des Prognosezeitraums. Die Zahl der Haushalte erhöht sich stärker als die Einwohner*innenzahl (2,0 %), da die Zahl der kleinen Haushalte einem deutlicheren Wachstum unterliegt als die der größeren.

Im Wachstumsszenario liegt die Zahl der Haushalte am Ende des Prognosezeitraums in 2035 bei 71.301. Das entspricht einem Plus von 4.191 Haushalten (6,2 %) gegenüber 2022. Bereits bis 2025 steigt die Haushaltszahl auf 67.445, bis 2030 erhöht sich der Wert um 1.997 Haushalte (3,0 %) auf 69.097 Haushalte. Auch in dieser Variante zeigt sich über die Hälfte des Anstiegs des gesamten Prognosezeitraums erst in den Jahren von 2031 bis 2035. Die Haushaltszahl entwickelt sich ähnlich wie die Bevölkerungszahl (6,2 %) im Wachstumsszenario, da das Wachstum hier auf einem hohen Zuzug junger (Familien-)Haushalte beruht.

Im abgeschwächten Szenario zeigt sich ein anderes Bild als in den anderen beiden Prognosen. Den höchsten Wert erreicht die Haushaltszahl bereits in 2023 mit

67.120. Danach folgt ein Rückgang auf 67.005 Haushalte in 2025, 65.642 Haushalte in 2030 und schließlich 64.333 Haushalte in 2035. Insgesamt entspricht das über den gesamten Zeitraum ab 2022 einem Rückgang um 2.787 (4,2 %). Auch hier nimmt die Dynamik am Ende des Prognosezeitraums zu: Der Rückgang um 1.329 Haushalte von 2031 bis 2035 entspricht knapp der Hälfte des gesamten Rückgangs im Prognosezeitraums. Der Bevölkerungsrückgang (-5,2 %) ist in der abgeschwächten Variante dynamischer als der Rückgang der Haushalte. Das liegt daran, dass der Bevölkerungsrückgang mit einer Alterung und Haushaltsverkleinerung der Bestandsbevölkerung einhergeht, die den Rückgang der Haushaltszahl abmildert.

Abbildung 18: Haushaltsprognose für die Stadt Wolfsburg



Datenquelle: Stadt Wolfsburg, Abteilung Statistik und Stadtforschung

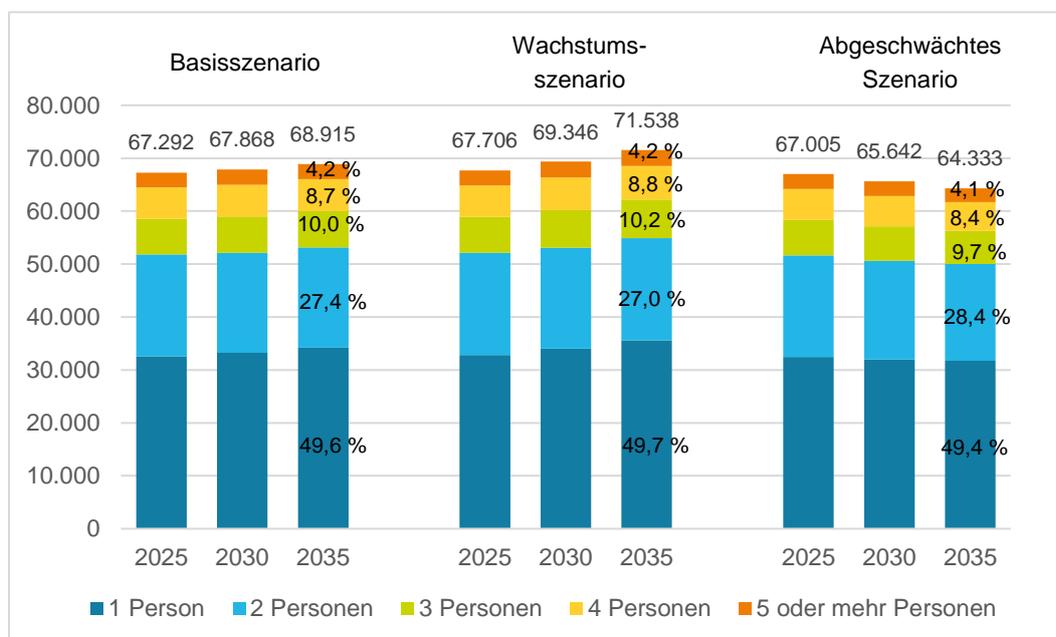
Tabelle 3: Haushaltsprognose für die Stadt Wolfsburg

Szenario	2022	2025	2030	2035	Veränderung	Veränderung (%)
Basisszenario	67.144	67.292	67.868	68.915	1.771	2,6%
Wachstumsszenario	67.144	67.706	69.346	71.537	4.393	6,5%
Abgeschwächtes Szenario	67.144	67.005	65.642	64.333	-2.811	-4,2%

Datenquelle: Stadt Wolfsburg, Abteilung Statistik und Stadtforschung

Die Abbildung 19 zeigt die Haushaltsprognose in den drei Szenarios differenziert nach Haushaltsgrößen. Die Haushaltsstruktur ist geprägt von Haushalten mit ein bis zwei Personen. Diese machen bereits in 2025 in allen Szenarios über 77 % der Haushalte aus. Bis 2035 steigt die Anzahl von Haushalten dieser Größe im Basis- und Wachstumsszenario an, was insbesondere auf den Zuwachs bei Singlehaushalten zurückzuführen ist. Trotz dieses Wachstum bleiben die Anteile der kleinen Haushalte an allen Haushalten in beiden Szenarios bis 2035 relativ konstant, da sich die Zahl größerer Haushalte ähnlich entwickelt. Im abgeschwächten Szenario ergeben sich auch für kleine Haushalte in absoluten Zahlen Rückgänge, da diese schwächer ausfallen als bei Haushalten mit mehr als zwei Personen, nehmen die Anteile dennoch zu. Insgesamt ergeben sich in allen Szenarios aufgrund der Entwicklungen in einzelnen Haushaltsgrößen im Prognosezeitraum nur geringe Abweichungen in der Zusammensetzung der Haushaltsstruktur.

Abbildung 19: Haushaltsprognose nach Personen im Haushalt in der Stadt Wolfsburg



Datenquelle: Stadt Wolfsburg, Abteilung Statistik und Stadtforschung

Auf Basis der zukünftigen Haushaltsentwicklung lassen sich auch Aussagen zur Entwicklung von Haushaltstypen ableiten. Diese treten als Nachfragende auf dem Wohnungsmarkt auf und bilden damit für Wolfsburg wohnungsmarktrelevante Zielgruppen, an deren Bedürfnissen sich die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung orientieren sollte. Die nachfolgende Abbildung 20 gibt einen Überblick über die zahlenmäßige Veränderung dieser Haushaltstypen in Wolfsburg bis 2035.

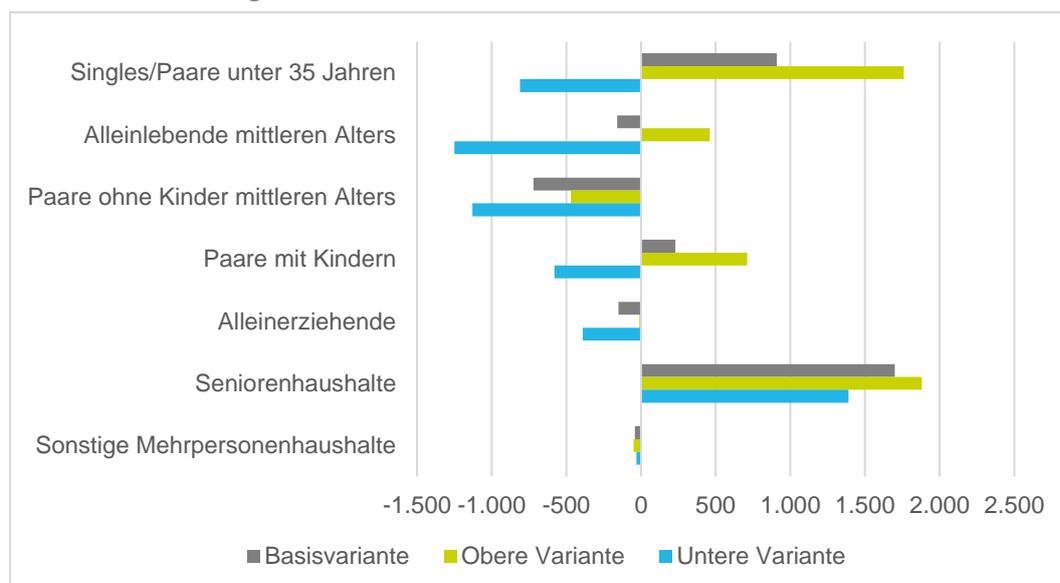
Die dargestellten sieben Zielgruppen umfassen zusammengenommen alle Haushalte in Wolfsburg.

Wie bereits in der Darstellung der Bevölkerungsprognose dargestellt, nimmt die Zahl der älteren Menschen in allen Varianten deutlich zu. Das wirkt sich auch auf die Entwicklung der Seniorenhaushalte (Haushaltsmitglieder 65 Jahre und älter) aus. Deren Anzahl steigt um knapp 1.400 Haushalte (7,8 %) im abgeschwächten Szenario, 1.700 Haushalte (9,5 %) im Basisszenario bzw. knapp 1.900 Haushalte (10,5 %) im Wachstumsszenario. In der abgeschwächten Variante sind Seniorenhaushalte die einzige Zielgruppe, deren Zahl überhaupt zunimmt, und in der Basisvariante ist das die Zielgruppe mit dem auch prozentual kräftigsten Wachstum.

Die Entwicklung der Zahl von Singles und Paaren unter 35 Jahren hängt stark von der Entwicklung der Zuzüge ab. Deren Zahl wächst daher im Wachstumsszenario mit 1.760 Haushalten (14,5 %) besonders deutlich und auch in der Basisvariante ergibt sich ein Plus von über 900 Haushalten (7,5 %). In der abgeschwächten Variante ist hingegen ein Rückgang um über 800 Haushalte (6,7 %) zu verzeichnen. Ein ähnliches Bild ergibt sich für Paare mit Kindern mit etwas geringeren Fallzahlen, da auch die Entwicklung dieser Gruppe von Zuzügen nach Wolfsburg abhängt. Auch für Alleinlebende mittleren Alters (35 bis unter 65 Jahre) zeigt sich ein vergleichbares Muster mit einer deutlichen (abgeschwächte Variante) bzw. leichten (Basisvariante) Reduzierung der der Haushaltszahl in zwei Varianten und einer leichten Erhöhung in der Wachstumsvariante.

Bei Paaren mittleren Alters handelt es sich häufig um Paare nach der Familienphase, deren Anzahl geht über den Prognosezeitraum deutlich zurück, da viele Haushalte der Babyboomer-Generation gegenwärtig in diesem Stadium sind und zukünftig in die Gruppe der Seniorenhaushalte hineinwachsen werden. Rückgänge ergeben sich zudem in allen Varianten für Alleinerziehende und sonstige Mehrpersonenhaushalte.

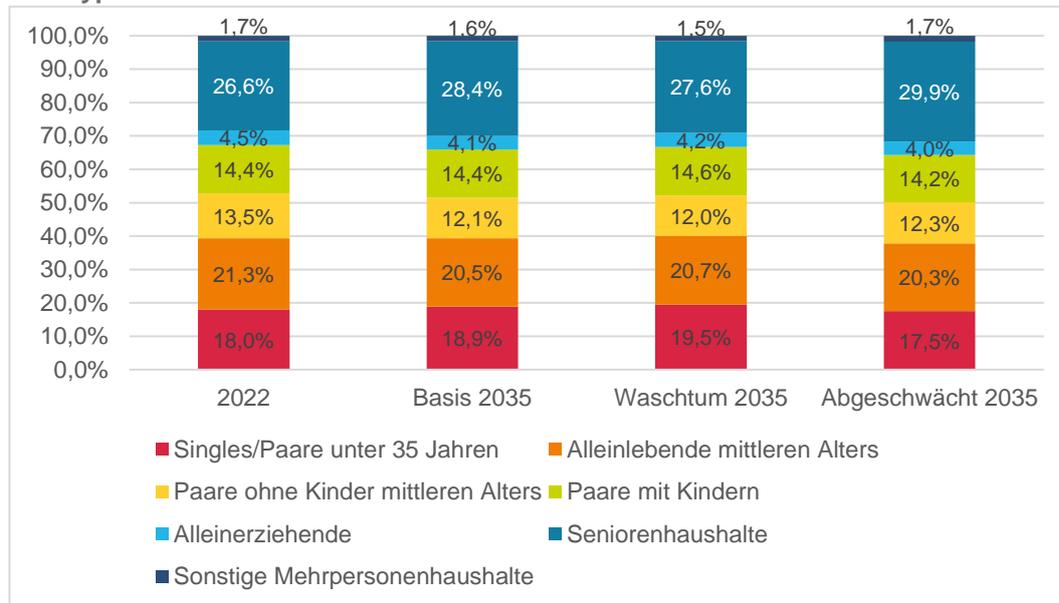
Abbildung 20: Haushaltsprognose der wohnungsmarktrelevanten Zielgruppen für die Stadt Wolfsburg



Datenquelle: Stadt Wolfsburg, Abteilung Statistik und Stadtforschung

Aus den zahlenmäßigen Veränderungen ergeben sich für Wolfsburg bis 2035 die in Abbildung 21 dargestellten Veränderungen der Haushaltsstruktur in den drei Varianten. Insgesamt zeigt sich, dass der Anteil von Haushalten mit Kindern, also Paare mit Kindern und Alleinerziehende, von zusammengekommen 18,9 % in 2022 in allen Varianten leicht zurückgehen wird. Auch der Anteil von Singles und Paaren mittleren Alters ohne Kinder reduziert sich von zusammengekommen 24,8 % in 2022 in allen Varianten. Zugleich nimmt der Anteil der Seniorenhaushalte von 26,6 % in 2022 in allen Varianten bis 2035 zu. Bei den Singles und Paaren unter 35 Jahren zeigt sich ein gemischtes Bild. Von 18 % in 2022 steigt der Anteil in der Basisvariante und der Wachstumsvariante an und geht in der abgeschwächten Variante zurück. Auch für die sonstigen Mehrpersonenhaushalte ergibt sich auf sehr niedrigem Niveau (1,7 % in 2022) je nach Variante eine leicht abweichende Entwicklung bis 2035.

Abbildung 21: Haushaltsprognose für die Stadt Wolfsburg nach Struktur der Haushaltstypen



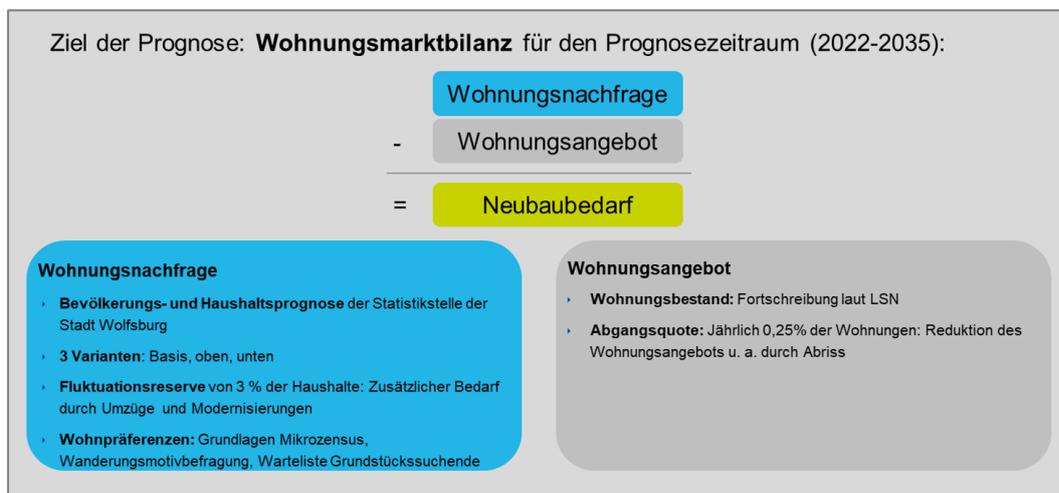
Datenquelle: Stadt Wolfsburg, Abteilung Statistik und Stadtforschung

Die zukünftige Entwicklung dieser Zielgruppen ist für die folgende Wohnbedarfsprognose ein wichtiger Baustein. Aus der Nachfrage einzelner Haushaltstypen lässt sich nicht nur der Wohnbedarf für bestimmte Zielgruppen ableiten, sondern es lässt sich auch ein differenziertes Mengengerüst für den Wohnbedarf insgesamt für Wolfsburg identifizieren. Dazu werden die Wohnpräferenzen einzelner Zielgruppen nach Wohnungssegmenten (Einfamilienhaus/Mehrfamilienhaus) betrachtet. So wird im folgenden Kapitel nicht nur der Bedarf an Wohnungen über den Prognosezeitraum insgesamt in Wolfsburg dargestellt, sondern auch nach Segmenten differenziert.

6.4. Wohnbedarfsprognose für die Stadt Wolfsburg

Zur Identifizierung zukünftiger Wohnungsbedarfe wird das Wohnungsangebot bis 2035 (ohne Berücksichtigung der geplanten/in Realisierung befindlichen Neubauvorhaben, aber mit Berücksichtigung von Wohnungsabgängen) fortgeschrieben und der Nachfrageentwicklung (auf Basis der Haushaltsprognose in drei Varianten) gegenübergestellt. Durch dieses Vorgehen wird für den Prognosezeitraum eine Bilanzierung von Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot ermittelt, so dass Angebotsdefizite und somit zukünftige Neubaubedarfe bestimmt werden. Dabei lassen sich folgende Komponenten unterscheiden: Nachholbedarf und Zusatzbedarf sowie Ersatzbedarf.

Abbildung 22: Schema zur Ermittlung der Wohnungsmarktbilanz



Quelle: Eigene Darstellung

Um einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt zu gewährleisten, wird zusätzlich zur eigentlichen Wohnungsnachfrage der Haushalte eine sogenannte Fluktuationsreserve benötigt. Die Höhe solch einer Fluktuationsreserve wird meist zwischen 2 % und 3 %, teilweise auch mit 3 % bis 5 % angegeben.²⁵ Diese ist rechnerische Größe erforderlich, da bei Umzügen sowie Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten Teile des Wohnungsbestandes kurzzeitig nicht zur Wohnnutzung durch Haushalte zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Wohnbedarfsprognose wurde eine Fluktuationsreserve von 3 % aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs des Gesamtbestandes angenommen.

²⁵ Rink & Wolff (2015)

Komponenten des Neubaubedarfes

Nachholbedarf zeigt das Wohnungsdefizit im Ausgangsjahr auf. Der Nachholbedarf bezieht sich auf die Ausweitung der Fluktuationsreserve, die notwendig ist, um Umzugsketten und temporäre Leerstände aufgrund von Modernisierung zu ermöglichen.

Ersatzbedarf (Abriss, Abgang) ist der Bedarf an Wohnungen, der die Kompensation des Abrisses, Umnutzung und der Zusammenlegung bestehender Wohnungen beschreibt.

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

Bei der Fortschreibung des Wohnungsbestandes wird keine zukünftige Neubautätigkeit (Fertigstellung nach dem Basisjahr 2022) berücksichtigt, jedoch werden Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen, wodurch es im Prognosezeitraum in der rechnerischen Betrachtung zu einer Verringerung des Wohnungsbestandes kommt. Der Wohnungsabgang umfasst nicht mehr marktgängige Wohnungen, die abgerissen werden, sowie Wohnraumverluste durch Zusammenlegungen oder Umnutzungen von Wohnungen im Bestand. Im Rahmen von Wohnbedarfsprognosen wird in der Regel eine jährliche Abgangsquote zwischen 0,2 % und 0,3 % des Wohnungsbestandes angenommen. Für die vorliegende Untersuchung wurde basierend auf den Analysen zur Baualtersstruktur des Wohnungsbestands in Wolfsburg eine Abgangsquote von 0,25 % pro Jahr angenommen, auch wenn die besondere Baualtersstruktur aufgrund der Stadtgeschichte Wolfsburgs eine höhere Abgangsquote durchaus zuließe. In Summe ergibt sich daraus bis 2035 ein Ersatzbedarf durch Wohnungsabgänge von rund 2.190 Wohneinheiten und macht damit vor allem in der abgeschwächten sowie der Basisvariante einen signifikanten Anteil des gesamten Neubaubedarfs aus. Er gilt für alle drei Prognosevarianten und fällt über den gesamten Prognosezeitraum stetig an und entspricht im Mittel rund 170 Wohneinheiten pro Jahr.

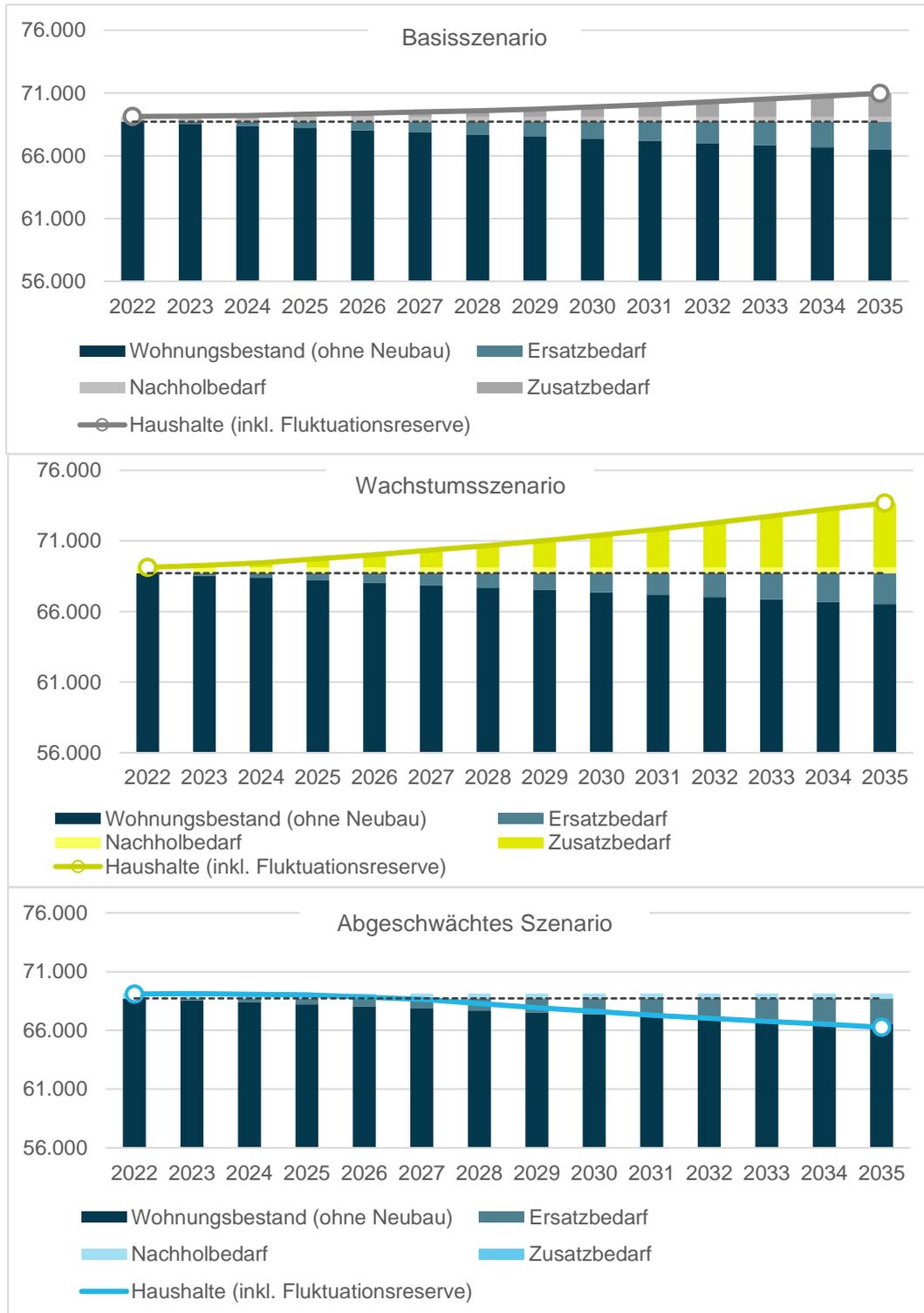
Der Ersatzbedarf ergibt sich aus Veränderungen des Wohnungsbestands und fällt somit unabhängig von der Entwicklung der Wohnungsnachfrage an. Der Nachhol- und Zusatzbedarf sind hingegen von der Wohnungsnachfrage abhängig – und damit von den Ergebnissen der Haushaltsprognose in den drei Varianten bis 2035. Der Grundgedanke zur Bestimmung des Wohnungsbedarfs folgt dabei dem normativen Ansatz, dass jeder Haushalt eine Wohnung benötigt. Der Nachholbedarf beschreibt dabei den Bedarf an Wohnraum zu Beginn des Prognosezeitraums im Basisjahr 2022, der Zusatzbedarf den Bedarf an Wohnraum, der sich aus den demografischen Entwicklungen im Prognosezeitraum ergibt. Aufgrund der hohen Fertigstellungszahlen in 2021 und 2022 ist dieser rechnerische Bedarf vergleichsweise gering (ca. 400 Wohneinheiten) und besitzt aufgrund des dynamischen Geschehens am Wolfsburger Wohnungsmarkt wenig Aussagekraft. So setzen alle

Szenarien voraus, dass der Wolfsburger Wohnungsmarkt zukünftig stets ausreichend Angebot - im Sinne einer Fluktuationsreserve von rd. 3% - für alle wohnungsmarktrelevanten Zielgruppen zur Verfügung stellt, da sonst die angenommenen Wanderungsgewinne nicht realisiert werden können. Dieser Wert besteht bereits im Basisjahr der Prognose und bleibt dann rechnerisch über den Prognosezeitraum konstant. Der Nachholbedarf sollte möglichst früh im Prognosezeitraum gedeckt werden.

Bei einem Anstieg der Haushaltszahl und somit der Nachfrage nach Wohnraum ergibt sich ein demografisch bedingter Zusatzbedarf, der die Anzahl der am Wohnungsmarkt zusätzlich bereitzustellenden Wohnungen für die neu gebildeten Haushalte beschreibt. Diese Komponente des Neubaubedarfs unterscheidet sich vor dem Hintergrund der unterschiedlichen demografischen Entwicklungen in den drei Varianten: In der Basisvariante liegt der Zusatzbedarf (inklusive der 400 Wohneinheiten des Nachholbedarfs) bei 2.270 Wohneinheiten bis 2035 und im Wachstumsszenario bei 4.970 Wohneinheiten. Im abgeschwächten Szenario ergibt sich die Besonderheit, dass aufgrund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung der Zusatzbedarf ab etwa 2027 rechnerisch einen negativen Wert annimmt. Dennoch muss der für den Zeitraum bis 2027 vorhandene Zusatzbedarf von 540 Wohneinheiten gedeckt werden, so dass sich insgesamt ein positiver Zusatzbedarf ergibt. Bis 2030 werden zur Deckung des demografisch bedingten Nachhol- und Zusatzbedarfs 1.190 Wohneinheiten (Basisszenario), 2.710 Wohneinheiten (Wachstumsszenario) oder 540 Wohneinheiten (abgeschwächtes Szenario) benötigt.

In Summe aller Bedarfstypen ergibt sich im Basisszenario ein Gesamtbedarf von rund 4.460 Wohneinheiten bis 2035, im Wachstumsszenario sind es 7.160 Wohneinheiten und im abgeschwächten Szenario 2.730 Wohneinheiten (vgl. Abbildung 23).

Abbildung 23: Wohnbedarfsprognose für die Stadt Wolfsburg nach Bedarfstypen



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

In der nachfolgenden Tabelle 4 ist der Wohnungsneubaubedarf differenziert nach den einzelnen Komponenten sowie nach den verschiedenen Prognosezeiträumen dargestellt. Mit Blick auf die zeitliche Perspektive wird deutlich, dass kurzfristig (bis 2025) in allen Varianten mit jährlich 350 bis 510 Wohneinheiten ein hoher Wohnungsneubaubedarf herrscht, da in diesem Zeitraum ein hoher Nachfrageanstieg herrscht und zudem auch der Nachholbedarf gedeckt werden sollte. Während der Wohnungsbedarf in der abgeschwächten und der Basisvariante nach 2025 weniger hoch sind, nimmt der Bedarf in der Wachstumsvariante über den Prognosezeitraum weiter zu. Der mittlere jährliche Wohnungsneubaubedarf in der Wachstumsvariante übertrifft daher mit 550 Einheiten auch die durchschnittlichen jährlichen Fertigstellungszahlen der vergangenen Jahre mit 490 Wohneinheiten (2012-2021). In der Basisvariante (340 Wohneinheiten) und vor allem in der abgeschwächten Variante (210 Wohneinheiten) fällt der Neubaubedarf deutlich geringer aus.

Tabelle 4: Wohnungsneubaubedarfe für die Stadt Wolfsburg

Szenario	Kurzfristig 2023-2025			Mittelfristig 2023-2030			Insgesamt 2023-2035		
	Basis	Wachstum	Abgeschwächt	Basis	Wachstum	Abgeschwächt	Basis	Wachstum	Abgeschwächt
Zusatz-/Nachholbedarf	590	1.020	540	1.190	2.710	540	2.270	4.970	540
Ersatzbedarf	510	510	510	1.360	1.360	1.360	2.190	2.190	2.190
Summe	1.100	1.530	1.050	2.550	4.070	1.900	4.460	7.160	2.730
quantitativer Neubaubedarf p.a.	370	510	350	320	510	240	340	550	210

Anmerkung: Abweichungen in der Summenbildung resultieren aus Rundungsdifferenzen

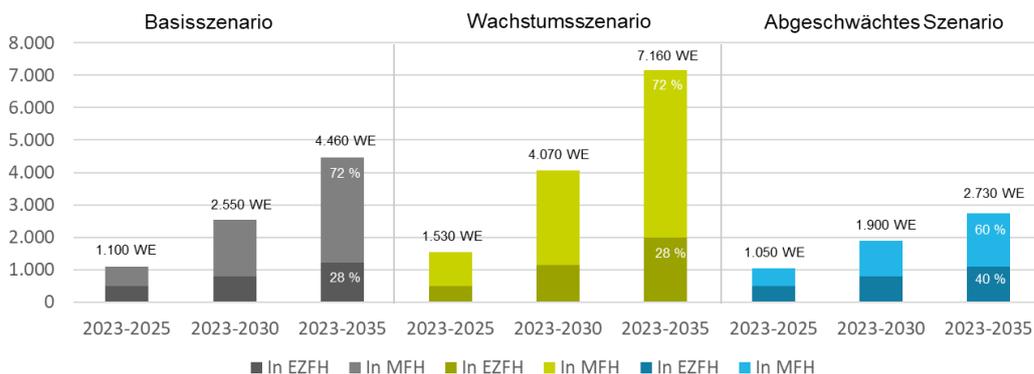
Quelle: Eigene Berechnung GEWOS, auf Datenbasis Abteilung Statistik und Stadtforschung der Stadt Wolfsburg

Der Wohnungsbedarf nach Segmenten wurde aus der Haushaltsprognose für die im vorigen Kapitel beschriebenen sieben Zielgruppen abgeleitet. Den Zielgruppen konnten Wohnpräferenzen bezüglich der Segmente zugeordnet werden. Grundlage für diese Zuordnung bildet die Zusammenführung der aktuellen Ergebnisse des Mikrozensus 2018 (Städte in Deutschland 100.000-200.000 Einwohner*innen)

für die gegenwärtige Wohnsituation und Ergebnisse der Wanderungsmotivbefragung 2018 (nach dem Zuzug nach Wolfsburg) sowie der Warteliste für Grundstückssuchende der Stadt Wolfsburg für die Abbildung der aktiven Nachfrage im Prognosemodell. Tendiert also eine Zielgruppe stärker zu einem bestimmten Segment, steigt der Wohnungsbedarf in diesem Segment stärker als im anderen, wenn die Zahl der Haushalte dieser Zielgruppe im Prognosezeitraum zunimmt.

Abbildung 24 zeigt den daraus ermittelten Neubaubedarf für Wolfsburg in den einzelnen Varianten bis 2035 differenziert nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH). Mit dieser Differenzierung wird nicht nur angezeigt wie viele, sondern auch welche Wohneinheiten im Neubau nötig sind, um die zukünftigen Bedarfe zu decken. In der Segmentsverteilung müssen in der Basisvariante kurzfristig bis 2025 55 % der 1.100 Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment errichtet werden. In diesem Zeitraum ergibt sich ebenfalls ein vergleichsweise hoher Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern. Dieser ergibt sich aufgrund einer anhaltenden hohen Nachfrage nach Eigenheimen (Nachholbedarf). Mittelfristig bis 2030 verschiebt sich diese Gewichtung weiter in Richtung des Mehrfamilienhaussegments (69 %) und über den gesamten Prognosezeitraum bis 2035 sollten 72 % der 4.460 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen. Der hohe Bedarf im Mehrfamilienhaussegment wird vor allem ausgelöst durch den hohen Zuwachs an jungen Haushalten ohne Kinder sowie Seniorenhaushalte, die dieses Segment stärker präferieren. Im Wachstumsszenario fällt die Segmentsverteilung daher ähnlich aus. Auch hier sollten bis 2035 72 % der 7.160 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern entstehen. Im abgeschwächten Szenario entspricht der kurzfristige Neubaubedarf in etwa dem des Basisszenarios (53 % in Mehrfamilienhäusern), aufgrund der schwächeren Nachfrage durch kinderlose Haushalte steigt der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hier bis 2035 jedoch nicht über 60 %.

Abbildung 24: Neubaubedarf in Wolfsburg differenziert nach Segmenten



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

Die Tabelle 5 gibt die Segmentsverteilung des Neubaubedarfs noch einmal in absoluten Zahlen wieder. Im Mittel pro Jahr müssen in der Basisvariante bis 2035 ca.

240 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 100 in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet werden, um den prognostizierten Bedarf zu decken. Im Wachstumsszenario beträgt die Verteilung 400 (MFH) zu 150 (EZFH) Wohneinheiten bis 2035. Im abgeschwächten Szenario werden lediglich 80 Wohneinheiten (EZFH) und 130 Wohnungen (MFH) pro Jahr benötigt.

Tabelle 5: Abgeleiteter Neubaubedarf nach Segmenten

Szenario	Kurzfristig 2023-2025			Mittelfristig 2023-2030			Insgesamt 2023-2035		
	Basis	Wachstum	Abgeschwächt	Basis	Wachstum	Abgeschwächt	Basis	Wachstum	Abgeschwächt
In EZFH	490	490	490	800	1.150	800	1.230	1.990	1.100
In MFH	610	1.040	560	1.750	2.920	1.100	3.230	5.170	1.630
Summe	1.100	1.530	1.050	2.550	4.070	1.900	4.460	7.160	2.730
Neubaubedarf EZFH p.a.	160	160	160	100	140	100	100	150	80
Neubaubedarf MFH p.a.	210	350	190	220	370	140	240	400	130

Anmerkung: Abweichungen in der Summenbildung resultieren aus Rundungsdifferenzen

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

6.5. Zusammenfassung und Einordnung der Prognoseergebnisse

In allen drei Varianten muss umfangreicher Wohnungsneubau in Wolfsburg erfolgen: In der Basisvariante sollte bis 2035 ein Neubaubedarf von 4.460 Wohneinheiten gedeckt werden, in der Wachstumsvariante 7.160 Wohneinheiten und in der abgeschwächten Variante 2.730 Wohneinheiten. In allen drei Varianten sollte zumindest eine gewisse Bautätigkeit stetig über den gesamten Prognosezeitraum erfolgen, um zumindest den Ersatzbedarf fortlaufend zu decken. In der Basisvariante und der Wachstumsvariante müssen zudem kurzfristig bis 2025 und langfristig ab 2031 Bedarfsspitzen gedeckt werden.

Mit dem zukünftigen Anstieg des Wohnbedarfs ändern sich auch die Anforderungen an die Wohnqualitäten durch die erhöhte Nachfrage bestimmter Zielgruppen.

Der demografische Wandel lässt die Zahl der Senioren in allen Varianten deutlich anwachsen, so dass bedarfsgerechte, barrierereduzierte Wohnformen für diese Haushalte geschaffen werden müssen. Der Zuzug durch junge Menschen ist dagegen stark abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung in der Stadt Wolfsburg und den Zuzugsmöglichkeiten für junge Fachkräfte und Familien mit Kindern. Zumindest im Wachstums- und im Basisszenario müssen für diese Zielgruppen weiterhin attraktive Wohnangebote geschaffen werden.

Langfristig ergibt sich ein hoher Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bedingt durch die wachsende Nachfrage von Senioren und jungen Erwachsenen ohne Kinder (v. a. im Wachstumsszenario). Wohnraum für Senioren ist besonders wichtig, da es barrierereduzierten Wohnraum im Bestand kaum gibt. Die hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern bleibt bestehen, kann gegen Ende des Prognosezeitraums immer stärker durch Generationenwechsel im Bestand gedeckt werden. Insgesamt muss also ein breites Spektrum an Wohnformen errichtet werden, um bestehende Wohnangebote zu ergänzen und neue Wohnqualitäten zu schaffen.

In 2035 werden je nach Variante noch mindestens 90 % des Wohnungsbestands Wohnungen sein, die heute schon gebaut sind. Auch diese sollten daher in den kommenden Jahren ertüchtigt werden, um zukunftsfähig und nachfragegerecht zu bleiben. Hinzu kommt in allen Szenarien der Ersatzbedarf von 2.190 Wohneinheiten bis 2035. Bei diesen Wohnungen ist davon auszugehen, dass sie als Ersatzneubauten auf bestehenden Flächen und in bereits vorhandenen Quartieren bzw. auch in bestehenden Gebäuden realisiert werden. Vor diesem Hintergrund kommt der Bestandsentwicklung von Wohngebäuden und Quartieren eine zentrale Bedeutung bei der Weiterentwicklung des Wohnraumangebots zu. Im Neubau sollte der Fokus auf ergänzenden Wohnqualitäten liegen, die gegenwärtig noch nicht ausreichend vorhanden im Bestand sind (z. B. barrierereduziertes Wohnen).

Durch die bereits angestoßene Wohnbauoffensive gibt es eine hohe Anzahl an geplanten und in Realisierung befindlichen Neubauvorhaben. Das ist für die Stadt Wolfsburg vor dem Hintergrund des gegenwärtig sehr schwierigen und unsicheren Marktumfeldes für Investoren und Projektentwickler ein Vorteil. Anders als aktuell in vielen anderen Städten können die Wohnbedarfe aus der Prognose auch gedeckt werden, wenn nicht alle Investoren ihre Projekte wie ursprünglich geplant umsetzen. Dieser Umstand kann die Attraktivität des Wohnstandorts Wolfsburg in der Region weiter steigern und zugleich zu einer weiteren Entspannung der Wohnungsmarktsituation in der Stadt führen.

Die Ergebnisse der Wohnbedarfsprognose wurden mit der Stadt Wolfsburg abgestimmt und im 4. Begleitgremium zur Wohnungsmarktstrategie am 04.07.2023 vorgestellt. Die Teilnehmer des Begleitgremiums haben sich in der Sitzung auf die nachfolgenden Aussagen zur Bewertung der Ergebnisse der Wohnbedarfsprognose verständigt, die es aufgrund der gegenwärtigen Baukrise und dynamischen Entwicklungen regelmäßig von Verwaltung und Politik zu überprüfen gilt:

Einordnung der Wohnbedarfsprognose und Zielformulierung auf Basis der Prognoseergebnisse durch die Stadt Wolfsburg:

Die Wohnbedarfsprognose weist in allen Szenarien einen Neubaubedarf aus:
Wir müssen weiter bauen!

Neubaukorridor aus drei Szenarien 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 Einwohner*innenzahl 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!

Hinweis:

Es handelt sich hierbei um einen Zwischenbericht der Wohnungsmarktstrategie. Dieser bildet den aktuellen Stand unseres Erarbeitungsprozesses ab, der im kommenden Jahr durch weitere Bausteine wie Handlungsempfehlungen und strategische Ziele ergänzt wird.

Literatur- und Quellenverzeichnis

ARGE (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.) (2022): Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes Studie zur aktuellen Bewertung des Wohngebäudebestands in Deutschland und seiner Potenziale, Modernisierungs- und Anpassungsfähigkeit. Bauforschungsbericht Nr. 82. Online unter: <https://www.gdw.de/media/2022/02/studie-wohnungsbautag-2022-zukunft-des-bestandes.pdf>.

Bundesagentur für Arbeit: Statistische Daten zu sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Pendlerverflechtungen, Arbeitslosenquoten und Bedarfsgemeinschaften und Personen mit Bezug von Leistungen nach SGB II.

Industrie- und Handelskammer Wolfsburg-Lüneburg (2020): Standortumfrage 2020 Handeln für eine starke Region. Online unter: <https://www.ihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/5059936/8289320cccfe7784ad1c6115075fd9dc/standortumfrage-2020-data.pdf>

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen (2023): Dashboard Grundstücksmarktdaten 2023. Online unter: <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/grundstuecksmarktdaten-2023-216500.html>.

Quaestio Forschung & Beratung (2017): Der Wolfsburger Wohnungsmarkt im Status-quo. Bonn.

Quaestio Forschung & Beratung (2018): Herausforderungen und Empfehlungen für eine sozialorientierte Wohnungspolitik in Wolfsburg. Bonn.

Rink, D. & Wolff, M. (2015): Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011, in: Raumforschung und Raumordnung, Bd. 73, H. 5, S. 311-325.

Stadt Wolfsburg: Demografische Daten (Bevölkerungsentwicklung und -struktur, Bevölkerungsbewegungen, Haushaltsentwicklung und -struktur) aus Melderegister und Haushaltsgenerierung, Beziehende SGB XII und AsylbLG.

Stadt Wolfsburg (2023): Mietmarktanalyse Stadt Wolfsburg 2022. Abgerufen im Portal WOKS am 11.05.2023 unter: https://statistik.stadt.wolfsburg.de/Informationsportal_15/Upload/Veroeffentlichungen/HTML/Stadt%20Wolfsburg%20Mietmarktanalyse%202022.html

Statistisches Bundesamt (Destatis): Statistische Daten zu Wohnungsnachfrage und Wohnungsbestand aus dem Zensus 2011, Mikrozensus 2018, Zusatzerhebung zur Wohnsituation zum Mikrozensus 2018.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020a): 2040 wird voraussichtlich jeder vierte Mensch in Deutschland alleine wohnen. Pressemitteilung Nr. 069 vom 2. März 2020. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/03/PD20_069_122.html#:~:text=M%C3%A4rz%202020,Jahr%202018%20waren%20es%2021%20%25.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020b): Entwicklung der Privathaushalte bis 2040. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2020. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/entwicklung-privathaushalte-5124001209004.pdf?__blob=publicationFile.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022a): Haushalte und Haushaltsmitglieder. Online unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/GesellschaftUmwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-1-privathaushalte-haushaltsmitglieder.html>.

Statistisches Landesamt Niedersachsen (LSN): Wohnungsbestandsdaten (Wohnungen nach Segmenten, Größe, Baujahr), Bautätigkeit.

Umweltbundesamt (2021): Wohnfläche. Online unter: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#wohnflaeche-pro-kopf-gestiegen>.

Urban Land Institute (2019): Better Together: Wolfsburg und Volkswagen. London.

Volkswagen AG (2023): Homepage. Online unter: <https://www.volkswagen-karriere.de/de/volkswagen-als-arbeitgeber/Standorte/standort-wolfsburg.html>.

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Ein Unternehmen der BIG-BAU

Büro Berlin

Dircksenstraße 50
10178 Berlin

Büro Hamburg

Drehbahn 7
20354 Hamburg
www.gewos.de