

Ergebnisberichte „Wohnen in Wolfenbüttel“

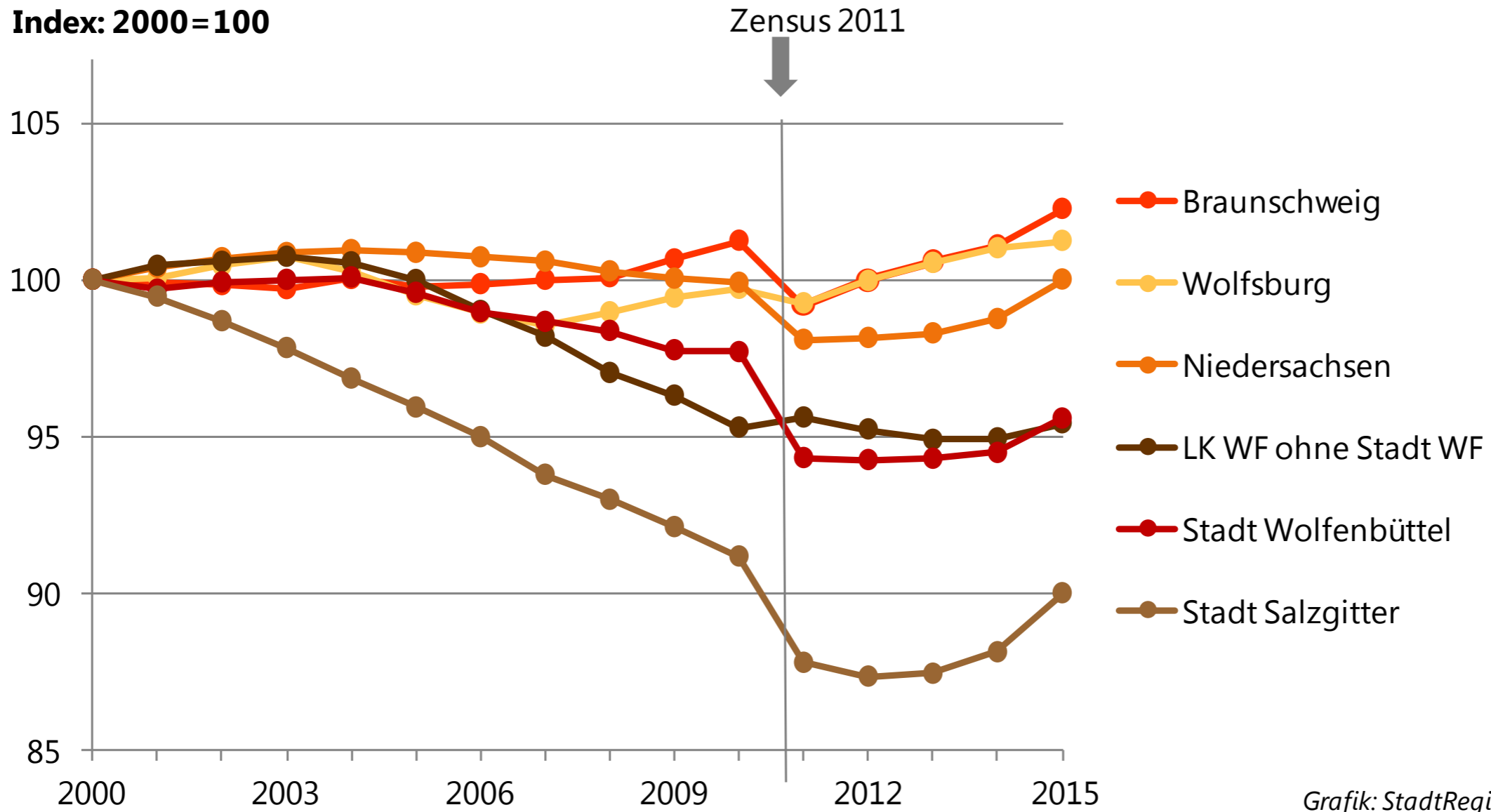
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt

13. Juni 2017

**Kernaussagen
aus dem aktualisierten Gutachten
„Bevölkerungsanalyse sowie Bevölkerungs- und
Haushaltsprognose 2035“**

StadtRegion
Dezember 2016

Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2015 im regionalen Vergleich



Quelle: „Bevölkerungsanalyse sowie Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035“, STADTREGION, Dezember 2016;
 Datengrundlage: LSN, Fortschreibung VZ'87 bis 2010 und Fortschreibung Zensus 2011 ab 2011

13. Juni 2017

Ergebnisberichte "Wohnen in Wolfenbüttel"

3

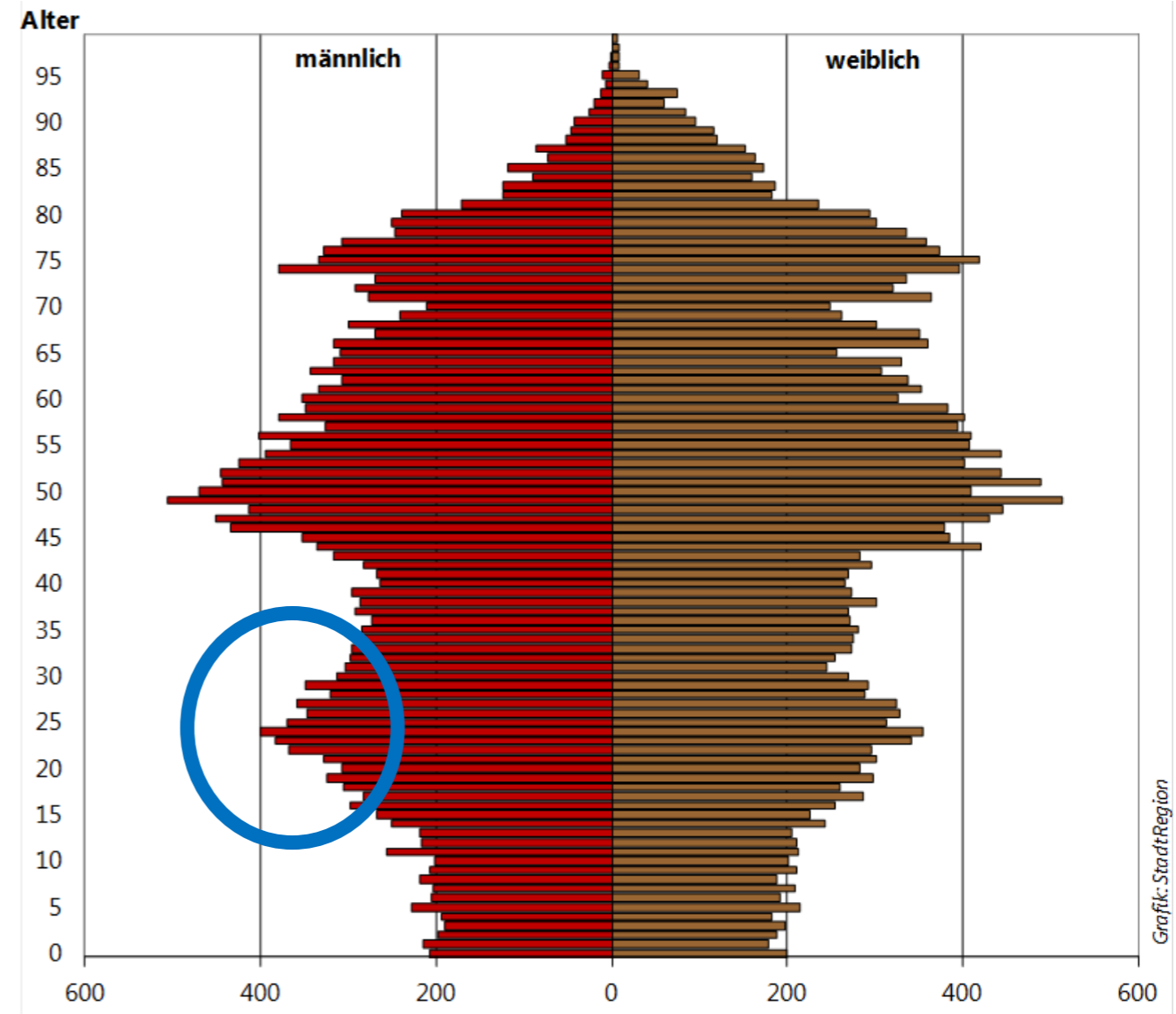
Die **Einwohnerzahl** ist in diesem Jahrhundert bis 2011 leicht rückläufig, dann bis 2015 stabil und erst **seit 2015 deutlich ansteigend**.

- * **Wanderungsgewinne** bei jungen Menschen (Süd-/Osteuropa) und Flüchtlingen (Naher und Mittlerer Osten).
- * **Wachstum** in der Altersgruppe der **20- bis 30-Jährigen** aus der Region.
→ wegen dem guten Studien-, Ausbildungs- und Wohnungsangebot
- * **Rückgang** in der Altersgruppe der **30- bis 40-Jährigen**.

Quelle: „Bevölkerungsanalyse sowie Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035“, STADTREGION, Dezember 2016

Bevölkerungsentwicklung II

- * Über 50% der Bevölkerung ist älter als 45 Jahre.
- * Die am stärksten besetzten Altersjahrgänge sind
 - * Mitte 40 bis Mitte 50 Jahre
 - * Mitte 70 Jahre
- * Es wird eine Verschiebung in der Altersstruktur erwartet!



Quelle: „Bevölkerungsanalyse sowie Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035“, STADTREGION, Dezember 2016

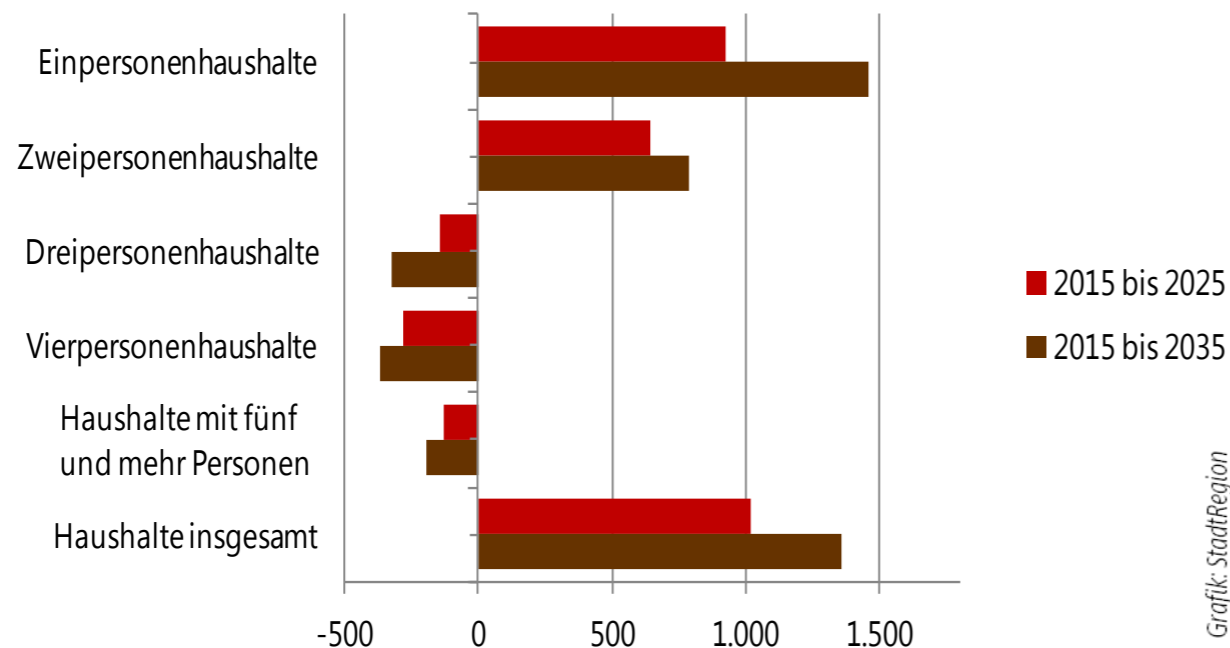
- * Die **Zahl der Einwohner** wird sich in den kommenden 20 Jahren nur **wenig verändern**.
- * Im Gegensatz dazu wird die **Zahl der Haushalte deutlich zunehmen**.
- * Der Verlauf der Geburtenrückgänge wird durch die derzeit große Zahl der 20- bis 30-Jährigen (Kinder der geburtenstarker Jahrgänge und Zuwanderer) unterbrochen und für einen **Schub an Familienneugründungen und Geburtenzahlen** sorgen.
- * **Erhebliche Verschiebungen** werden in der **Altersstruktur** erwartet.
 - * 2025 werden die über 60-Jährigen schon ein Drittel der Gesamtbevölkerung ausmachen.
 - * Gleichzeitig sinkt der Anteil der jungen Erwachsenen unter 30 Jahren kontinuierlich ab.

Quelle: „Bevölkerungsanalyse sowie Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035“, STADTREGION, Dezember 2016

Trendprognose zur Haushaltsentwicklung I

untere Variante

- * Die jährliche Zahl der Flüchtlinge nach Deutschland sinkt bis 2019 auf 150.000 Menschen ab und stagniert dann auf diesem Niveau.
- * Die Zahl der Zuwanderung von EU-Bürgern nimmt über den Prognose-Zeitraum kontinuierlich leicht ab.

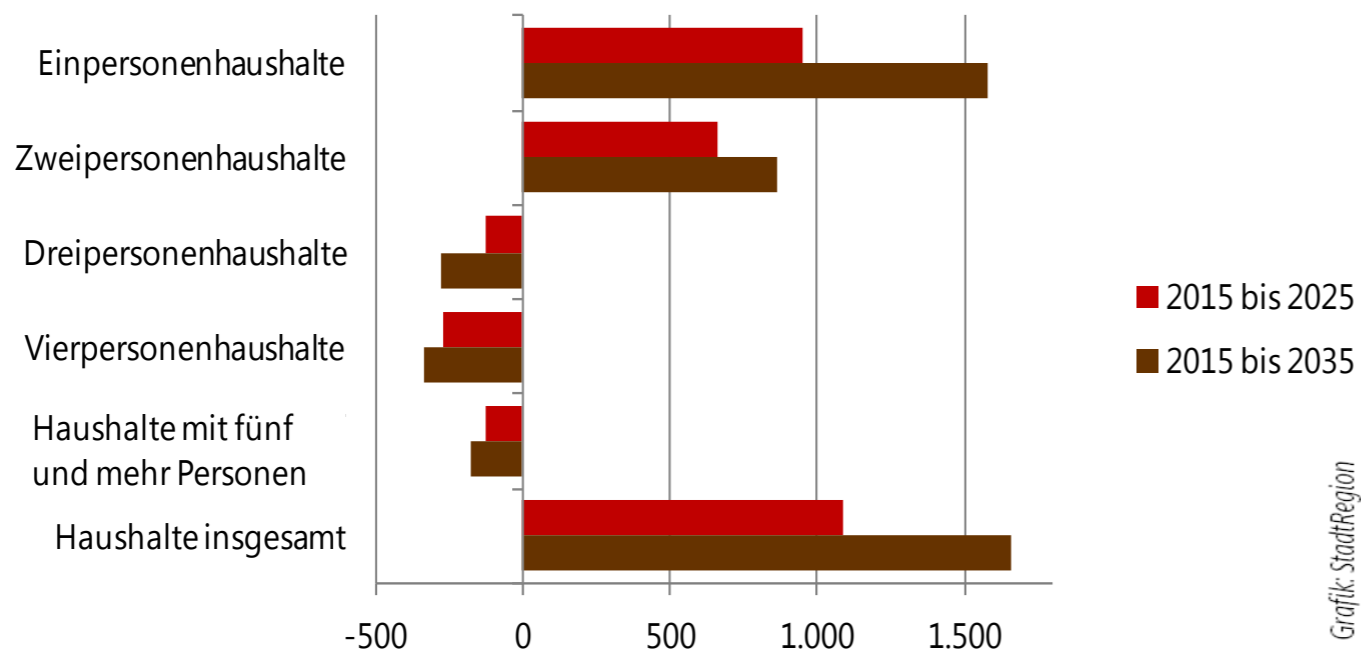


Quelle: „Bevölkerungsanalyse sowie Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035“, STADTREGION, Dezember 2016;
Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Zensus 2011

Trendprognose zur Haushaltsentwicklung II

obere Variante

- * Die jährliche Zahl der Flüchtlinge nach Deutschland reduziert sich bis 2018 auf 200.000 Menschen pro Jahr und stagniert auf diesem Niveau.
- * Die aktuellen innereuropäischen und innerdeutschen Wanderungsverflechtungen der Stadt Wolfenbüttel setzen sich im Prognose-Zeitraum stabil fort.



Quelle: „Bevölkerungsanalyse sowie Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035“, STADTREGION, Dezember 2016;
Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Zensus 2011

- * Auf dem Wohnungsmarkt herrscht ein hohes Versorgungsniveau. Aber die **Unterschiede in der Versorgungsqualität** haben sich vergrößert.
- * **Knappes Angebot an**
 - * gebrauchten Familienhäusern.
 - * preiswerten, gut ausgestatteten Mietwohnungen.
 - * Wohnraum in zentraler Stadtlage.
- * **Fehlendes Angebot bei**
 - * kleinen Wohnungen (für kleine Haushalte).
 - * großen Wohnungen (für zugewanderte Familien und Familiengründer).
 - * alters- und generationengerechten, innenstadtnahen Geschosswohnungen für Generation 50+.

Quelle: „Bevölkerungsanalyse sowie Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035“, STADTREGION, Dezember 2016

- * **Verschlechterung des Mietwohnungsangebotes im unteren Preissegment.**
 - * Kaum neue Mietwohnungen im preisgünstigen Preissegment.
 - * Verringerung des Angebotes günstiger Mietwohnungen durch Aufwertung (z.B. Modernisierung, energetische Sanierung, Eigentumserwerb).
- * **Durch geringe Bautätigkeit erfährt der Wohnungsmarkt in Wolfenbüttel nur wenig Neuerung, Aufwertung und Anpassung an zeitgemäße Standards.**

Quelle: „Bevölkerungsanalyse sowie Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035“, STADTREGION, Dezember 2016

- * Aktuell gibt es eine **kurz- bis mittelfristig hohe Nachfrage** nach **zusätzlichem Wohnraum**, über die Zeit aber mit nachlassender Dynamik.
- * Es gibt ein **gestiegenes Kaufinteresse** sowohl für **Einfamilienhäuser** als auch für **Eigentumswohnungen**.
- * Die **Nachfrage nach Bautätigkeit** im Schwerpunkt bei **Ein- und Zweifamilienhäusern** und Wohneigentum nimmt zu.
- * Die **Nachfrage an preisgünstigen Mietwohnungen** für junge Menschen, Zuwanderer und auch für ältere Menschen wird weiter zunehmen.

Quelle: „Bevölkerungsanalyse sowie Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035“, STADTREGION, Dezember 2016

Auswirkung auf die Wohnraumnachfrage bis 2035

- * Fortsetzung und Verstärkung der erheblichen **Verschiebungen in der Nachfragestruktur** auf den Wohnungsmärkten.
- * Durch die **Zunahme kleiner Haushalte** wird sich die Nachfrage stärker auf **Wohnungen in Mehrfamilienhäusern**, auf zentrale Wohnstandorte und integrierte Lage fokussieren.
- * Durch die **steigende Zahl der Älteren** wird auf dem Wohnungsmarkt langfristig ein **erhöhter Bedarf für barrierearme Wohnungen** in zentraler Lage mit guter Infrastruktur erwartet.
- * Es wird eine **Zunahme an einkommensschwachen Haushalten** erwartet. Diese Gruppen sind auf preisgünstige Mietwohnungen angewiesen.

Quelle: „Bevölkerungsanalyse sowie Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035“, STADTREGION, Dezember 2016

Handlungsempfehlungen der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035

- * Wohnungsneubau forcieren
- * Angebot preisgünstiger Mietwohnungen vergrößern
- * Wohnungsangebot diversifizieren
- * Wohnbaulandentwicklung auf Innenentwicklung konzentrieren
- * (aktives) Flächenmanagement installieren
- * Entwicklungskonzepte auf Potentialanalysen aufbauen
- * kommunale Gestaltungsspielräume nutzen

Quelle: „Bevölkerungsanalyse sowie Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035“, STADTREGION, Dezember 2016

Kernaussagen aus der Studie „Bürgerumfrage 2017 – Wohnen in Wolfenbüttel“

in-summa
April 2017

Kenndaten zur Bevölkerungsgruppe „Singles“

	18-29 Jahre	30-45 Jahre	46-69 Jahre	70-85 Jahre
Fälle gewichtet / ungewichtet	49 / 56	25 / 25	107 / 80	67 / 40
Anteil	5 %	2 %	10 %	7 %
Wohnform (Anteil Haus)	0 %	11 %	22 %	21 %
Wohnverhältnis (Anteil Eigentum)	9 %	20 %	40 %	42 %
Wohngröße (Ø)	52 qm	70 qm	80 qm	96 qm
Wohnlage (Anteil Randlage)	15 %	30 %	19 %	11 %
Wohnkosten (Ø)	10,06 €/qm	8,73 €/qm	7,20 €/qm	6,35 €/qm
Umzugsabsicht (2 Jahre)	57 %	41 %	24 %	5 %
Gesamtzufriedenheit (Ø)***	0,81	0,61	0,83	0,76
besondere Anforderungen Wohnung	Kosten (-0,21)	Zuschnitt (-0,09)	Dämmung (-0,07)	Barrierefreiheit (-0,64)

*** Bewertungsskala von +2 = sehr zufrieden bis -2 = sehr unzufrieden
Quelle: „Bürgerumfrage 2017 – Wohnen in Wolfenbüttel“, in-summa, April 2017

Kernaussagen zur Bevölkerungsgruppe „Singles“

- * Mit steigendem Alter des Singles nimmt der Anteil an Wohneigentum zu:
 - * 1/3 der Singles mit Wohneigentum sind zwischen 46 und 65 Jahre alt .
 - * 1/3 der Singles mit Wohneigentum sind älter als 65 Jahre.
- * 30% aller suchenden Haushalte sind Singles und suchen Wohnraum von 50 bis 100 qm.
- * Jüngere Singles sind überwiegend an Mietangeboten interessiert.
- * Häufige Umzugsgründe:
 - * 1/3 Haushaltsvergrößerung (Statuswechsel von Single zu Paar)
 - * 1/4 Beruf/ Ausbildung
- * Jeweils am häufigsten unter den Umgezogenen (39%) und Zugezogenen (53%) zu finden.

Quelle: „Bürgerumfrage 2017 – Wohnen in Wolfenbüttel“, in-summa, April 2017

Kenndaten zur Bevölkerungsgruppe „Paare“

	18-29 Jahre	30-45 Jahre	46-69 Jahre	70-85 Jahre
Fälle gewichtet / ungewichtet	59 / 123	46 / 82	170 / 181	121 / 113
Anteil	6 %	4 %	17 %	12 %
Wohnform (Anteil Haus)	9 %	35 %	62 %	56 %
Wohnverhältnis (Anteil Eigentum)	15 %	35 %	73 %	72 %
Wohngröße (Ø)	83 qm	106 qm	121 qm	114 qm
Wohnlage (Anteil Randlage)	36 %	39 %	26 %	26 %
Wohnkosten (Ø)	8,66 €/qm	8,39 €/qm	6,20 €/qm	5,12 €/qm
Umzugsabsicht (2 Jahre)	44 %	38 %	26 %	9 %
Gesamtzufriedenheit (Ø)***	0,86	0,89	0,95	0,94
besondere Anforderungen Wohnung	Kosten (-0,09), Zustand (-0,08)	Kosten (-0,20)	Barrierefreiheit (-0,39)	Barrierefreiheit (-0,66)

*** Bewertungsskala von +2 = sehr zufrieden bis -2 = sehr unzufrieden
Quelle: „Bürgerumfrage 2017 – Wohnen in Wolfenbüttel“, in-summa, April 2017

Kernaussagen zur Bevölkerungsgruppe „Paare“

- * 2/5 sind älter als 65 Jahre.
- * Paare suchen Wohnraum zwischen 51 und 150 qm.
- * Paare sind überwiegend an Mietangeboten oder am Kauf von Bestandsimmobilien interessiert.
- * Häufige Umzugsgründe:
 - * 2/5 Haushaltsveränderung
(Statuswechsel: von Paar zu Single , von Paar zu Familie)
 - * 1/4 Wunsch nach Wohneigentum

Quelle: „Bürgerumfrage 2017 – Wohnen in Wolfenbüttel“, in-summa, April 2017

Kenndaten zur Bevölkerungsgruppe „Familie“

Fälle gewichtet / ungewichtet	352 / 297
Anteil	34 %
Alter (Ø), Erwachsene	42,7 Jahre
Anzahl Kinder (Ø)	1,6 Kinder
Wohnform (Anteil Haus)	68 %
Wohnverhältnis (Anteil Eigentum)	68 %
Wohngröße (Ø)	138 qm
Wohnlage (Anteil Randlage)	37 %
Wohnkosten (Ø)	7,46 €/qm
Umzugsabsicht (2 Jahre)	24 %
Gesamtzufriedenheit (Ø)***	0,90
besondere Anforderungen Wohnung	Größe Wohnraum (-0,08)

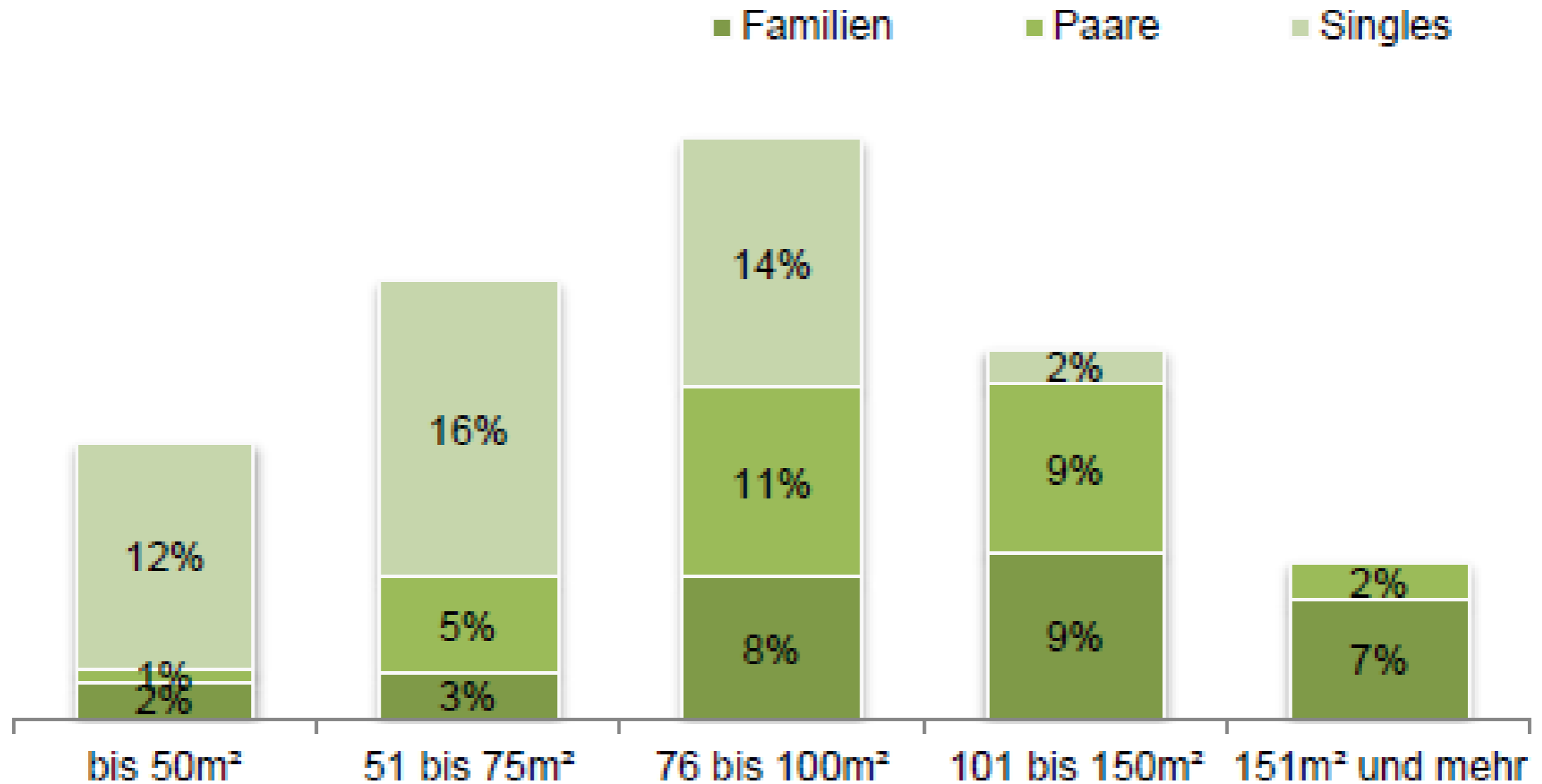
*** Bewertungsskala von +2 = sehr zufrieden bis -2 = sehr unzufrieden
Quelle: „Bürgerumfrage 2017 – Wohnen in Wolfenbüttel“, in-summa, April 2017

Kernaussagen zur Bevölkerungsgruppe „Familie“

- * Familien suchen doppelt so lange nach passendem Wohnraum wie Singles oder Paare.
- * Suchen Wohnraum ab 76 qm.
- * Sind gleichermaßen an Miet- und Kaufangeboten interessiert.
- * Häufige Umzugsgründe:
 - * 1/2 Anpassung der Wohnungsgröße an Personenanzahl im Haushalt
 - * 2/5 Wunsch nach Wohneigentum

Quelle: „Bürgerumfrage 2017 – Wohnen in Wolfenbüttel“, in-summa, April 2017

Angestrebte Wohnraumgröße nach Haushaltstyp



Quelle: Abb. 87, S. 70, „Bürgerumfrage 2017 – Wohnen in Wolfenbüttel“, in-summa, April 2017

Kernaussagen über Altersgruppe „18- bis 46-Jährige“

- * Wohnen fast ausschließlich zur Miete.
- * Zahlen durchschnittlich mit 8,41 € pro Quadratmeter am meisten.
- * Sind mit der Wohnsituation (insbesondere den Kosten und der Größe des Wohnraums) und dem Wohnumfeld am unzufriedensten.
- * Entspricht ca. 2/3 der Um-und Zugezogenen innerhalb der letzten zwei Jahre.

Quelle: „Bürgerumfrage 2017 – Wohnen in Wolfenbüttel“, in-summa, April 2017

Kernaussagen über Altersgruppe „46- bis 65-Jährige“

- * Wohnen überwiegend zur Miete (ca. 2/3).
- * Zahlen durchschnittlich 6,90 € pro Quadratmeter .
- * Sind mit allen Aspekten der Wohnsituation mittelmäßig zufrieden.
- * Entspricht ca. 1/4 der Um- und Zugezogen innerhalb der letzten zwei Jahre.

Quelle: „Bürgerumfrage 2017 – Wohnen in Wolfenbüttel“, in-summa, April 2017

Kernaussagen über Altersgruppe „66- bis 85-Jährige“

- * Wohnen fast zur Hälfte in Wohneigentum.
 - * davon 70% Paare
- * Zahlen durchschnittlich mit 5,54 € pro Quadratmeter am wenigsten.
- * Halten die Innenstadt am ehesten für einen geeigneten Wohnraum für junge Leute und Familien.

Quelle: „Bürgerumfrage 2017 – Wohnen in Wolfenbüttel“, in-summa, April 2017

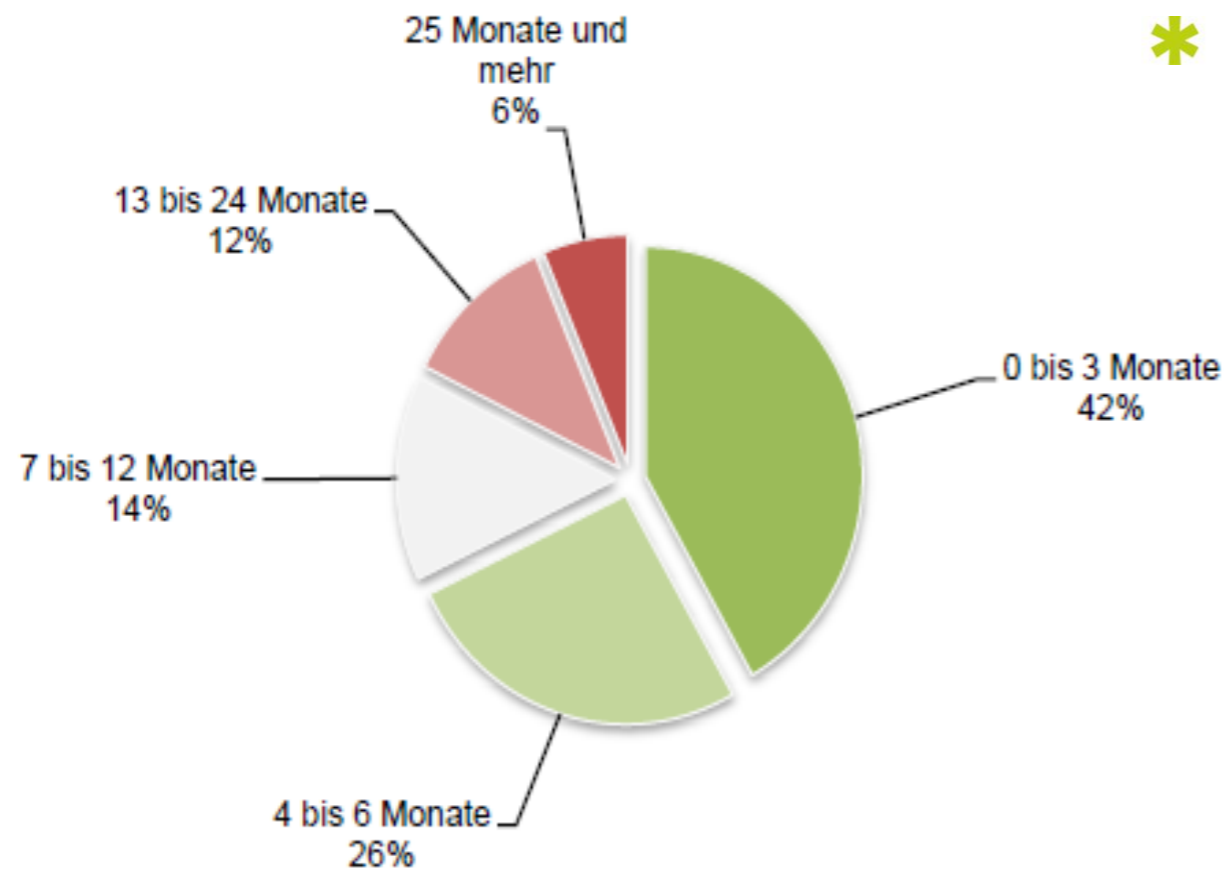
Umzügler und Zuzügler I

- * 1/4 der Einwohner sind seit 2015 umgezogen.
 - * jeweils überwiegend Single-Haushalte
- * 1/4 der Einwohner beabsichtigen bis 2019 umzuziehen.
 - * innerhalb des Stadtgebietes oder in die Region/ ins Umland
- * In beiden Gruppen sind die Haushaltstypen annähernd gleich und sorgen damit für eine „gesunde“ Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt. (Sickereffekt)
- * Das Durchschnittsalter liegt bei 39 Jahren.
- * Die Nachfrage ist in allen Ortsteilen hoch.

Quelle: „Bürgerumfrage 2017 – Wohnen in Wolfenbüttel“, in-summa, April 2017

Suchdauer nach neuer Wohnung bzw. neuem Haus

- * $\frac{2}{3}$ haben innerhalb eines **halben Jahres** neuen Wohnraum gefunden.
- * $\frac{2}{3}$ **verbessern** ihre Wohnsituation.
- * $\frac{4}{5}$ finden neuen Wohnraum in der ursprünglich **gewünschten Wohnlage**.



Quelle: Abb. 58, S. 49, „Bürgerumfrage 2017 – Wohnen in Wolfenbüttel“, in-summa, April 2017

- * Wohnraum zwischen 76 qm und 100 qm wird besonders gesucht.
 - * ABER, das verfügbare Wohnangebot ist geringer als die Nachfrage:
1/2 des Wohnraumes ist größer oder kleiner als ursprünglich gesucht.
- * 1/2 plant eine Vergrößerung der Wohnfläche.
- * 2/5 zahlen mindestens zehn Prozent höhere Wohnkosten als geplant.
- * 1/2 mit Umzugsabsicht ist bereit, künftig mindestens zehn Prozent mehr für den Wohnraum aufzuwenden. Bezogen auf den Quadratmeterpreis sind es noch 2/5 .
- * Der Anteil von Wohneigentum erhöht sich.

Quelle: „Bürgerumfrage 2017 – Wohnen in Wolfenbüttel“, in-summa, April 2017

Die Preisentwicklung wird in den letzten fünf Jahren als zunehmend teurer empfunden:

- * Mietpreis: 67% (45% vor 2-5 Jahren)
 - * davon 16% als sehr teuer (5% vor 2-5 Jahren)
- * (Bestands-)Immobilienpreis: 89% (70% vor 2-5 Jahren)
 - * davon 50% als sehr teuer (24% vor 2-5 Jahren)
- * Baulandpreis: 90% (73% vor 2-5 Jahren)
 - * davon 42% als sehr teuer (32% vor 2-5 Jahren)

Quelle: „Bürgerumfrage 2017 – Wohnen in Wolfenbüttel“, in-summa, April 2017

Die Verfügbarkeit von passenden Wohnraumangeboten wird heute als schwierig empfunden:

- * Wohnung: 75% (50% vor 2-5 Jahren)
 - * davon 34% als sehr schwierig (17% vor 2-5 Jahren)
- * (Bestands-)Immobilie: 86% (81% vor 2-5 Jahren)
 - * davon 52% als sehr schwierig (47% vor 2-5 Jahren)
- * Baugrundstück: 82 % (79% vor 2-5 Jahren)
 - * davon 47% als sehr schwierig (47% vor 2-5 Jahren)

Quelle: „Bürgerumfrage 2017 – Wohnen in Wolfenbüttel“, in-summa, April 2017

Die Verfügbarkeit von Immobilien und Baugrundstücken wurde vor 2 Jahren tendenziell einfacher empfunden.

Begründung:

- * zukünftig zunehmende Wichtigkeit von Verkleinerung oder Vergrößerung des Haushaltes
- * rückblickend zunehmender Wunsch nach Wohneigentum

Quelle: „Bürgerumfrage 2017 – Wohnen in Wolfenbüttel“, in-summa, April 2017

13. Juni 2017

Ergebnisberichte "Wohnen in Wolfenbüttel"

30

Tendenz:

Je länger der letzte Umzug zurück liegt, desto höher ist die Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation.

Personen mit Umzugsabsicht sind bei folgenden Aspekten in Bezug auf die **Wohnsituation besonders unzufrieden:**

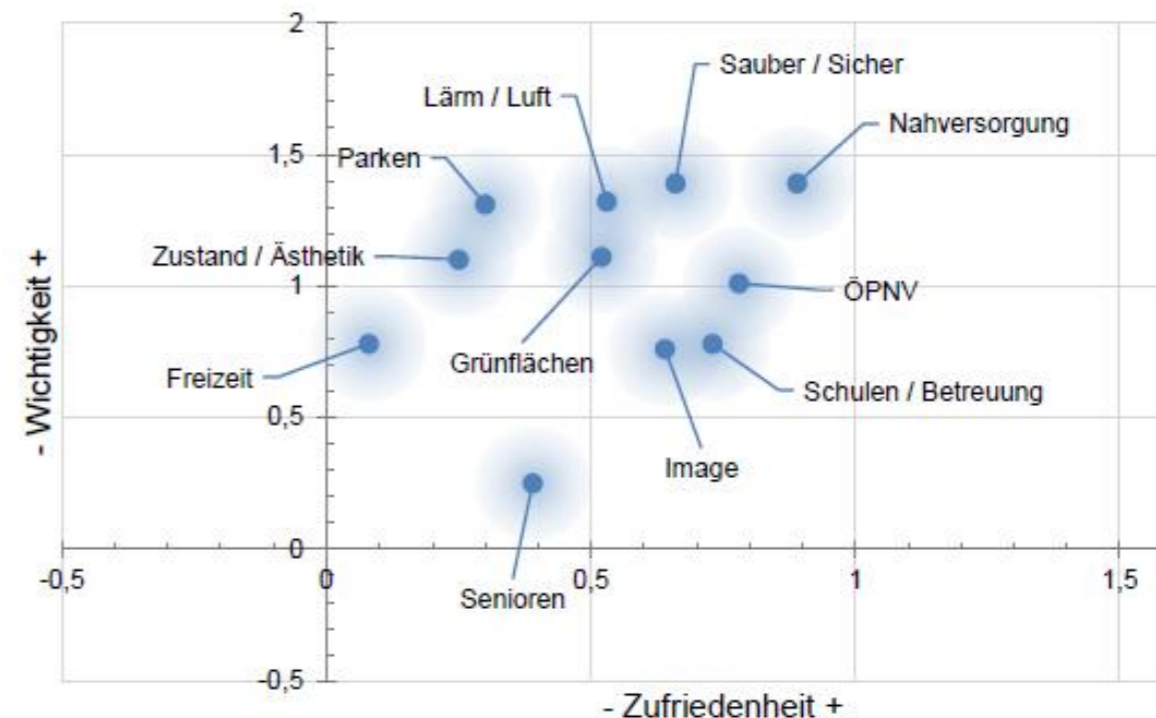
- * *sehr wichtig:* Höhe der Wohnkosten (21%), Ausstattung/ Zustand (16%)
- * *wichtig:* energetische Bauweise/ Dämmung (33%), Größe (8%), Zuschnitt (6%)

Quelle: „Bürgerumfrage 2017 – Wohnen in Wolfenbüttel“, in-summa, April 2017

Umzugsgründe II

Personen mit Umzugsabsicht sind bei folgenden Aspekten in Bezug auf das **Wohnumfeld besonders unzufrieden** :

- * *sehr wichtig*: Parkplatzangebot (30%), Lärm/ Luftqualität (18%), Sauberkeit/ Sicherheit (9%)
- * *wichtig*: Gebäudezustand (21%), Grünflächen (16%)



Quelle: Abb. 86, S. 69, „Bürgerumfrage 2017 – Wohnen in Wolfenbüttel“, in-summa, April 2017

- * Mit der Entscheidung für Wohneigentum steigt die Länge der Wohndauer.
 - * 3/4 der Befragten mit einer Wohndauer von zehn Jahren und mehr wohnen in einer Eigentumswohnung oder einem eigenen Haus.
- * Der monatliche Mietpreis (inkl. Nebenkosten) in Wolfenbüttel ist in den vergangenen 10 Jahren kontinuierlich gestiegen:
 - * 2005: $7,81 \text{ €/qm} - 2,50 \text{ €/qm} = 5,30 \text{ €/qm}$
 - * 2015: $9,37 \text{ €/qm} - 2,88 \text{ €/qm} = 6,50 \text{ €/qm}$
- * Der monatliche Kaufpreis für Eigentum ist in den vergangenen 10 Jahren kontinuierlich von $4,63 \text{ €/qm}$ auf $8,56 \text{ €/qm}$ gestiegen, und liegt dennoch unter dem Mietpreisniveau. Die Kaltmiete ist in den letzten 10 Jahren um 22% gestiegen.

Quelle: „Bürgerumfrage 2017 – Wohnen in Wolfenbüttel“, in-summa, April 2017

Fazit

Stadtverwaltung Wolfenbüttel

- * Die Anzahl Fortzüge und Zuzüge neutralisieren sich in der Summe.
- * 15% aller befragten Personen in Wolfenbüttel suchen Wohnraum.
 - * Bei 53.000 Einwohnern entspricht das einer Gesamtmenge von 8.000 Personen. (nach Haushaltstyp: 7 % Singles, 4% Paare und 4% Familien)
- * Jährlich können 1.500 Personen ihre Umzugsabsicht realisieren.
- * Innerhalb eines Jahres können ca. 700 Personen ihre Umzugsabsicht nicht erfüllen (überwiegend Single-Haushalte).

Quellen: eigene Datenerhebung Stadt Wolfenbüttel und „Bürgerumfrage 2017 – Wohnen in Wolfenbüttel“, in-summa, April 2017