STADTREGION
Büro für Raumanalysen und Beratung

Bevölkerungsanalyse sowie Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035 für die Stadt Wolfenbüttel

Bearbeitung:

Prof. Dr. Ruth Rohr-Zänker
Diplom-Mathematiker Björn-Uwe Tovote
Diplom-Soziologe Wolfgang Müller

Hannover, im Dezember 2016

STADTREGION
Büro für Raumanalysen und Beratung
Hornemannweg 5
30167 Hannover
Telefon: 0511 228 2165
Fax: 0511 228 2461
E-Mail: info@StadtRegion.net
URL: www.StadtRegion.net

Inhalt

1. Einführung 1

2. Bevölkerungsentwicklung 3

2.1 Einwohnerentwicklung 3

2.2 Wanderungsentwicklung 5

2.2.1 Räumliche Verflechtungen 6

2.2.2 Ungleiche Mobilität in der Bevölkerung 8

2.3 Altersstrukturentwicklung 10

2.4 Zusammenfassung 12

3. Bewertung der Wohnraumversorgung in Wolfenbüttel 13

4. Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035 15

4.1 Grundlagen 15

4.1.1 Methodik 15

4.1.2 Umgang mit den Prognose-Ergebnissen 17

4.2 Bevölkerungsprognose 18

4.2.1 Einwohnerentwicklung 18

4.2.2 Altersstrukturentwicklung 20

4.3 Haushaltsentwicklung 21

4.3.1 Haushaltsstruktur 22

4.3.2 Haushaltsprognose 22

4.4 Zusammenfassung 24

5. Auswirkungen der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung auf die Wohnungsnachfrage 26

5.1 Quantitativer Zusatzbedarf 26

5.2 Tendenzen der qualitativen Wohnungsnachfrage 27

6. Fazit und Handlungsempfehlungen 29

7. Tabellen-Anhang 32

1. Einführung

Eine wichtige Grundlage für konzeptionelle Entscheidungen in der kommunalen Wohnungspolitik und Stadtentwicklungsplanung ist die Kenntnis über Trends der Bevölkerungsentwicklung sowie die Abschätzung ihres weiteren Verlaufs. Diese Kenntnisse werden angesichts zunehmender Qualitätsanforderungen zahlungskräftiger Nachfrager, zunehmender Wohnungsknappheit und des schwindenden Wohnraumangebots für einkommensschwache Haushalte immer wichtiger.

StadtRegion hat erst vor wenigen Jahren eine Studie zur Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs in der Stadt Wolfenbüttel vorgelegt. Zu den Grundlagen des Gutachtens „Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2030 und Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs in der Stadt Wolfenbüttel" vom April 2015 gehörten umfangreiche Analysen der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsangebots. Sie beruhten auf Datenauswertungen (Stand bis einschließlich 2013) und Einschätzungen von regionalen und lokalen Wohnungsmarktexperten (Stand Ende 2014).

Die Ergebnisse der Studie von 2015 gelten in großen Teilen weiterhin; das betrifft insbesondere die Analysen des Wohnungsangebots und der qualitativen Nachfragetrends in Wolfenbüttel. Als Folge der hohen internationalen Zuwanderung nach Deutschland haben sich aber die Wanderungsmuster in Wolfenbüttel gewandelt, so dass sehr kurzfristig auch die Entwicklungsperspektive für die Wohnungsmärkte verändert ist. Aus diesem Grund müssen die Bevölkerungsanalyse sowie die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Stadt Wolfenbüttel aktualisiert werden; andernfalls werden kommunale Entscheidungen auf der Grundlage nicht mehr belastbarer quantitativer Informationen getroffen.

Die zentralen Fragestellungen der vorliegenden Studie richteten sich auf die zukünftige Entwicklung des Wohnungsbedarfs als Folge der demographischen Entwicklung und des Haushaltsbildungsverhaltens. Daher wurden nur die Bevölkerungsanalyse und die Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen aktualisiert. Zur Bewertung der Wohnungsmarktsituation in Wolfenbüttel und für Empfehlungen zur kommunalen Wohnraumpolitik der Stadt wird auf Erkenntnisse der Studie von 2015 zurückgegriffen.

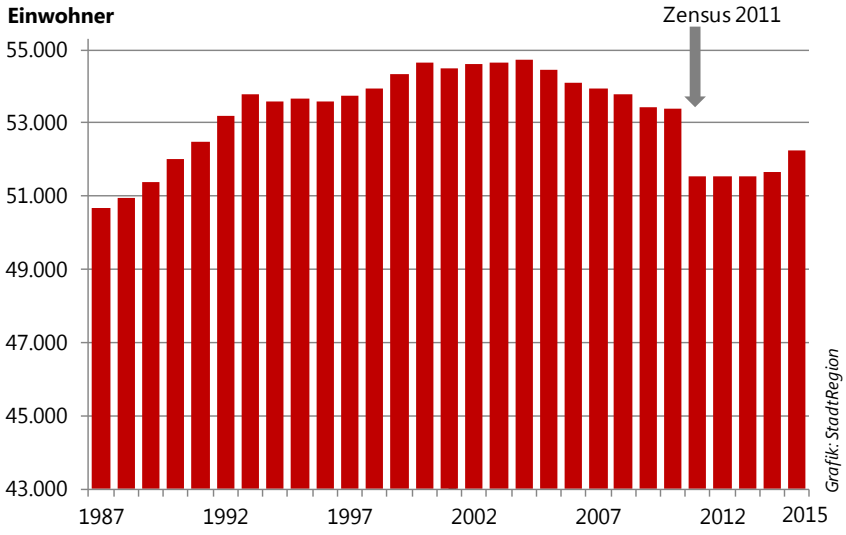
2. Bevölkerungsentwicklung

Der Darstellung der Bevölkerungsentwicklung liegen weitgehend Daten des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN) zugrunde. Sie decken nur die Bevölkerung ab, die mit erstem Wohnsitz gemeldet ist. Für einige detailliertere Darstellungen, die aber nur einen kurzen Zeitraum abdecken, wurden Meldedaten der Stadt Wolfenbüttel herangezogen.

2.1 Einwohnerentwicklung

In der Stadt Wolfenbüttel leben lt. dem Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) derzeit (31.12.2015) 52.269 Menschen mit erstem Wohnsitz. Die Einwohnerentwicklung der letzten 30 Jahre war stark von internationalen Entwicklungen und dadurch ausgelöste Zuwanderungswellen geprägt. Nach Stagnation und leichter Schrumpfung in den 1970er und 1980er Jahren schnellte, als Folge des Zusammenbruchs der Sowjetunion und der Öffnung der innerdeutschen Grenze, die Einwohnerzahl Ende der 1980er Jahre hoch. Aus Abbildung 1 ist der Verlauf der Einwohnerentwicklung aus der Fortschreibung der Volkszählung von 1987 bis 2010 abzulesen. Danach gewann die Stadt zwischen 1987 und 1993 etwa 3.100 Einwohner, das entsprach gut sechs Prozent. In den Folgejahren verlief die Entwicklung sehr viel gemäßigter und ab 2004 war sie wieder leicht rückläufig.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Stadt Wolfenbüttel 1987 bis 2015



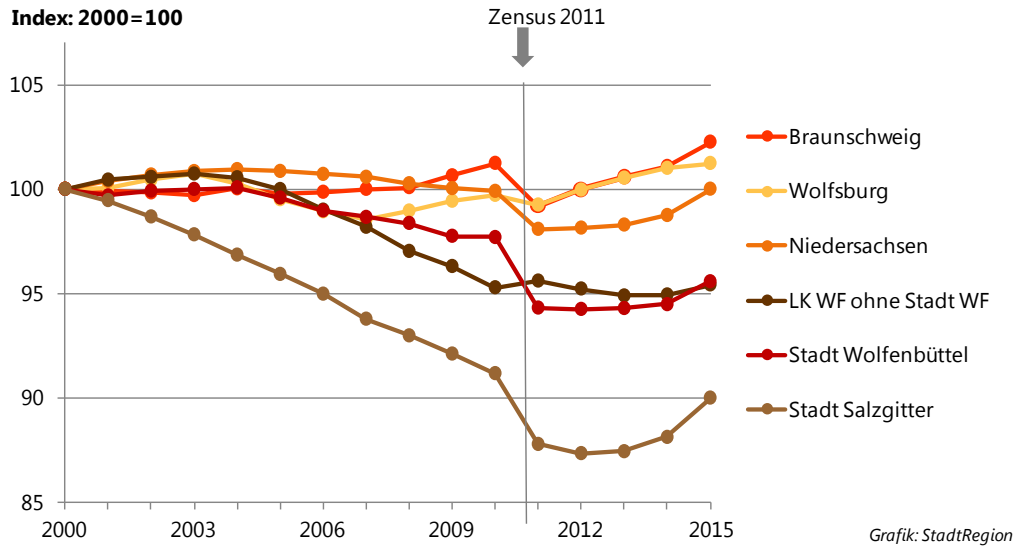
Datengrundlage: LSN

Die Zensusergebnisse von 2011 zeigten dann, dass die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung, wie nahezu überall in Deutschland, flacher verlaufen sein muss, da die Zahl der Einwohner um gut drei Prozent unter dem ‚offiziellen' Wert lag, der sich aus der Fortschreibung der Volkszählung von 1987 ergeben hatte.

Seit Ende des ersten Jahrzehnts des 21. Jahrhunderts hat sich die Einwohnerzahl Wolfenbüttels stabilisiert und seit 2013 steigt sie wieder an (vergl. auch Tabelle 4 im Anhang).

Der Vergleich mit den anderen Gemeinden im Landkreis, den umliegenden kreisfreien Städten und dem Land Niedersachsen zeigt, dass die jüngsten Entwicklungen der Stadt Wolfenbüttel dem übergeordneten Trend des Wachstums der Städte entsprechen. Zwar setzte das Bevölkerungswachstum später ein und verlief bisher auch weniger dynamisch als in Braunschweig und Wolfsburg, aber die Stadt Wolfenbüttel zeigt einen deutlich stärkeren Aufwärtstrend als die übrigen Kommunen im Landkreis Wolfenbüttel.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2015



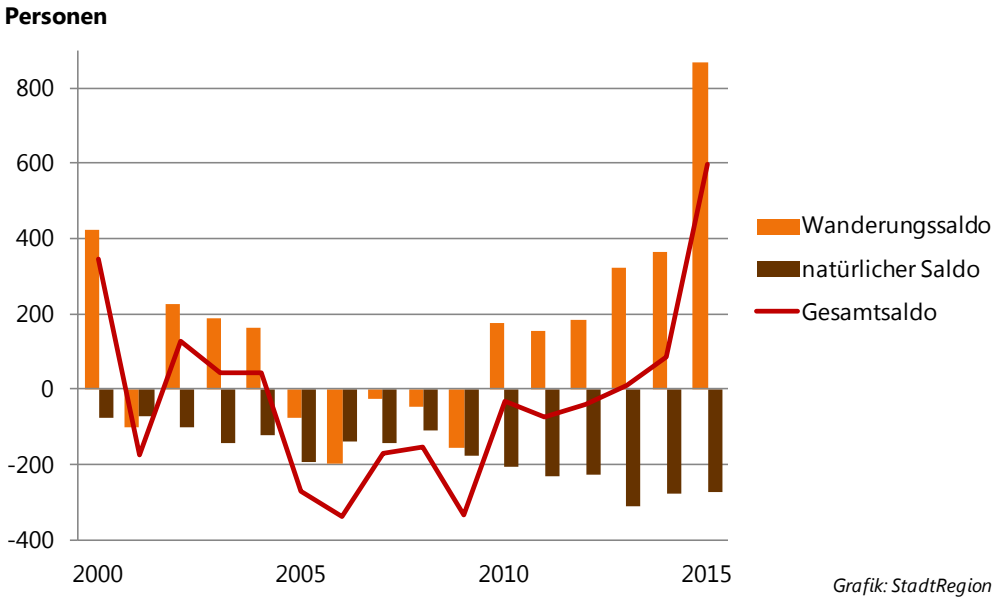
Datengrundlage: LSN, Fortschreibung VZ'87 bis 2010 und Fortschreibung Zensus 2011 ab 2011

Aus der Aufgliederung in die natürliche und die wanderungsbedingte Einwohnerentwicklung (vergl. Abbildung 3) lassen sich die Hintergründe der Dynamik ablesen. Nach dem Einbruch der Einwohnerzahlen ab 2005 verzeichnet die Stadt Wolfenbüttel seit 2010 wieder Wanderungsgewinne. Allerdings haben die Geburtendefizite bzw. Sterbeüberschüsse eine Größenordnung erreicht, die immer schwerer zu kompensieren ist, so dass die Wanderungsgewinne die natürlichen Verluste anfangs nur verringern bzw. im Jahr 2013 gerade ausgleichen konnten. Erst seit 2014 haben die umfangreichen Zuwanderungen zu einem deutlichen Plus des Gesamtsaldos geführt. Aus dem immensen Anstieg im Jahr 2015 hat sich dann ein Einwohnerzuwachs von knapp 600 Menschen in nur einem Jahr ergeben (vergl. Tabelle 5 im Anhang). Der Wanderungsgewinn von 2015 überstieg sogar die Werte aus den späten 1980er und frühen 1990er Jahren.

Abbildung 3 zeigt darüber hinaus hohe Negativwerte in der natürlichen Einwohnerentwicklung, also die gegenüber den Geburten deutlich höhere Zahl an Todesfällen. In Anbetracht der Altersstruktur der Bevölkerung ist absehbar, dass die Sterbeüberschüs-

se längerfristig noch höher ausfallen werden. Diese Lücke kann durch Wanderungsgewinne nur dann ausgefüllt werden, wenn sie auf Dauer ein relativ hohes Niveau halten.

Abbildung 3: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung Stadt Wolfenbüttel 2000 bis 2015



Datengrundlage: LSN

Ohne dass es schon endgültige Daten für 2016 gibt, zeigen die Meldedaten der Stadt Wolfenbüttel, dass sich das Einwohnerwachstum bei weitem nicht in dem Ausmaß von 2015 fortgesetzt hat.

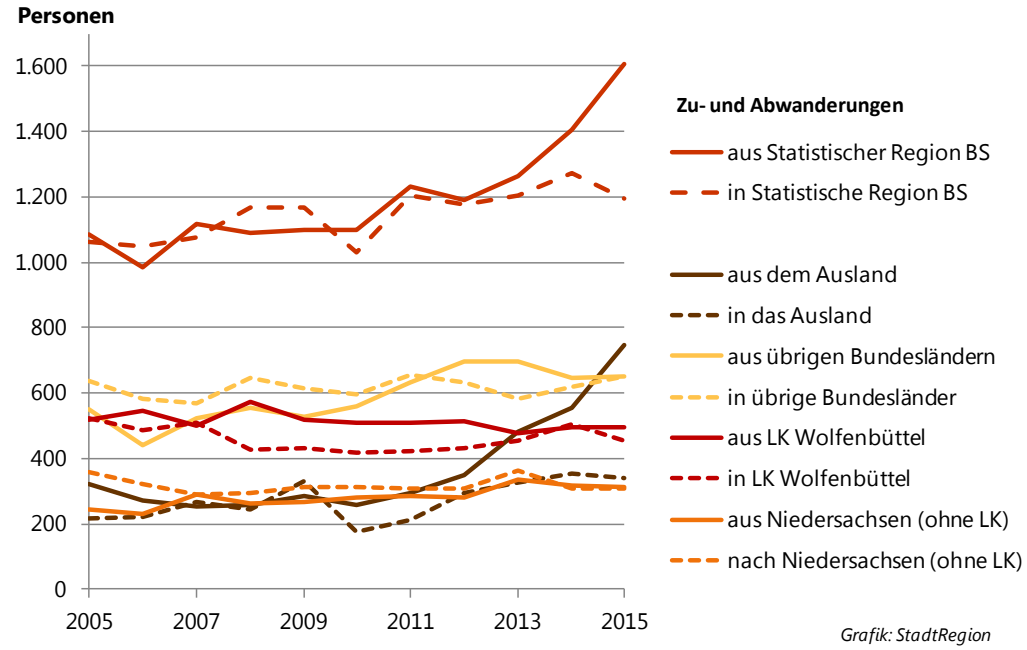
2.2 Wanderungsentwicklung

Die wieder wachsenden Einwohnerzahlen in Niedersachsen sind vor allem auf internationale Zuwanderungen zurückzuführen. Anfangs war ihre Hauptursache die seit 2011 gewährte Freizügigkeit bei der Wahl des Wohn- und Arbeitsortes für Bürger aus den EU-Ländern, die im Zuge der Ost-Erweiterung 2004 beigetreten waren. Zudem spielte auch die schlechte Arbeitsmarktsituation in den südlichen EU-Ländern eine Rolle. In den letzten Jahren wurden diese Zuwanderungsströme dann um ein Vielfaches durch Flüchtlinge aus nicht-europäischen Ländern überlagert. Alle diese internationalen Zuwanderer gehen vorzugsweise in Arbeitsmarktzentren bzw. größere Städte. Parallel dazu haben auch die innerdeutschen Mobilitätsmuster dazu geführt, dass die Städte durch die Zuwanderung von insbesondere jungen Menschen aus den ländlichen Räumen Einwohner gewinnen. Gleichzeitig hat sich die Dynamik der Suburbanisierung abgeschwächt, so dass die Zahl der Abwanderungen aus den Zentren zurück ging. Vor diesem Hintergrund haben Großstädte und regionale Zentren in den letzen Jahren einen deutlich höheren Anstieg ihrer Einwohnerzahl erfahren als ländliche bzw. periphere Räume.

2.2.1 Räumliche Verflechtungen

Die Wanderungssalden sind der Abgleich zwischen Zu- und Fortzügen. Welche Wanderungsströme sich dahinter verbergen, zeigt ihre jeweils gesonderte Betrachtung. In Wolfenbüttel wurden seit 2005 in jedem Jahr etwa fünf bis sechs Prozent der Bevölkerung ausgetauscht. Zwischen 2005 und 2010 haben jährlich jeweils 2.500 bis 2.900 Personen ihren Hauptwohnsitz in die Stadt verlegt bzw. ihn abgemeldet. Die Wanderungsverflechtungen mit anderen Städten und Regionen waren dabei relativ stabil und die Zu- und Abwanderungszahlen lagen jeweils nahe beieinander, so dass Gewinne bzw. Verluste nur geringe absolute Werte darstellen.

Abbildung 4: Wanderungsverflechtungen Stadt Wolfenbüttel 2005 bis 2015



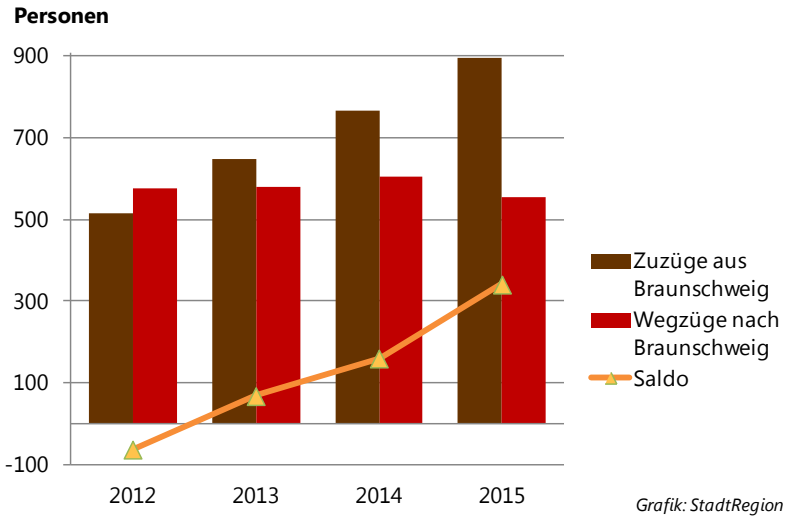
Datengrundlage: LSN

Ab 2011 stieg dann die Zahl der Zuwanderer kontinuierlich an; 2015 waren es schon mehr als 3.800 Menschen. Zwar nahm parallel dazu auch die Zahl der Abwanderer zu, aber ihr Anstieg fand in viel geringerem Ausmaß statt und die Zahl der Wegzüge blieben jeweils unter der 3.000er Marke. Folglich wuchs der positive Saldo zwischen Zu- und Abwanderern in den letzten Jahren deutlich an.

Die engsten Wanderungsverflechtungen hat Wolfenbüttel mit anderen Kommunen in der Statistischen Region Braunschweig (dem ehemaligen Regierungsbezirk Braunschweig), die aber außerhalb des Landkreises liegen. Vor den jüngsten Zuwanderungswellen wurden jährlich etwa 1.000 bis 1.200 Zuwanderer und ebenso viele Abwanderer gezählt. Ab 2013 öffnete sich die Schere zwischen Zu- und Wegzügen und 2015 übertraf die Zahl der Zuwanderer die der Abwanderer um 400 (vergl. auch Tabelle 6 im Anhang).

Ein großer Teil der regionalen Wanderungsmobilität findet zwischen den Städten Wolfenbüttel und Braunschweig statt. Die Verflechtungen mit Salzgitter und Wolfsburg, den beiden anderen großen Städten in der Region, sind weniger eng[1] und haben sich in den letzten Jahren kaum verändert (vergl. Tabelle 8 und Tabelle 9 im Anhang). Anders sieht es mit der Zuwanderung aus Braunschweig aus: sie ist seit 2012 kontinuierlich gestiegen und hat zu einem erheblichen Wanderungsplus geführt. Dieser Anstieg ist vermutlich maßgeblich auf die Zuteilung von Flüchtlingen aus der Erstaufnahmeeinrichtung in Braunschweig zurückzuführen, umfasst also schwerpunktmäßig Zuwanderer aus dem Ausland nach ihrer Registrierung als Asylsuchende in Deutschland. Allerdings deckt diese Gruppe die Wanderungsgewinne nicht in Gänze ab. Die steigende Zahl der Zuzüge aus der Region spiegelt sicher auch Wohnstandort-Entscheidungen wider (vergl. auch Tabelle 7 im Anhang).

Abbildung 5: Wanderungsverflechtungen von Wolfenbüttel mit Braunschweig 2012 bis 2015



Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel

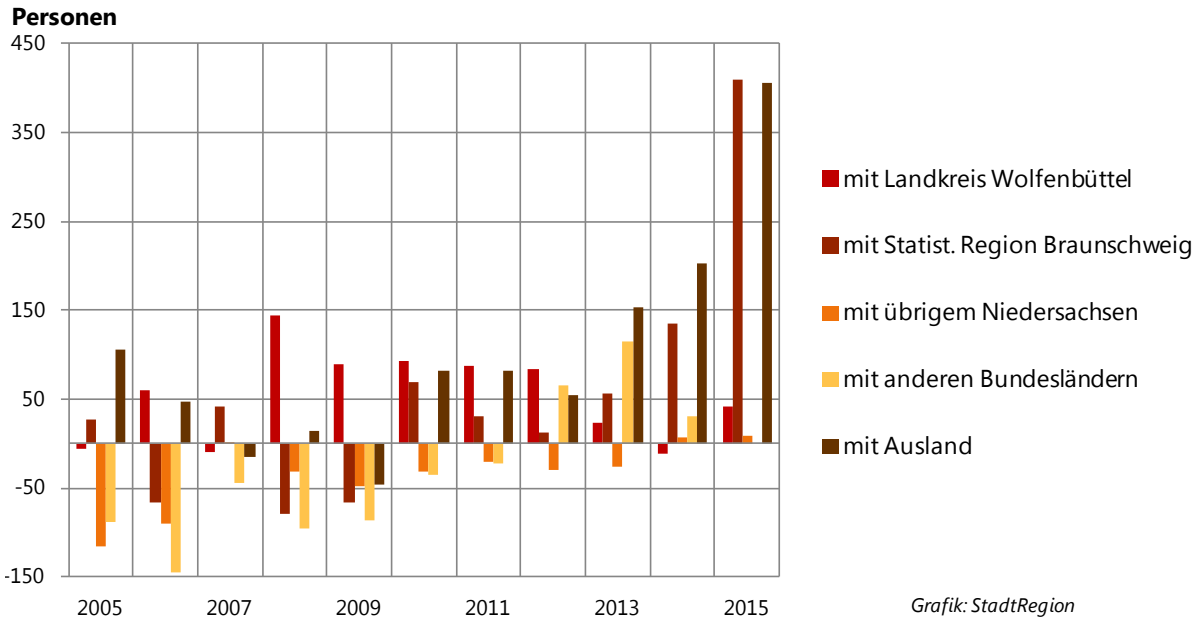
Abgesehen von der regionalen Mobilität sind die Wanderungsverflechtungen Wolfenbüttels mit dem übrigen Deutschland seit Jahren weitgehend stabil. Die Wanderungsströme mit den niedersächsischen Städten und Gemeinden in den drei anderen statistischen Bezirken umfassen jährlich etwa 600 Fälle, die mit den anderen Bundesländern 1.000 bis 1.300 und die zwischen Wolfenbüttel und den anderen Gemeinden im Landkreis knapp 1.000 Fälle. Dabei verzeichnete die Stadt gegenüber dem übrigen Landkreis fast durchgehend leichte Gewinne; und seit 2012 ist auch der Saldo mit den anderen Bundesländern positiv.

Die Wanderungsbeziehungen mit dem Ausland haben seit 2012 immens an Bedeutung gewonnen. Wie Abbildung 4 zeigt, gilt das aber nur für die Zuwanderungen. Ihre

[1] Die jährliche Wanderungsmobilität mit Salzgitter beläuft sich auf 400 bis 500 Fälle mit leichten Verlusten für Wolfenbüttel, die mit Wolfsburg auf etwa 100 Fälle mit leichten Gewinnen für Wolfenbüttel.

Zahl hat sich 2015 gegenüber 2010 verdreifacht und zu einem Wanderungsplus von über 400 Menschen geführt.

Abbildung 6: Wanderungssalden Stadt Wolfenbüttel 2005 bis 2015



Grafik: StadtRegion

Datengrundlage: LSN

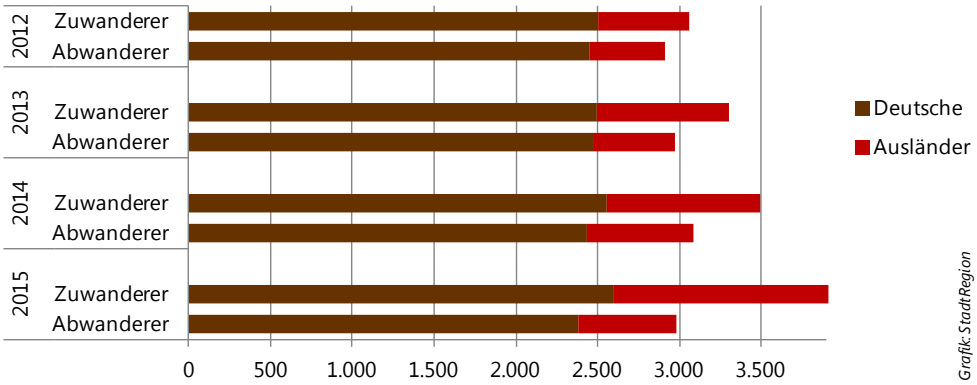
In Abbildung 6 sind die Salden der unterschiedlichen Wanderungsströme dargestellt. Sie verdeutlichen die besondere Situation seit 2013 mit einem sehr stark wachsenden positiven Saldo gegenüber dem Ausland und seit 2014 gegenüber der Region Braunschweig, beides in weiten Teilen ein Ergebnis der internationalen Zuwanderungen.

2.2.2 Ungleiche Mobilität in der Bevölkerung

Die Wanderungsmobilität ist in der Bevölkerung ungleich verteilt. Zum einen wird sie zu einem überproportional hohen Anteil von Ausländern getragen. 2012 machten Ausländer fast zwanzig Prozent der Zu- und Abwanderer aus, während ihr Anteil an der Bevölkerung nur fünf Prozent betrug (vergl. Tabelle 10 im Anhang).

Mit der hohen internationalen Zuwanderung stieg der Anteil nicht-deutscher Bürger an der Wanderungsmobilität seit 2013 überproportional an. Wie Abbildung 7 zeigt, betraf das aber nur die Zuwanderungen. Sowohl die Zahl der Zu- und Abwanderer mit deutscher Staatsbürgerschaft als auch die Zahl ausländischer Abwanderer hat sich seit 2012 nur wenig verändert. Dagegen stieg die Zahl der ausländischen Zuwanderer von 560 Menschen im Jahr 2012 auf 1330 Menschen im Jahr 2015. Damit hat sich ihr Anteil an den Zuwanderern auf mehr als ein Drittel erhöht; betrachtet man nur die männlichen Zuwanderer, sind Ausländer mit fast vierzig Prozent vertreten. In der Folge erhöhte sich der Anteil der Ausländer an der Bevölkerung von fünf Prozent in 2012 auf sieben Prozent in 2015. Aufgrund fortgesetzter internationaler Zuwanderungen deutet sich für 2016 ein Anteil von über acht Prozent an.

Abbildung 7: Zu- und Abwanderungen von Deutschen und Ausländern 2012 bis 2015

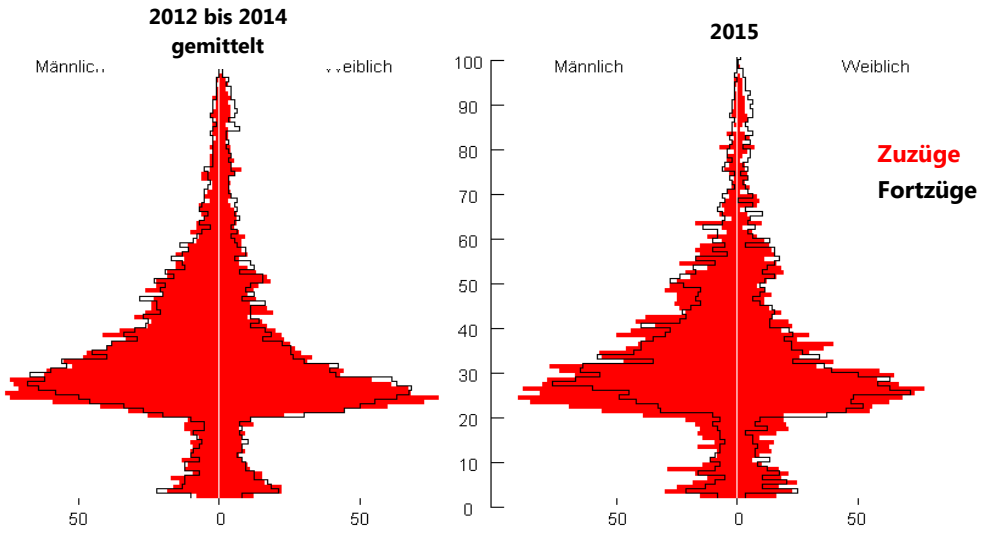


Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel

Darüber hinaus ist die Wanderungsmobilität altersspezifisch ungleich verteilt. Sie konzentriert sich auf jüngere Altersgruppen und nimmt mit zunehmendem Alter ab.

Für die innerdeutsche Mobilität ist ein erster maßgeblicher Grund für einen selbständigen Ortswechsel einer Person der Eintritt in die berufliche oder Hochschul-Ausbildung, ein weiterer dann der Berufseinstieg oder ein Arbeitsplatzwechsel. Nach der beruflichen Konsolidierung erfolgen Ortswechsel seltener; wenn diese vorkommen, dann sind sie häufig durch Wohnungswechsel verursachte Nahwanderungen. Zusätzlich spielen persönliche Gründe und Vorlieben eine Rolle bei Ortswechseln bzw. der Wohnortwahl.

Abbildung 8: Altersaufbau der Zu- und Abwanderer 2012 bis 2014 und 2015



Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel

Auch an der internationalen Mobilität sind überwiegend junge Menschen beteiligt. Die meisten von ihnen sind männlichen Geschlechts und machen sich auf den Weg, bevor sie eine Familie gegründet haben; Frauen und Mädchen sind unter den Zuwanderern

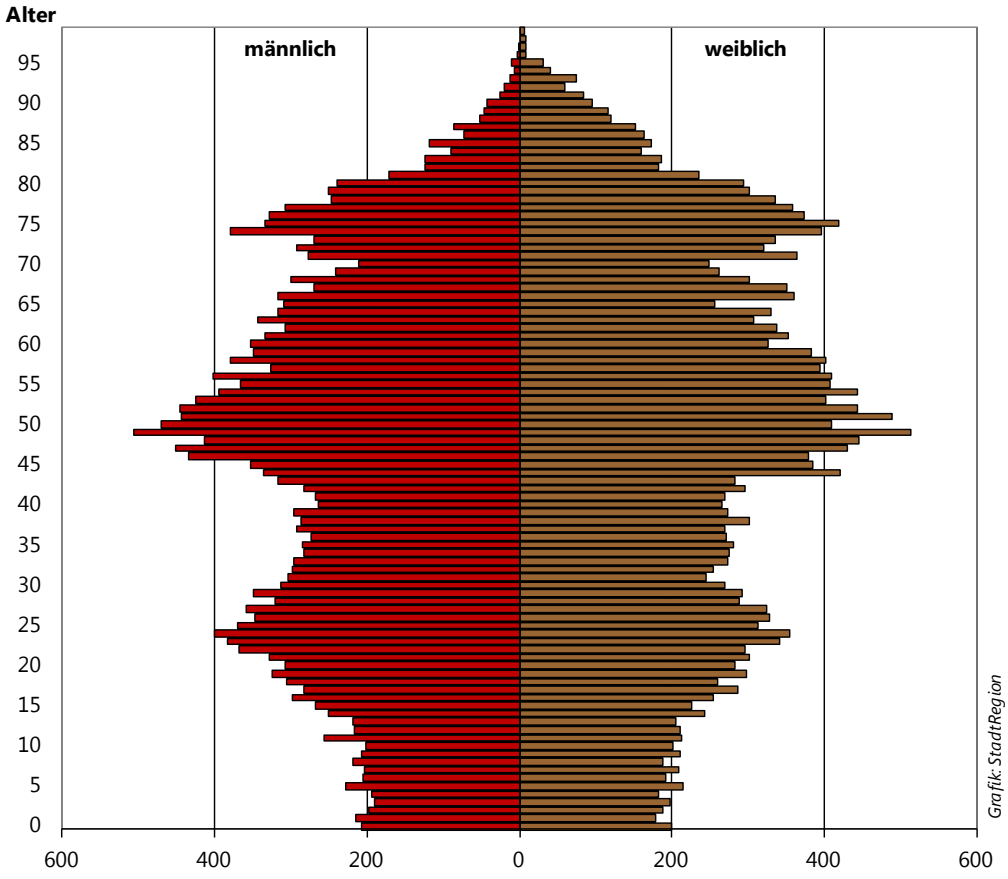
stark unterrepräsentiert. Für die Wanderungsgewinne der Stadt Wolfenbüttel sind somit ganz überwiegend die hochmobilen 18- bis Ende 20-Jährigen verantwortlich, dabei deutlich mehr Männer als Frauen.

Die Besonderheiten der jüngsten Zuwanderungen lassen sich aus Abbildung 8 ablesen. Im Vergleich zu den Jahren 2012 bis 2014 konzentriert sich der Wanderungsüberschuss noch stärker auf die jungen Männer, reicht aber sowohl bei Männern als auch bei Frauen bis ins Alter von 60 Jahren. Gleichzeitig zeigt sich ein deutliches Plus bei Jugendlichen und Kindern, die vermutlich ebenfalls weitgehend Flüchtlinge sind.

2.3 Altersstrukturentwicklung

Der aktuelle Altersbaum der Stadt Wolfenbüttel zeigt, dass die Basis in den vergangen Jahren immer schmaler geworden ist. Die am stärksten besetzten Jahrgänge sind die Mitte 40- bis Mitte 50-Jährigen, also die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre.

Abbildung 9: Bevölkerungsaufbau Stadt Wolfenbüttel 2015



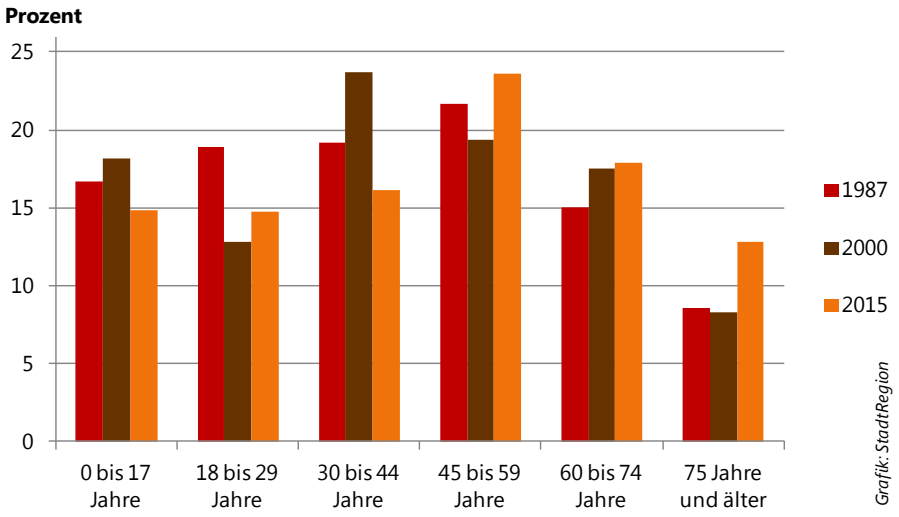
Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Einwohner mit Hauptwohnsitz

Im unteren Bereich des Altersbaums sind 20- bis 30-Jährige, also die Kinder der Baby-Boomer sowie die Mehrzahl der Flüchtlinge, noch relativ stark vertreten; danach dünnt er immer weiter aus.

Unter den jungen Erwachsenen gibt es mehr Männer als Frauen, was zum einen vermutlich maßgeblich mit der Dominanz der Ingenieurwissenschaften an der Ostfalia Hochschule und zum anderen mit dem Übergewicht der Männer unter den internationalen Zuwanderern zusammenhängt. Unter den Hochbetagten dagegen dominieren die Frauen. Dies ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass Frauen durchschnittlich gesehen ein paar Jahre länger leben als Männer; es ist aber auch immer noch eine Folge des 2. Weltkrieges, in dem deutlich mehr Männer als Frauen umkamen.

Der Blick auf die Entwicklung der Altersstruktur in den vergangenen 25 Jahren zeigt, wie hochdynamisch der Alterungsprozess verläuft. 1987 stellten die unter 45-Jährigen die Mehrheit. 2015 hat sich das Verhältnis umgekehrt, nun liegt der Anteil der über 45-Jährigen bei 55 Prozent. Diese Verschiebungen sind vor allem auf die Alterung der geburtenstarken Jahrgänge zurückzuführen. Im Jahr 2000 befanden sie sich noch in der Gruppe der 30- bis Mitte 40-Jährigen, und ihre hohe Zahl führte zu einem Anstieg der Geburten. Mittlerweile ist die Generation der potenziellen Eltern wieder schwächer besetzt und es ist nicht absehbar, dass sie erneut anwächst (vergl. auch Tabelle 11 im Anhang).

Abbildung 10: Altersstruktur Stadt Wolfenbüttel 1987, 2000 und 2015



Datengrundlage: LSN

Gegenüber dem Jahr 2000 ist der Anteil der 18- bis 30-Jährigen gestiegen. Dies ist vor allem die Folge daraus, dass die Geburtsjahrgänge aus den 1990er, der Kinder der geburtenstarken Jahrgänge aus den 1960er Jahren, relativ stark besetzt sind. Es liegt aber auch an der Altersstruktur der Zuwanderer.

Wenn das derzeitige Muster internationaler Zuwanderung, wie in Abbildung 4 dargestellt, länger anhält, wird es die Entwicklung der Altersstruktur in Wolfenbüttel beeinflussen, d.h. die Geburtenhäufigkeit erhöhen und die Alterung der Gesellschaft mindern und. In der Folge würden sich die natürlichen Verluste durch Sterbeüberschüsse verringern. Allerdings zeigen die vorläufigen Meldedaten der Stadt Wolfenbüttel, dass der Umfang internationaler Zuwanderungen 2016 wieder stark zurückgegangen ist.

2.4 Zusammenfassung

Die Einwohnerzahl in Wolfenbüttel hat sich in den letzen Jahren auf einem stabilen Niveau gehalten und ist 2015 deutlich gestiegen. Nachdem der relativ hohe Sterbeüberschuss, zeitweise verstärkt durch einen negativen Wanderungssaldo, im ersten Jahrzehnt des 21. Jahrhunderts zu Einwohnerverlusten geführt hatte, wurden in Folge steigender Wanderungsgewinne die natürlichen Verluste seit 2010 weitgehend ausgeglichen, z.T. auch überkompensiert, so dass die Stadt zwischenzeitlich ein Bevölkerungswachstum verzeichnet. Die jüngsten Meldedaten der Stadt Wolfenbüttel deuten allerdings an, dass dieses starke Einwohnerwachstum ein einmaliger Vorgang sein könnte.

Die Träger der wachsenden Wanderungsgewinne und damit des Bevölkerungswachstums sind überwiegend Ausländer, zum einen junge Menschen aus süd- und osteuropäischen Ländern, die aufgrund der besseren Arbeitsmarktsituation nach Deutschland kommen, seit 2015 aber schwerpunktmäßig Flüchtlinge aus dem Nahen und Mittleren Osten und nordafrikanischen Ländern. Daneben verzeichnet Wolfenbüttel auch innerdeutsche, dabei vorrangig regionale Wanderungsgewinne; sie sind vermutlich in erster Linie auf die Ausbildungsangebote sowie auf das städtische Wohnungsangebot ausgerichtet.

Die Alterung der Gesellschaft ist bereits weit fortgeschritten. Die am stärksten besetzten Altersgruppen sind die Mitte 40- bis Mitte 50-Jährigen, also die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre, gefolgt von den Mitte 70-Jährigen, also den geburtenstarken Jahrgängen aus der Zeit des Nationalsozialismus. Damit stellen Einwohner, die älter als 45 Jahre sind, bereits deutlich mehr als die Hälfte der Bevölkerung.

Unter den Jüngeren sind die 20- bis 30-Jährigen relativ stark vertreten, die Kinder der Baby-Boomer. In dieser Altersgruppe verzeichnet die Stadt zudem ein Einwohner-Wachstum, weil die Studien- bzw. Ausbildungsangebote zu Wanderungsgewinnen unter den jungen Erwachsenen führen. Auch die große Zahl internationaler Zuwanderer in den Jahren 2014 und 2015 gehörte weitgehend dieser Altersgruppe an.

Bei den Jüngeren, also den Kindern und Jugendlichen, zeigen sich die Folgen der geringen Geburtenraten dann wieder sehr deutlich. Nur die Jahrgänge über achtzig sind schwächer besetzt als die unter zehn Jahren.

3. Bewertung der Wohnraumversorgung in Wolfenbüttel

Der Wohnungsmarkt in Wolfenbüttel sichert ein hohes Versorgungsniveau für die Bevölkerung. Allerdings haben sich die Unterschiede in der Versorgungsqualität zwischen Teilmärkten und Teilräumen in jüngster Zeit vergrößert.

Wie die Wohnungsmarktanalyse von 2014/2015 zeigte[2], war der Wohnungsmarkt in Wolfenbüttel im ersten Jahrzehnt des 21. Jahrhunderts weitgehend ausgeglichen und von geringer Dynamik geprägt. Die Einwohnerentwicklung verlief über mehrere Jahre leicht negativ, so dass die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum vor allem auf der weiteren Haushaltsverkleinerung beruhte, also der Zunahme kleiner und der Abnahme größerer Haushalte. Zudem wirkte sich der starke Rückgang der 30- bis Mitte 40-Jährigen dämpfend auf die Nachfrage aus. In diesem Alter tritt mit der Etablierung im Berufsleben, Paarbindung und Familiengründung zumeist eine Stabilisierung der Lebenssituation ein, die einher geht mit steigenden Ansprüchen an das Wohnumfeld und an den Wohnraum. Das Abschmelzen dieser Altersgruppe hat folglich nicht nur zu einer sinkenden Zahl an Geburten, sondern auch zu einer deutlich nachlassenden Dynamik auf den Immobilienmärkten geführt.

Im Verlauf des zweiten Jahrzehnts des 21. Jahrhunderts hat die Nachfrage nach Wohnraum deutlich zugenommen. Auslöser dieser Entwicklung war anfangs die Finanzmarktkrise 2008, die zum einen dazu führte, dass der Erwerb von Immobilien sowohl als sichere Kapitalanlage als auch als Alterssicherung stark an Attraktivität gewonnen hat. Zum anderen sorgte die Zuwanderung vieler junger Menschen aus den südeuropäischen Ländern, die der steigenden Arbeitslosigkeit entgehen wollten, zu einem Einwohnerwachstum und damit zu einem erhöhten Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum. Später erhöhte sich der Wohnraumbedarf durch die außereuropäischen Flüchtlinge um etliches. Gleichzeitig hat sich die Attraktivität Wolfenbüttels als Wohnstandort für Haushalte aus Braunschweig erhöht. Dort ist der Wohnungsmarkt deutlich angespannter, so dass sich insbesondere Kaufinteressenten in recht großer Zahl auch nach Wolfenbüttel orientieren. Und schließlich ist in den letzen Jahren offenbar auch die Gruppe der älteren Haushalte größer geworden, die aus dem Umland in die Stadt ziehen wollen und dort alternsgerechte Wohnungen nachfragen.

Da trotz der gewachsenen Nachfrage die Bautätigkeit auf niedrigem Niveau verharrte, hat sich das Verhältnis von Angebot und Nachfrage in den letzten Jahren deutlich zu Ungunsten der Nachfrage verschoben. Defizite im Angebot wurden zudem noch dadurch verstärkt, dass die Bautätigkeit bis in die jüngste Zeit schwerpunktmäßig auf Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Wohneigentum fokussiert war.

Diese Anspannungen haben sich in einzelnen Bereichen stärker entwickelt als in anderen. Besonders knapp sind die Angebote für gebrauchte Einfamilienhäuser und preiswerte gut ausgestattete Mietwohnungen sowie am Wohnstandort „zentrale Stadtlage".

[2] Siehe StadtRegion: Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2030 und Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs in der Stadt Wolfenbüttel, Hannover, April 2015. Die Wohnungsmarktanalyse beruhte auf Daten bis einschließlich 2013 und auf Experten-Aussagen zum Stand Ende 2014/Anfang 2015.

Eine besondere Diskrepanz zeigt sich im Angebot für Mietwohnungen im unteren Preissegment, so dass sich für wohnungsuchende Haushalte mit geringem Einkommen Marktposition und damit Versorgungsqualität verschlechtert haben. Das betrifft vor allem junge Haushaltsgründer, Familiengründer und Zuwanderer. Schon seit Jahren sind kaum neue Mietwohnungen gebaut worden und wenn, dann im gehobenen Preissegment. Gleichzeitig verringert sich das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen durch Aufwertungen infolge von Modernisierung und energetischer Sanierung sowie, in geringem Maße, auch durch Umwandlungen in Eigentumswohnungen.

Parallel zur Verringerung preisgünstiger Mietwohnungen hat sich die Nachfrage in diesem Marktsegment erhöht. Die Einwohnergewinne in Wolfenbüttel sind ausschließlich auf Zuwanderungen zurückzuführen. Bei den Zuwanderern handelt es sich häufig um junge Menschen, die als Berufsanfänger oder Studierende aus anderen Regionen zuziehen, um Arbeitsuchende aus ost- und südeuropäischen Ländern sowie in den letzten Jahren um Zuwanderer aus außereuropäischen Krisenländern. Viele von ihnen verfügen nur über geringe Einkommen und damit über eine geringe Mietzahlungsfähigkeit. Folglich ist die Anspannung im unteren Segment des Mietwohnungsmarkts höher als im mittleren und oberen. Es fehlen vor allem kleine Wohnungen für kleine Haushalte, aber auch größere Wohnungen für Familiengründer und zugewanderte Familien. In jüngster Zeit hat sich die Situation durch die Notwendigkeit, die steigende Zahl von Flüchtlingen unterzubringen, noch verschärft.

Den Mietwohnungsmarkt kennzeichnen aber nicht nur quantitative Engpässe. Durch die geringe Bautätigkeit der letzten Jahre hat das Wohnungsangebot wenig Neuerung, Aufwertung und Anpassung an zeitgemäße Standards erfahren. Damit machen sich insbesondere im mittleren Preissegment zunehmend qualitative Defizite bemerkbar. Der größte Teil des Wohnungsbestands stammt aus den 1950er bis 1970er Jahren und gehört zur Kategorie „Zwei- bis Dreizimmerwohnungen mit 60 bis 70 qm". Dieser Typ ist immer weniger gefragt und selbst im modernisierten Zustand für viele Haushalte nicht attraktiv. Folglich wird auch die Nachfrage nach Mietwohnungen mit moderner Ausstattung im mittleren Preissegment bei weitem nicht abgedeckt.

Defizite in qualitativer Hinsicht gibt es auch im Eigentumssegment. Die Nachfrage nach Gebraucht-Immobilien in gutem Zustand und mit zeitgemäßer Ausstattung ist deutlich höher als das Angebot und wird derzeit bei weitem nicht befriedigt.

Der Nachfrageüberhang ist räumlich auf die inneren Stadtgebiete konzentriert. Wie deutschlandweit ist auch in Wolfenbüttel die Präferenz für städtische Wohnstandorte gewachsen. Vermutlich spielt dabei die veränderte soziokulturelle Bewertung von Stadtleben insbesondere bei jüngeren Menschen eine Rolle. Wichtiger sind aber die steigende Zahl kleiner Haushalte und die sinkende Zahl traditioneller Familien sowie die wachsende Sensibilität gegenüber Mobilitätsaufwand und Mobilitätskosten; Standorte mit guter Erreichbarkeit und guter Infrastrukturversorgung werden daher zunehmend präferiert. Eine relativ neue Nachfragegruppe für diese Lagen ist die Generation 50plus, alters- und generationengerechte innenstadtnahe Geschosswohnungen fehlen jedoch in Wolfenbüttel weitgehend.

4. Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035

Die Prognose wurde als Status quo-Prognose gerechnet. Sie zeigt auf, wie sich die Einwohner in der Stadt Wolfenbüttel hinsichtlich ihrer Zahl und Altersstruktur sowie ihrer Haushaltsbildung bis 2035 entwickeln, wenn sich die aktuellen Trends fortsetzen. Dazu wurden die Bevölkerungsentwicklung und das Haushaltsbildungsverhalten in die Zukunft fortgeschrieben und mit aktuell absehbaren Einflussfaktoren verknüpft.

Da sich der Umfang künftiger internationaler Wanderungen schwer abschätzen lässt, wurden zwei Varianten mit unterschiedlichen Wanderungsannahmen gerechnet. Die Prognose zeigt also einen Korridor möglicher Entwicklungen auf.

4.1 Grundlagen

4.1.1 Methodik

Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Stadt Wolfenbüttel beruht auf den Meldedaten der Stadt. Anders als das LSN erfasst die Stadt neben der Hauptwohnsitz-Bevölkerung[3] auch die Einwohner mit einem Zweitwohnsitz. Deren Zahl beläuft sich auf gut 3.200 Personen; die Zahl der wohnberechtigten Bevölkerung ist also sechs Prozent höher als die der Erstwohnsitz-Bevölkerung.

Tabelle 1: Bevölkerung Stadt Wolfenbüttel nach Erst- und Zweitwohnsitz 2015

	absolut	Anteil in Prozent
Wohnberechtigte Bevölkerung	56.264	
davon mit		
▪ Erstwohnsitz	53.040	94,3
▪ Zweitwohnsitz	3.224	5,7

Quelle: Meldedaten vom 31.12.2015 Stadt Wolfenbüttel

Die Altersstruktur der Einwohner mit Zweitwohnsitz ist sehr spezifisch. Mehr als die Hälfte ist zwischen 30 und 60 Jahre alt und fast ein Drittel zwischen 18 und 30 Jahre. Es handelt sich bei ihnen also in erster Linie um Berufstätige sowie Studentinnen und Studenten, die ihren Familienwohnsitz offenbar andernorts haben. Der Anteil der Männer ist mit 55 Prozent höher als der der Frauen (45 Prozent).

Die Ausgangsbevölkerung für die Prognose waren die Einwohner mit erstem und zweitem Wohnsitz am 31.12.2015. Als Basisjahre für die Flussgrößen (Wanderungen, Geburten, Todesfälle) wurden die vier Jahre 2012 bis 2015 herangezogen. Die Daten wurden von der Stadt Wolfenbüttel geliefert. Sie enthielten für jedes der vier Basisjahre die Zahlen der Einwohner, der Geburten, der Zuzüge und Fortzüge nach Alter und Geschlecht.

[3] Die Angaben des LSN und der Stadt Wolfenbüttel zu den Einwohnerzahlen der Erstwohnsitz-Bevölkerung sind aufgrund unterschiedlicher Systeme der Einwohner-Fortschreibung nicht identisch. Die Zahl der Stadt liegt um 770 Personen über der des LSN.

Zur Validierung der Prognose wurden die Grundlagen ihrer Berechnung, insbesondere die Wanderungszahlen, auf Ausnahmeerscheinungen und Sonderentwicklungen überprüft. Ziel war es zu verhindern, dass außergewöhnliche Entwicklungen als Trend verlängert werden. Im Ergebnis wurden die Wanderungen aus dem Jahr 2015 in der Fortschreibung weitgehend ausgespart. Durch die nahezu uneingeschränkte Aufnahme der Flüchtlinge, die auf der Balkanroute gen Norden gezogen waren, war die Zuwanderung nach Deutschland nicht nur nach der Zahl, sondern auch nach der Altersstruktur und der Geschlechtsverteilung so außergewöhnlich (vergl. Abbildung 4 und Abbildung 8), dass sie sich nicht als Grundlage für Annahmen zukünftiger Zuwanderungen eignen. Zur Trendfortschreibung wurden daher in erster Linie die Wanderungsbewegungen der Basisjahre 2012 bis 2014 herangezogen.

Die Belastbarkeit von Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen steigt mit der ihr zugrunde liegenden Einwohnerzahl. Darum wurde die Prognose für Wolfenbüttel in die von StadtRegion berechnete landesweite Prognose für Niedersachsen eingepasst. Mit diesem Verfahren ist die größtmögliche Belastbarkeit der Ergebnisse für die Stadt Wolfenbüttel gesichert.

Das System der **Bevölkerungsprognose** arbeitet nach dem Kohorten- bzw. Komponentenprinzip; d. h. dass für jedes Prognose-Jahr die einzelnen Altersjahre nach Geschlecht differenziert betrachtet und berechnet werden.

Eckpunkte der natürlichen Entwicklung waren eine weiterhin leicht steigende Lebenserwartung und eine leicht steigende Fertilität; letztere berücksichtigt die größere Zahl von Frauen aus Kulturkreisen mit höheren Geburtenraten.

Der Unsicherheitsfaktor bei Bevölkerungsprognosen liegt vor allem in Art und Umfang von Wanderungen. Dazu gehören zum einen die europäischen und innerdeutschen Fernwanderungen, die in erster Linie eine Folge von Entscheidungen über Arbeitsplatz und Ausbildungsplatz sind, sowie die innerregionalen Wanderungen, die weitgehend durch die Wohnstandortwahl der in der Region ansässigen Bevölkerung geprägt sind. Von derzeit größerer Bedeutung, bei gleichzeitig größerer Unsicherheit über ihren weiteren Verlauf, aber sind aber die Zuwanderungen aus außereuropäischen Ländern, insbesondere des Nahen und Mittleren Ostens und Nordafrikas.

Für die kommenden Jahre werden weiterhin deutliche Wanderungsgewinne für Wolfenbüttel erwartet. Dieser Annahme liegt die Beobachtung zugrunde, dass Wolfenbüttel, wie die Region und das Land insgesamt, in jüngster Zeit deutlich höhere Zuwanderungen verzeichnet als in den Vorjahren und dass die internationalen Zuwanderungen nach Deutschland weiterhinauf einem hohen Niveau liegen. Das betrifft nicht nur die außereuropäischen Migranten, sondern auch die Zuwanderer aus dem EU-Ausland. Ihre hohe Zahl ist vorrangig auf die schlechte Arbeitsmarktsituation in den südlichen Krisenländern sowie auf die seit erst wenigen Jahren geltende Freizügigkeit für Polen, Rumänen und Bulgaren bei der Wahl des Wohn- und Arbeitsortes zurückzuführen. Dieses Wanderungsmuster wird voraussichtlich noch einige Jahre anhalten.

Die Prognose wurde in zwei Varianten mit unterschiedlichen Wanderungsannahmen gerechnet. Dabei wird in **Variante 1 (obere Variante)** davon ausgegangen, dass sich

- die Zahl der Flüchtlinge, die Deutschland aufnimmt, bis 2018 auf 200.000 Menschen pro Jahr reduziert und dann auf diesem Niveau verbleibt;
- die aktuellen innereuropäischen und innerdeutschen Wanderungsverflechtungen der Stadt Wolfenbüttel im Prognose-Zeitraum stabil fortsetzen.

Variante 2 (untere Variante) basiert auf geringeren Wanderungsannahmen; sie geht davon aus, dass

- die Zahl der Flüchtlinge, die Deutschland jährlich aufnimmt, bis 2019 auf 150.000 Menschen absinkt und dann auf diesem Niveau verbleibt
- die Zahl der Zuwanderungen von EU-Bürgern über den Prognose-Zeitraum kontinuierlich leicht abnimmt. Dahinter steht zum einen die Annahme, dass das Zuwanderungspotenzial aus den ost- und südeuropäischen Ländern mit der Alterung der dortigen Bevölkerung abschmilzt. Zum anderen wird für die europäischen Krisenländer mittelfristig eine wirtschaftliche Konsolidierung und damit eine geringere Abwanderungsneigung erwartet, zum Teil auch eine Rückwanderungswelle.

Auch die **Haushaltsprognose** wurde in zwei Varianten berechnet, einer oberen und einer unteren. Sie wurde auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose nach dem klassischen Haushaltsmitgliederverfahren durchgeführt. Die dazu notwendigen Haushaltsmitgliederquoten nach Alter, Geschlecht und Haushaltsgröße wurden aus den Zensusergebnissen für Wolfenbüttel von 2011 generiert. Auf Grundlage dieser Daten wurde eine Haushaltsverteilung der wohnberechtigten Bevölkerung modelliert, die auf heuristischen Annahmen zum Haushaltsbildungsverhalten nach Alter und Geschlecht beruht.

In dem Modell wurde das Haushaltsbildungsverhalten altersspezifisch behandelt und neben dem Altersstruktureffekt (Zunahme der Haushalte Älterer) ein Kohorteneffekt berücksichtigt, der den Trend zu kleineren Haushalten pro Altersjahr abbildet. Die Größe des Kohorteneffekts basiert auf der Annahme, dass sich die Veränderungen im Haushaltsbildungsverhalten über die Zeit abschwächen.

4.1.2 Umgang mit den Prognose-Ergebnissen

Mit Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnungen wird nicht der Anspruch erhoben, man kenne die Zukunft und die prognostizierte Einwohner- und Haushaltszahl werde in der Realität genau so eintreten. Vielmehr zeigen sie auf, wie die Entwicklung unter Fortsetzung der aktuellen Trends und den begründeten Plausibilitätsannahmen verlaufen würde. Ändern sich die Bedingungen, ändert sich auch der Verlauf der Bevölkerungsentwicklung; ändern sich die Bedingungen nicht, wird die Entwicklung in etwa dem prognostizierten Verlauf entsprechen. Da aber selbst unter der Annahme großer Stabilität die reale Entwicklung nie völlig gleichförmig verläuft, wird das Prognose-Ergebnis immer von der tatsächlichen Entwicklung abweichen. I.d.R. vergrößern sich die Abweichungen über die Zeit. Aus diesem Grund sollten Bevölkerungsprognosen im Abstand von vier bis fünf Jahren neu gerechnet werden.

Der Sinn und Zweck von Bevölkerungsprognosen liegt aber weniger darin, ein realitätsnahes Bild der Zukunft zu zeichnen, sondern Herausforderungen aufzuzeigen, eine Ausgangsbasis für Diskussionen und eine Orientierung für die Erarbeitung von Konzepten zur Zukunftsgestaltung zu bieten. Diese Aufgabe erfüllen die Prognose-Ergebnisse, so dass sie als belastbare Grundlage für steuernde Eingriffe der Kommunalpolitik dienen können.

4.2 Bevölkerungsprognose

In Kapitel 0 sind die Trends der Bevölkerungs- und Altersstrukturentwicklung ausführlich dargestellt. Danach hat sich die Einwohnerzahl zu Beginn dieses Jahrzehnts weitgehend stabil gehalten, ist aber aufgrund stark steigender Wanderungsgewinne seit 2014 kurzfristig hochgeschnellt.

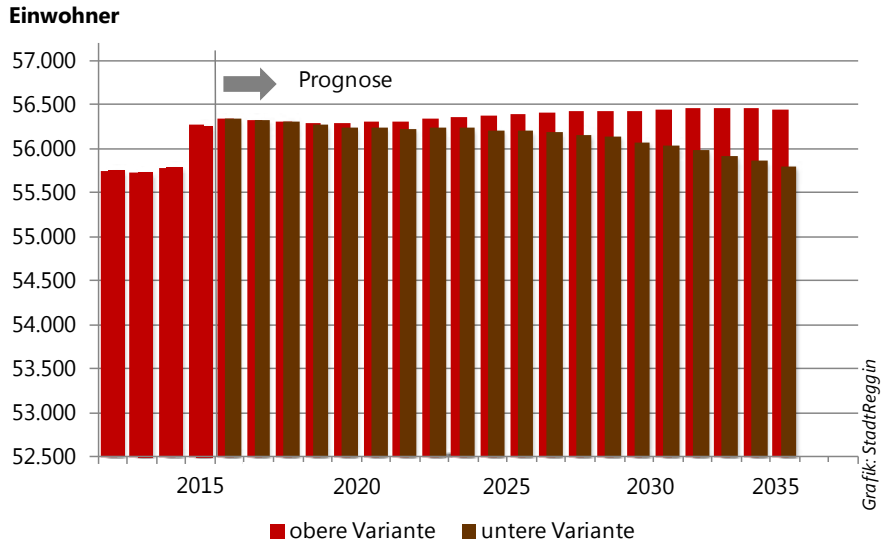
Die Alterung der Gesellschaft ist bereits weit fortgeschritten, und mit der steigenden Zahl an Sterbefällen verzeichnet die natürliche Bevölkerungsentwicklung zunehmend Verluste. Allerdings ist die Gruppe der jungen Erwachsenen, die die potenziellen Eltern stellen, nach Jahren starker Schrumpfung derzeit wieder stärker besetzt; bei ihnen handelt es sich um die Kinder der geburtenstarken Jahrgänge sowie um internationale Zuwanderer.

Auf diesen empirischen Grundlagen baut die Prognose auf.

4.2.1 Einwohnerentwicklung

Nach der Trend-Prognose wird sich die Zahl der Einwohner in der Stadt Wolfenbüttel bis 2035 kaum verändern.

Abbildung 11: Korridor der Bevölkerungsentwicklung Stadt Wolfenbüttel 2015 bis 2035



Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Prognose StadtRegion

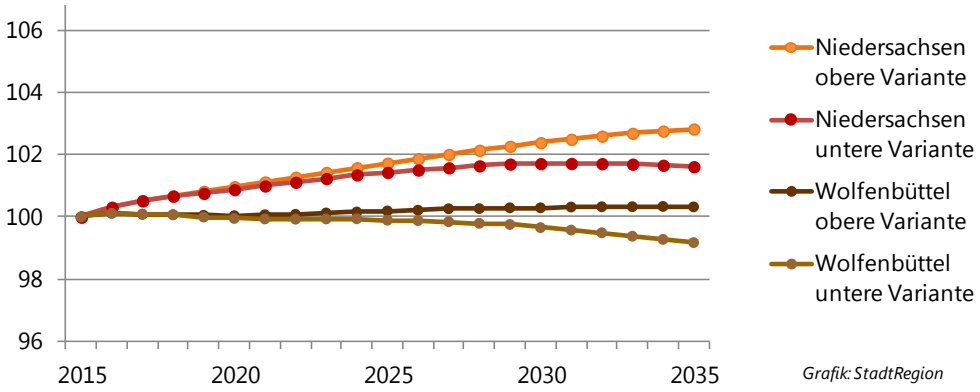
Abbildung 11 zeigt das Ergebnis der beiden Varianten im Vergleich. Nach der oberen Variante, die von konstant hohen internationalen Zuwanderungen nach Deutschland ausgeht, steigt die Einwohnerzahl bis 2030 leicht an, wird sich dann aber bis zum Ende des Prognose-Zeitraums kaum mehr verändern. Im Effekt wächst sie sehr geringfügig von 56.264 Einwohnern im Jahr 2015 auf 56.445 Einwohner im Jahr 2035 (vergl. auch Tabelle 12 im Anhang).

Wenn die internationalen Zuwanderungsströme über den Prognose-Zeitraum kontinuierlich abschmelzen, wie in der unteren Variante angenommen, wird Wolfenbüttel schon kurzfristig Einwohner verlieren. In diesem Fall reichen die Wanderungsgewinne nicht aus, die Sterbeüberschüsse auszugleichen. Nach dieser Prognose-Variante wird die Bevölkerung bis 2035 auf 55.800 sinken. Gegenüber 2015 wären das allerdings nur 460 bzw. 0,8 Prozent Einwohner weniger und damit immer noch mehr als vor 2015.

Der Unterschied zwischen Variante 1 und Variante 2 beträgt 645 Einwohner, ist also sehr klein. Es verweist darauf, dass Wolfenbüttel von den internationalen Wanderungen nicht stark tangiert wird. Abgesehen vom Ausnahmejahr 2015 haben mehr oder weniger anschwellende internationale Wanderungsströme nach Deutschland bisher relativ wenig Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung in Wolfenbüttel gehabt und werden es voraussichtlich auch weiterhin nicht haben. Die Einwohnerentwicklung der Stadt ist offensichtlich vor allem durch regionale Mobilitätsmuster und durch die natürliche Entwicklung geprägt.

Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung Wolfenbüttel und Niedersachsen 2015 bis 2035

Index 2015=100



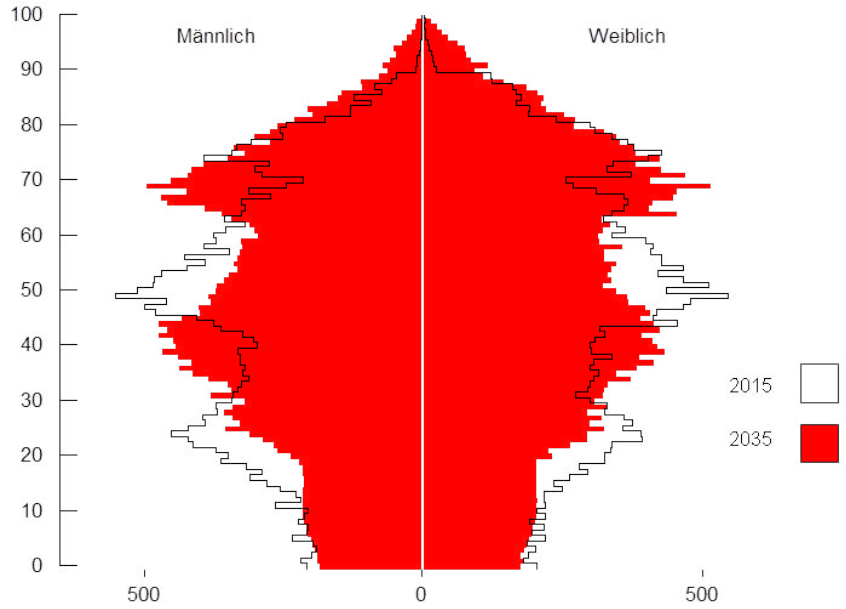
Datengrundlage: LSN und Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Prognose StadtRegion

Im Vergleich zum Landesniveau verläuft die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wolfenbüttel weniger dynamisch. Während in Wolfenbüttel die Wanderungsgewinne gerade ausreichen werden, die natürlichen Verluste auszugleichen, liegen sie landesweit auf einem Niveau, das zumindest mittelfristig zu einem anhaltenden Bevölkerungswachstum führt. Die Kerne dieses Wachstuns sind vorrangig die Arbeitsmarkt-Zenten und Großstädte als Zielorte der internationalen Zuwanderer. Große Teile des ländlichen Raums dagegen profitieren kaum von den Zuwanderungen, und auch Wolfenbüttel bekommt nur einen unterproportionalen Anteil ab.

4.2.2 Altersstrukturentwicklung

In den nächsten zwanzig Jahren wird sich der Altersaufbau der Bevölkerung weiter verändern. Der Vergleich der Altersbäume 2015 und 2035 zeigt, wo die Schwerpunkte dieser Veränderungen liegen: bis 2035 ist der Altersbaum nach oben hin deutlich stärker, nach unten hin schwächer besetzt. Damit sind die Veränderungen in der Altersstruktur gravierender als die Veränderungen der Einwohnerzahl. Dabei macht es wenig Unterschied, ob die Altersstruktur der oberen oder unteren Variante betrachtet wird.

Abbildung 13 Altersaufbau Stadt Wolfenbüttel 2015 und 2035 (obere Variante)*



Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Prognose StadtRegion
* Der Unterschied zur unteren Variante ist minimal und wäre kaum zu erkennen.

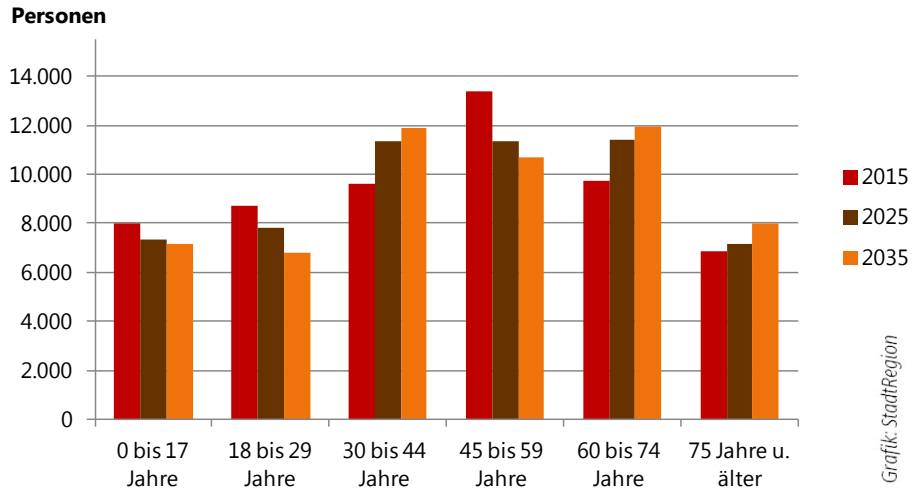
Derzeit sind die Altersgruppen der Mitte 40- bis Mitte 50-Jährigen sowie der 20- bis 30-Jährigen stark vertreten. Bei ihnen handelt es sich um die geburtenstarken Jahrgänge aus den 1960er Jahren und um ihre Kinder, die etwa drei Jahrzehnte später geboren wurden. Bis 2035 werden diese Gruppen um zwanzig Jahre gealtert sein, so dass die Mitte 60- bis Mitte 70-Jährigen sowie die um die 40-Jährigen die am stärksten besetzten Jahrgänge stellen.

Zudem wird die Zahl der hochbetagten Einwohner beträchtlich anwachsen. Daran beteiligt sind nun auch die Männer. Bisher stellten sie aufgrund der hohen Kriegsverluste einen viel geringeren Anteil unter den Hochbetagten als Frauen; zukünftig werden sich diese geschlechtsspezifischen Unterschiede vollständig auswachsen.

Große Verluste sind bei den Jugendlichen und jungen Erwachsenen zu erwarten, d.h., dass die Elterngenerationen und damit die Zahl der Geburten längerfristig weiter schrumpfen. Mittelfristig wird diese Entwicklung aber noch nicht eintreten; die zahlenmäßig starken Jahrgänge der späten 1980er und frühen 1990er Jahre werden dafür

sorgen, dass die Zahl der Geburten in den kommenden Jahren vorerst nicht weiter sinkt und die Größe der Kinderkohorte somit weitgehend stabil bleibt.

Abbildung 14: Altersstruktur Stadt Wolfenbüttel 2015, 2025 und 2035 (obere Variante*)



Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Prognose StadtRegion
* Der Unterschied zur unteren Variante ist minimal und wäre kaum zu erkennen.

Im Vergleich der Alterskohorten lassen sich die Prozesse der Veränderungen und die Folgen für den Wohnstandort Wolfenbüttel mit dem Zwischenstand im Jahr 2025 darstellen. Die Zahl der Familiengründer bzw. der jungen Familien (Altersgruppe der 30- bis Mitte 40-Jährigen) wird in den nächsten zehn Jahren merklich steigen. In der zweiten Phase (2025 bis 2035) ist dann vor allem bei den alten Menschen mit einer hohen Zunahme zu rechnen. Im Gegenzug nimmt die Zahl der Haushaltsgründer (Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen) über die gesamten zwanzig Jahre ab (vergl. Tabelle 13).

4.3 Haushaltsentwicklung

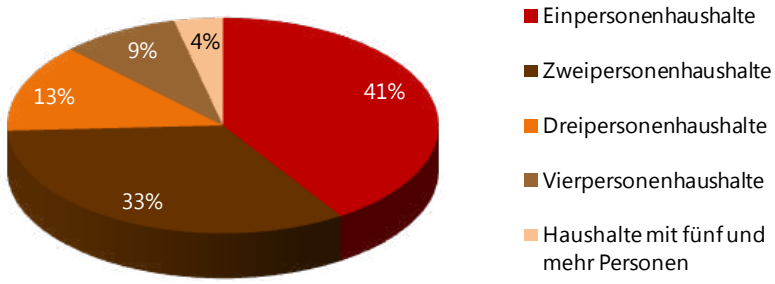
Die Zahl der Einwohner und die Zahl der Haushalte entwickeln sich nicht parallel. Aufgrund der stetigen Haushaltsverkleinerung verläuft die Haushaltsentwicklung dynamischer. Die Ursache dafür sind sich überlagernde Trends von gesellschaftlicher Alterung und Verhaltensänderungen. Die Zahl größerer Familienhaushalte schmilzt immer weiter ab und ältere Menschen leben meist in kleinen Haushalten. Zudem nimmt die Singularisierung in allen Altersgruppen noch immer zu. In der Konsequenz wächst die Zahl der Haushalte auch bei stabilen oder leicht sinkender Einwohnerzahl an.

Die Dominanz kleiner Haushalte und der Rückgang größerer Haushalte haben sich landesweit durchgesetzt. Gleichwohl gibt es gravierende interkommunale Unterschiede. In großstädtischen Räumen ist der Anteil kleiner Haushalt, in ländlichen Räumen der Anteil der Familienhaushalte überproportional hoch.

4.3.1 Haushaltsstruktur

In Wolfenbüttel verteilt sich die Bevölkerung derzeit auf etwa 27.700 Haushalte; daraus ergibt sich ein Durchschnittswert von 2,03 Personen je Haushalt. Drei Viertel aller Haushalte sind Ein- und Zweipersonenhaushalte, dabei machen Einpersonenhaushalte allein mehr als 40 Prozent aus. Drei- und Mehrpersonenhaushalte stellen das restliche Viertel. Mit dieser Haushaltsgrößenstruktur liegt Wolfenbüttel im bundesdeutschen Durchschnitt.

Abbildung 15: Haushaltsgrößenstruktur 2015



Grafik: StadtRegion

Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel, Zensus 2011

Der Zensus von 2011 hat nähere Informationen zur Haushaltsstruktur in Wolfenbüttel erbracht. Da sie sich in den letzten fünf Jahren nicht grundlegend verändert haben wird, kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei den Zweipersonenhaushalten ganz überwiegend um Paare ohne Kinder handelt, darunter viele ältere. Alleinerziehende mit einem Kind machen knapp zwanzig Prozent der Zweipersonenhaushalte aus. Die größeren Haushalte setzen sich meist aus den „klassischen" Familien zusammen, die aus einem Elternpaar und einem oder mehreren Kindern bestehen. Alleinerziehende mit mehreren Kindern stellen einen Anteil von knapp zehn Prozent der größeren Haushalte.

4.3.2 Haushaltsprognose

Nach der Prognose wird die Zahl der Haushalte in der Stadt Wolfenbüttel bis 2035 um fünf bis sechs Prozent anwachsen. Mit einem Ausgangswert von 27.715 im Jahr 2015 wird sie nach der oberen Variante, der höhere Wanderungsgewinne zugrunde liegen, um 1.660 zum Jahr 2035 steigen, nach der unteren Variante um 1.360.

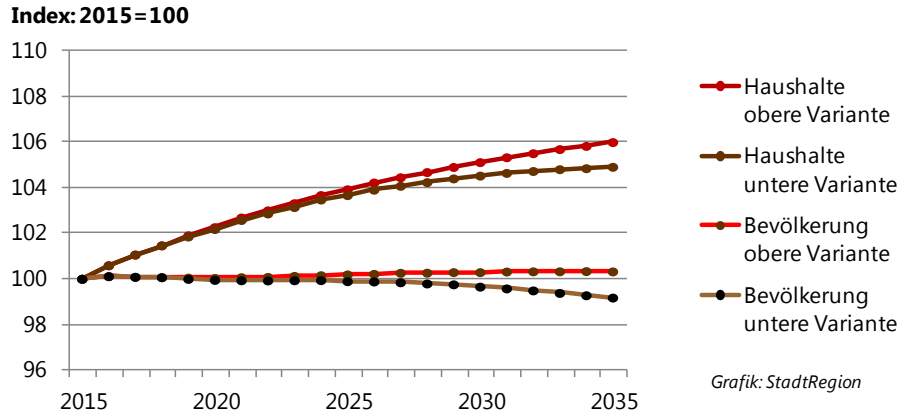
Tabelle 2: Haushaltsentwicklung Stadt Wolfenbüttel 2015 bis 2035

	Obere Variante		Untere Variante	
	Absolut	Index 2015=100	Absolut	Index 2015=100
2015	27.715	100	27.715	100
2035	29.375	106	29.075	105

Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Einwohner mit erstem und zweiten Wohnsitz; Prognose StadtRegion

Das Wachstum verläuft nicht gleichförmig, sondern schwächt sich ab Mitte der 2020er Jahre ab (vergl. auch Tabelle 14 im Anhang). Maßgeblich dafür ist der Rückgang an Haushaltsgründern in der Stadt, also die sinkende Zahl junger Erwachsener. Gleichwohl wird das Haushaltswachstum für beide Varianten auch über 2025 hinaus anhalten.

Abbildung 16: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung Stadt Wolfenbüttel 2015 bis 2035



Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Zensus 2011, Prognose StadtRegion

Das Haushaltswachstum wird in erster Linie als Zunahme kleiner und Verringerung größerer Haushalte erfolgen (vergl. Abbildung 17). Dieser Trend zur Haushaltsverkleinerung wird der Stadt Wolfenbüttel bis 2035 vermutlich einen Zuwachs von 2.200 bis 2.400 Ein- und Zweipersonenhaushalten und gleichzeitig einen Verlust von knapp 800 bis 900 größeren Haushalten bringen (vergl. auch Tabelle 15 im Anhang).

Im Effekt wird der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte bis 2030 von derzeit 74 Prozent auf 78 Prozent steigen und die größeren Haushalte werden dann nur noch 22 Prozent statt derzeit 26 Prozent ausmachen (vergl. Abbildung 15).

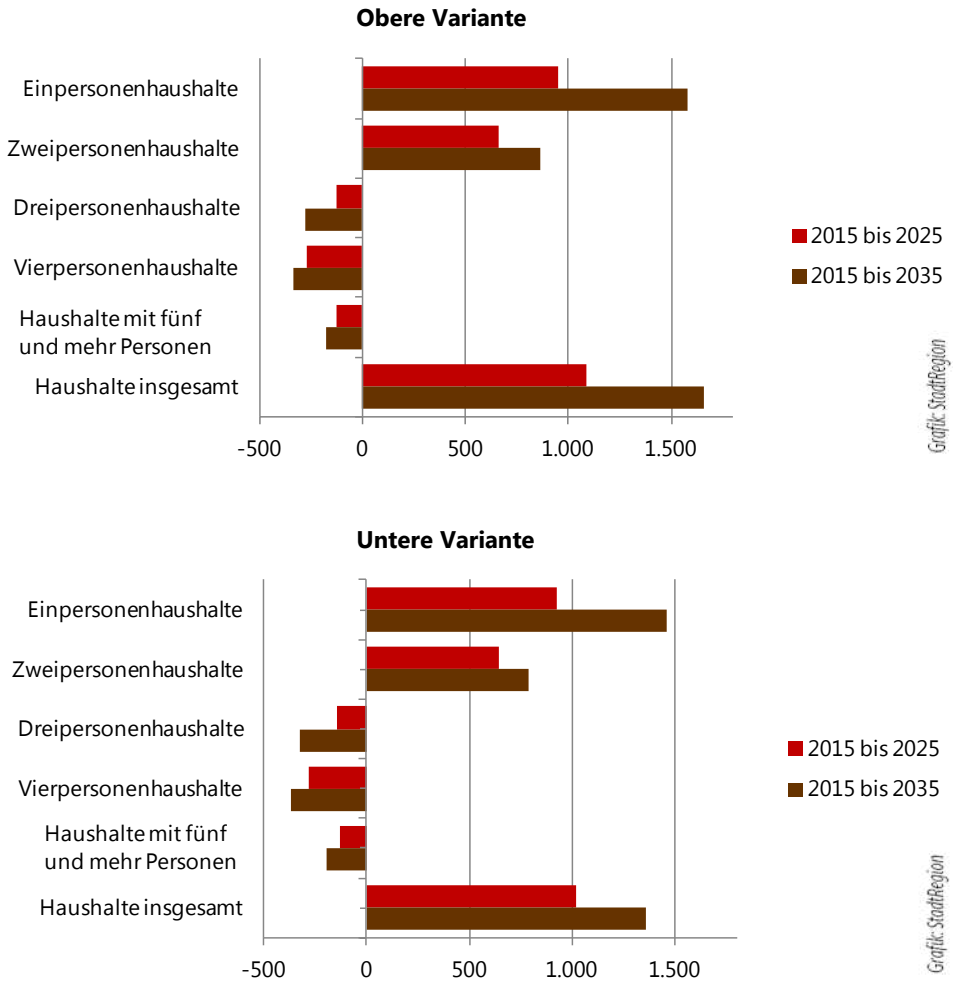
Diese Entwicklung erklärt sich vor allem daraus, dass in den nächsten Jahren in vielen Familienhaushalten die erwachsenen Kinder ausziehen, einen eigenen Haushalt gründen und die Eltern in einem kleineren, meist Zweipersonen-Haushalt zurückbleiben werden. Da in den vergangenen Jahren weniger Kinder in junge Haushalte hineingeboren wurden, fehlt der Nachwuchs, um diese Lücke zu schließen, so dass die Zahl der größeren Familienhaushalte kontinuierlich abschmilzt.

Aber nicht nur die Auflösung größerer Haushalte sorgt für die Zunahme der Zahl und des Anteils kleinerer Haushalte, sondern auch die relativ hohe Zahl der Zuwanderer, denn die meisten von ihnen sind alleinstehend oder kinderlos. Für die starke Zunahme der Einpersonenhaushalte ist zudem auch ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten mit einem altersunabhängigen Trend zu kleineren Haushalten verantwortlich.

Der größte Schub dieser Entwicklung findet kurz- bis mittelfristig, d.h. bis 2025 statt. In den dann folgenden zehn Jahren bis 2035 werden die Verschiebungen zwischen großen und kleinen Haushalten geringer ausfallen und die Zahl der Haushalte wird weni-

ger stark zunehmen. Gleichwohl wird sich das Wachstum kleiner Haushalte auf Kosten der größeren Haushalte auch über 2035 hinaus fortsetzen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Wolfenbüttel wird entsprechend sinken, von derzeit 2,03 Personen je Haushalt auf 1,92 Personen bis 2035.

Abbildung 17: Veränderungen der Haushalte nach Größe Stadt Wolfenbüttel 2015 bis 2025 und 2035



Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Zensus 2011, Prognose StadtRegion

4.4 Zusammenfassung

Nach der Status-Quo-Bevölkerungsprognose wird sich die Zahl der Einwohner Wolfenbüttels in den kommenden zwanzig Jahren nur wenig verändern. Der Korridor der wahrscheinlichen Entwicklung bis 2035 liegt zwischen plus 0,3 Prozent und minus 0,8 Prozent gegenüber der Einwohnerzahl von 2015.

Diese weitgehend stabile Bevölkerungszahl wird sich ergeben, wenn die Wanderungsgewinne für Wolfenbüttel ausreichend hoch sind, um die Sterbeüberschüsse ausgleichen zu können. Da die Zuwanderungspotenziale für die Stadt schwerpunktmäßig im europäischen und außereuropäischen Ausland liegen, wird der Erhalt der derzeitigen

Einwohnerzahl mit der Internationalisierung der Bevölkerung und einem Ansteigen des Ausländeranteils einhergehen.

Erhebliche Verschiebungen wird es in der Altersstruktur geben. Die Alterung der Bevölkerung wird mit großer Dynamik voranschreiten und 20125 werden die über 60-Jährigen schon ein Drittel der Gesamtbevölkerung stellen. Gleichzeitig sinken Zahl und Anteil der jungen Erwachsenen unter 30 Jahren kontinuierlich ab. Trotz absehbarer Wanderungsgewinne in dieser Altersgruppe wird sie bis 2035 um ein Viertel geschrumpft sein.

Allerdings wird der Verlauf der Geburtenrückgänge durch die relativ stark besetzten Jahrgänge aus den 1980er und 1990er Jahren unterbrochen. Diese Gruppe der heute 20- bis 30-Jährigen wird in den nächsten Jahren für einen Schub bei Familiengründungen und Geburtenzahlen sorgen. Da die Jahrgänge aus den 2000er Jahren aber wieder schwächer vertreten sind, wird sich dieses Niveau nicht halten und der Umfang der Familiengründungen schon bald wieder absinken.

Im Gegensatz zur Einwohnerzahl wird die Zahl der Haushalte deutlich zunehmen und 2035 voraussichtlich fünf bis sechs Prozent über dem Stand von 2015 liegen. Ursache dieser ungleichen Entwicklung ist die weitere Verkleinerung der Haushalte, d.h. die Zahl von Ein- und Zweipersonenhaushalten wächst zu Lasten größerer Familienhaushalte weiter an. Im Laufe der Zeit schwächt sich dieser Trend aber ab, so dass das Haushaltswachstum im zweiten Jahrzehnt des Prognose-Zeitraums weniger dynamisch verlaufen wird.

5. Auswirkungen der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung auf die Wohnungsnachfrage

Für die Abschätzung des Wohnungsbedarfs sind quantitative und qualitative Aspekte zu berücksichtigen. Es sind also sowohl Aussagen zur Zahl der benötigten Wohnungen, als auch zu ihrer Art und Lage zu treffen.

5.1 Quantitativer Zusatzbedarf

Aus dem prognostizierten Haushaltszuwachs ergibt sich für die Stadt Wolfenbüttel die Notwendigkeit, den Umfang des Wohnraums zu vergrößern. Zwar fragen nicht alle Haushalte auch eine eigene Wohnung nach, so dass die Zahl der angebotenen Wohnungen nicht identisch mit der Zahl der Haushalte sein muss. Aber wenn wohnungssuchende Bürger in der Stadt gehalten und potenzielle Zuwanderer an die Stadt gebunden werden sollen, muss ein ausreichendes Wohnraumangebot vorhanden sein.

Nach der Status-Quo-Prognose wird sich die Zahl der Haushalte bis 2035 um 1.360 bis 1.660 erhöhen. Erfahrungsgemäß fragen etwa 95 Prozent der Haushalte eine eigene Wohnung nach; damit umfasst der Zusatzbedarf 1.290 bis 1.580 Wohnungen.

Tabelle 3: Abschätzung des zusätzlichen Wohnungsbedarfs bis 2035

	Obere Variante			Untere Variante		
Zeitraum	**Zusätzliche Haushalte**	**Wohnungs-bedarf**	**Wohnungs-bedarf p.a.**	**Zusätzliche Haushalte**	**Wohnungs-bedarf**	**Wohnungs-bedarf p.a.**
2015 bis 2020	630	600	120	605	570	115
2020 bis 2025	460	435	87	410	390	80
2025 bis 2030	330	315	63	240	225	45
2030 bis 2035	240	230	46	105	105	20
2015 bis 2035	**1.660**	**1.580**	**80**	**1.360**	**1.290**	**65**

Datengrundlage:, Prognose StadtRegion

Da die Status-Quo-Prognose nicht von einem linearen Haushaltswachstum, sondern von einer sich abschwächenden Dynamik ausgeht, fällt der Neubaubedarf kurzfristig deutlich höher aus als in den späteren 2020er und den 2030er Jahren.

Um die wachsende Zahl der Haushalte angemessen mit Wohnraum zu versorgen, bedarf es in den kommenden Jahren jährlich 115 bis 120 zusätzlicher Wohnungen. Im dritten und vierten Jahrzehnt wird sich die Wachstumsdynamik dann deutlich abschwächen.

Der Neubaubedarf wird aber leicht über diesen Werten in Tabelle 3 liegen, weil über die Versorgung der zusätzlichen Haushalte hinaus für

- eine Fluktuations- bzw. Mobilitätsreserve gesorgt werden muss. Umzüge sowie Modernisierung und Sanierung des Wohnungsbestands sind nur dann reibungsfrei möglich, wenn es einen gewissen Wohnungsleerstand gibt;

- den Ersatz abgängiger Wohnungen gesorgt werden muss. Durch Abriss, Verfall, Umnutzung und Zusammenlegung von Wohnungen kommt es laufend zu Bestandsverlusten. Solange es keinen Überhang an Wohnungen gibt, müssen diese Abgänge durch Neubaumaßnahmen ausgeglichen werden.

Zusätzlich zu dem zukünftigen Bedarf gibt es einen Nachholbedarf aus den vergangen Jahren. Erst 2015 wurden erstmals seit vielen Jahren wieder Wohnungen in größerem Umfang fertiggestellt. Doch selbst diese mehr als 200 neuen Wohnungen konnten den Bedarf nicht decken, der durch die hohen Wanderungsgewinne entstanden war.

5.2 Tendenzen der qualitativen Wohnungsnachfrage

Auch die qualitative Nachfrage nach Wohnraum ist einem Wandel unterworfen. Als Folge demographischer, ökonomischer und gesellschaftlicher Entwicklungen verändern sich Nachfragestrukturen und Wohnpräferenzen.

Bereits seit etlichen Jahren erlebt die Stadt Wolfenbüttel erhebliche Verschiebungen in der Nachfragestruktur auf den Wohnungsmärkten. Mit der absehbaren demographischen Entwicklung werden sie sich fortsetzen und verstärken.

Durch die **Zunahme kleiner Haushalte** wird sich die Nachfrage stärker als in der Vergangenheit auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, auf zentrale Wohnstandorte und integrierte Lagen richten. Singles und kinderlose Paare sind in hohem Maße auf außerhäusliche Aktivitäten orientiert, so dass sie Wohnstandorte in der Nähe zu Kultur- und Freizeitangeboten präferieren. Alleinerziehende Frauen und Männer und ältere Menschen sind bei der Bewältigung ihres Alltags häufig auf wohnungsnahe Versorgungsangebote angewiesen. Mit dem weiteren Anwachsen dieser Gruppen, wächst ihre Bedeutung für die Wohnungsnachfrage, Damit steigt die Attraktivität städtischer Wohnlagen weiter an. Zentrale Wohnstandorte werden aber auch bei ‚klassischen Familien' beliebter. Den Standortfaktoren „Versorgungsinfrastruktur" und „Anbindung an den ÖPNV" wird mittlerweile ein hoher Stellenwert in der Bewertung von Wohnqualität zugewiesen. Zu dieser Entwicklung trägt sowohl die zunehmende Berufstätigkeit von Frauen bei, als auch die steigende Sensibilität der Bürger gegenüber Mobilitätszwängen und Mobilitätskosten.

Die **steigende Zahl der Älteren** wird dem Wohnungsmarkt langfristig zusätzliche Impulse geben. Zwar gehören sie zu den weniger mobilen Gruppen, aber ihre Mobilitätsbereitschaft wächst und die Zahl derer, die nach dem Auszug der Kinder das Familienheim oder eine große Wohnung aufgeben und in eine kleinere altersgerechte Wohnung umziehen, erhöht sich kontinuierlich. Folglich ist mit steigendendem Bedarf und steigender Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen in Lagen mit guter Infrastrukturversorgung zu rechnen, zumal auch jüngere Haushalte zunehmend auf Barrierearmut achten. Zudem wird die Alterung längerfristig die Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen verstärken, da mit dem Übergang in den Ruhestand i.d.R. das Einkommen und damit für viele Haushalte die Mietzahlungsfähigkeit sinkt.

Eine **Zunahme einkommensschwacher Haushalte** ist aber mehr noch in jüngeren Gruppen zu erwarten. Die Prognose der mittelfristigen Einwohnerentwicklung geht von einer relativ hohen Zahl von Zuwanderern aus. Unter ihnen werden junge Berufseinsteiger, Studierende, Auszubildende, Arbeit suchende Migranten aus der europäischen Union und internationale Zuwanderer besonders zahlreich vertreten sein. Diese Gruppen sind häufig auf preisgünstige Mietwohnungen angewiesen. Somit wird die Nachfrage im unteren Preissegment in den kommenden Jahren voraussichtlich stark zunehmen.

Ein vierter seit längerem anhaltender Entwicklungsstrang wird für einige Jahre unterbrochen: der Rückgang der **nachfragedynamischen Gruppe der 30- bis Mitte 40-Jährigen**. Stattdessen wird der Zuwachs in dieser Altersgruppe die Nachfrage nach größeren und höherwertigen Wohnungen sowie nach Einfamilienhäusern vorerst weiter ankurbeln. Dieser Nachfrageschub ist allerdings zeitlich eng begrenzt und wird mittel- bis längerfristig wieder abflauen. Perspektivisch wird sich die Nachfrage zunehmend auf Wohnungen für kleine Haushalte konzentrieren.

Insgesamt gesehen wird die Orientierung auf den Erwerb von Wohneigentum wahrscheinlich weiter zunehmen. Ursachen dafür sind zum einen die wachsende Bedeutung der privaten Alterssicherung, zum anderen die nach der Finanzkrise 2008 gestiegene Wertschätzung von Wohneigentum als Geldanlage. Infolge der wachsenden Zahl kleiner Haushalte werden dabei Eigentumswohnungen eine zunehmend wichtige Rolle spielen. Das heißt allerdings nicht, dass die kaufkraftstarke Nachfrage aus dem Markt für Einfamilienhäuser flieht; sie ist nur weniger auf dieses eine Segment fokussiert.

Quantitativ kann die Nachfrage nach Einfamilienhäusern längerfristig in hohem Maße aus dem Bestand gedeckt werden, denn mit der Alterung der Bevölkerung werden mittel- bis längerfristig zahlreiche Familienheime frei werden. Allerdings handelt es sich dabei in hohem Maße um Bestände aus den 1950er bis 1970er Jahren, d.h. Bestände aus einer Bauphase, die den steigenden Qualitätsanforderungen nur noch eingeschränkt entsprechen.

6. Fazit und Handlungsempfehlungen

Die Wohnungsmarktentwicklung stellt die Stadt Wolfenbüttel vor erhebliche Herausforderungen. Zur bedarfsgerechten Versorgung sind sowohl größere Neubauaktivitäten erforderlich als auch die Anpassung des Wohnungsbestands an sich ändernde Nachfragemuster.

Wolfenbüttel als „Wohnstadt" mit einem hohen Anteil an Auspendlern muss besonders große Sorgfalt darauf legen, ein qualitativ hochwertiges Wohnungsangebot bereit zu stellen. Nur wenn die Stadt in hohem Maße bedarfs- und nachfragegerechte Wohnungsangebote vorhält, wird sie ihre Stellung als attraktive Wohnstadt in der Region halten, sich in der interkommunalen Konkurrenz behaupten und Haushalte aus dem Umland und aus den Arbeitsmarktzentren zur Zuwanderung motivieren können.

Um in Wolfenbüttel die bedarfsgerechte und wirtschaftlich tragfähige Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu sichern, sollten folgende Ziele im Vordergrund stehen:

- Wohnungsneubau forcieren
- Angebot preisgünstiger Mietwohnungen vergrößern
- Wohnungsangebot diversifizieren
- Wohnbaulandentwicklung auf Innenentwicklung konzentrieren
- Flächenmanagement installieren
- Entwicklungskonzepte auf Potenzialanalysen aufbauen
- Kommunale Gestaltungsspielräume nutzen.

Wohnungsneubau forcieren

Anhaltende Wanderungsgewinne und eine fortschreitende Haushaltsverkleinerung verlangen, dass die Stadt Wolfenbüttel ihr Wohnungsangebot erweitert. Der Umfang der Wohnungsbautätigkeit liegt schon seit längerem unterhalb des Wachstums der Haushaltszahlen. Um größere Anspannungen des Marktes zu vermeiden und um Wachstumspotenziale zu aktivieren, muss der Wohnungsneubau forciert werden.

Die Voraussetzungen für verstärkte Neubautätigkeiten sollten zeitnah geschaffen werden. Infolge des jüngsten Einwohnerwachstums hat sich ein Nachfrageüberhang aufgebaut und durch das absehbare Haushaltswachstum wird der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen über Jahre weiter zunehmen.

Angebot preisgünstiger Mietwohnungen vergrößern

Die Zahl der Mietwohnungen im unteren Preissegment nimmt durch Modernisierung und Umwandlung kontinuierlich ab, Zahl und Anteil der Haushalte, die auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind, nehmen dagegen ständig zu. Die Sicherung der Wohnungsversorgung für Haushalte mit geringen Einkommen ist daher eine wichtige Aufgabe kommunaler Politik. Aufgrund der geforderten hohen baulichen und energetischen Standards ist der Neubau preiswerter Wohnungen kaum noch ohne öffentliche

Förderung möglich; zusammen mit dem Land und Bund müssen daher neue Strategien für die Sicherung eines preisgünstigen Wohnungsangebots entwickelt werden.

Wohnungsangebot diversifizieren

In Wolfenbüttel gibt es mittelfristig nicht nur einen Bedarf für zusätzliche Wohnungen, sondern auch einen Bedarf für neue Qualitäten. Daher sollte sich der Neubau auf Wohnungstypen konzentrieren, die perspektivisch für eine bedarfs- und nachfragegerechte Versorgung der Bevölkerung unzureichend vorhanden sind. Das betrifft vorrangig Wohnungen für kleine und alte Haushalte. Von besonderer Dringlichkeit ist die Schaffung generationengerechter Wohnungen in integrierten Lagen.

Attraktive Angebote, die ältere Menschen dazu motivieren, von einem Familienheim in eine Geschosswohnung zu wechseln, würden gleichzeitig das Angebot an Einfamilienhäusern erhöhen. Diese mittelbare Unterstützung des Generationswechsels in Einfamilienhaus-Gebieten ist besonders sinnvoll, weil die Zahl junger Familien kurzfristig zwar wächst, längerfristig aber wieder rückläufig sein wird. Größere Neubauvorhaben von Einfamilienhaus-Gebieten wären somit wenig nachhaltig.

Wohnbaulandentwicklung auf Innenentwicklung konzentrieren

Der längerfristige Bedarf für neue Wohnbauflächen in Wolfenbüttel ist moderat. Die Bevölkerung wird nur geringfügig wachsen, so dass die Nachfrage nach zusätzlichen Wohnungen überwiegend aus der Haushaltsverkleinerung und dem Wunsch nach Qualitäten entsteht, die das bisherige Wohnungsangebot nicht abdeckt.

Vor diesem Hintergrund sollte auf die Erschließung größerer Neubaugebiete in Randlagen weitgehend verzichtet werden. Ihre Entwicklung wäre mit den Risiken verbunden, die Entdichtung des Siedlungsbestands zu verstärken, die Kosten der Infrastrukturversorgung in die Höhe zu treiben und die Möglichkeiten für bedarfsgerechte Anpassungen des Wohnungsbestands innerhalb der Siedlungsbereiche einzuschränken. Stattdessen sollte der Neubaubedarf an Standorten gedeckt werden, die langfristig eine tragfähige Perspektive aufweisen, vorrangig also im Stadtbereich. Außenentwicklungen sollten nur in Ausnahmefällen und nur auf der Grundlage einer Abschätzung der Folgekosten und einer gesicherten längerfristigen Finanzierung möglich sein.

Da sich die Nachfrage nach Wohnungen zunehmend auf Lagen mit guter Infrastrukturversorgung und direkter Anbindung an den ÖPNV richtet, sprechen neben wirtschaftlichen und ökologischen Gründen auch Wohn- und Standortwünsche dafür, den Wohnungsneubau grundsätzlich auf integrierte Standorte zu konzentrieren. Das bedeutet, die Innenentwicklung konsequent zu verfolgen und die ‚schlummernden' Potenziale für Verdichtung, Umnutzung, Aufstockung, Abriss und Neubau zu erkennen und zu nutzen.

Flächenmanagement installieren

Ein leistungsfähiges Flächenmanagement, mit dem Flächenpotenziale erfasst und aktiviert werden, ist eine Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Strategie zur Stärkung der Innenentwicklung.

Eine konsequente Ausschöpfung der inneren Nutzungsreserven stellt hohe Anforderungen an die Planung. Die Entwicklung von Neubauvorhaben in zentralen Lagen wird häufig durch die Kleinteiligkeit der Eigentümer- und Bebauungsstruktur erschwert. Um die Flächenpotenziale zu heben, müssen sie zum einen bekannt sein (Stichwort Baulückenkataster) und zum anderen müssen Eigentümer und potenzielle Entwickler frühzeitig in die Planungen einbezogen werden.

In Anbetracht der längerfristigen Perspektive von Bevölkerungsrückgang und zunehmender Alterung gehört ein aktives Flächenmanagement zudem zu den Voraussetzungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Bauland sollte möglichst kleinteilig und zeitlich gestaffelt entwickelt werden, um flexibel auf quantitative und qualitative Nachfrageschwankungen reagieren zu können. Dadurch lässt sich einerseits die Gefahr verringern, dass Engpässe in einzelnen Segmenten entstehen, andererseits kann verhindert werden, dass mehr Bauland erschlossen als nachgefragt wird bzw. Bauland in größerem Umfang an falschen Standorten entwickelt wird.

Entwicklungskonzepte auf Potenzialanalysen aufbauen

Kommunale Entscheidungen zur Flächen- und Baulandentwicklung sollten auf der Grundlage von stadtentwicklungspolitischen Zielen und längerfristigen Entwicklungskonzepten getroffen werden. Diese Konzepte müssen die demographische Perspektive berücksichtigen, sich an den Wohnbedarfen von Zielgruppen ausrichten, die Wohnstandorte und Wohnungsbestände hinsichtlich ihrer zukünftigen Attraktivität bewerten und die Folgekosten von Planungs- und Investitionsentscheidungen einbeziehen.

Die Entwicklungsziele, die eingesetzten Mittel und Instrumente sind regelmäßig auf ihre Angemessenheit und ihren Erfolg zu überprüfen. Dafür sollte die Stadt Wolfenbüttel ein Wohnungsmarktbeobachtungs-System aufbauen. Es würde die Prozesse und Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten transparent machen sowie Politik und Verwaltung, der Wohnungswirtschaft und weiteren Akteuren zeitnah wichtige entscheidungsrelevante Informationen zur Verfügung stellen.

Kommunale Gestaltungsspielräume für bedarfsorientierte Wohnungsbauaktivitäten nutzen

Die Wohnungsversorgung liegt nicht in den Händen der Stadt und sie hat wenig direkte Steuerungsansätze. Dennoch gibt es viele Möglichkeiten, die Wohnungsbautätigkeit zu aktivieren bzw. die Investitionsbereitschaft der Wohnungswirtschaft zu stärken.

Dazu gehören zum einen eine räumliche, sachliche und zeitliche Prioritätensetzung zur Entwicklung von Wohnbauflächen sowie direkte rahmensetzende Leistungen wie die Bereitstellung öffentlicher Flächen für den Wohnungsbau, Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums und Investitionen in Infrastruktureinrichtungen; dazu gehört aber auch die Bereitstellung von Fördermitteln. Zum anderen kann die Stadt mit Informationen, Unterstützung und Beratung oder Moderation Impulse geben und Wohnungsbauaktivitäten anderer Akteure anregen.

7. Tabellen-Anhang

Tabelle 4: Einwohnerzahl Stadt Wolfenbüttel 1987 bis 2015

	Einwohner		Einwohner
1987	50.711	2002	54.643
1988	50.960	2003	54.687
1989	51.413	2004	54.730
1990	52.032	2005	54.461
1991	52.490	2006	54.124
1992	53.226	2007	53.954
1993	53.812	2008	53.797
1994	53.622	2009	53.460
1995	53.686	2010	53.427
1996	53.602	2011*	51.581
1997	53.760	2012	51.546
1998	53.968	2013	51.569
1999	54.344	2014	51.670
2000	54.690	2015	52.269
2001	54.517		

Quelle: LSN, Fortschreibung VZ'87 bis 2010; Fortschreibung Zensus 2011 ab 2011
* 2011 wurde die Einwohnerzahl durch den Zensus um 3,3 Prozent nach unten korrigiert.

Tabelle 5: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung Stadt Wolfenbüttel 2000 bis 2015

	Wanderungs-saldo	Natürlicher Saldo	Gesamt-saldo
2000	422	-76	346
2001	-100	-73	-173
2002	227	-101	126
2003	188	-144	44
2004	164	-122	42
2005	-76	-195	-271
2006	-196	-140	-336
2007	-26	-144	-170
2008	-46	-108	-154
2009	-157	-178	-335
2010	176	-207	-31
2011	156	-230	-74
2012	186	-225	-39
2013	321	-311	10
2014	363	-276	87
2015	866	-271	595

Quelle: LSN

Tabelle 6: Wanderungsverflechtungen Stadt Wolfenbüttel 2005 bis 2015

	Zuzüge aus					
	LK Wolfenbüttel	**Statistische Region BS**	**übriges Niedersachsen**	**übriges Deutschland**	**Ausland**	**Insgesamt**
2005	516	1.087	245	548	321	2.717
2006	546	983	231	438	269	2.467
2007	498	1.115	291	524	252	2.680
2008	572	1.089	262	553	257	2.733
2009	519	1.101	266	528	284	2.698
2010	511	1.099	281	559	258	2.708
2011	510	1.232	286	633	293	2.954
2012	514	1.190	278	697	349	3.028
2013	475	1.262	335	695	481	3.248
2014	495	1.406	315	647	556	3.419
2015	495	1.605	314	651	746	3.811

	Wegzüge in					
	LK Wolfenbüttel	**Statistische Region BS**	**übriges Niedersachsen**	**übriges Deutschland**	**Ausland**	**Insgesamt**
2005	522	1.060	360	636	215	2.793
2006	487	1.049	322	583	222	2.663
2007	508	1.074	289	568	267	2.706
2008	428	1.168	293	648	242	2.779
2009	430	1.167	314	614	330	2.855
2010	419	1.030	312	595	176	2.532
2011	423	1.202	307	655	211	2.798
2012	430	1.178	307	632	295	2.842
2013	452	1.206	361	580	328	2.927
2014	506	1.271	308	617	354	3.056
2015	453	1.195	306	651	340	2.945

Quelle: LSN

Tabelle 7: Wanderungsverflechtungen zwischen den Städten Wolfenbüttel und Braunschweig 2012 bis 2015

Jahr	**Zuzüge aus Braunschweig**	**Wegzüge nach Braunschweig**	**Saldo**
2012	515	577	-62
2013	649	580	69
2014	765	604	161
2015	895	553	342
Insgesamt	**2.824**	**2.314**	**510**

Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel

Tabelle 8: Wanderungsverflechtungen zwischen den Städten Wolfenbüttel und Salzgitter 2012 bis 2015

Jahr	Zuzüge aus Salzgitter	Wegzüge nach Salzgitter	Saldo
2012	227	116	111
2013	181	231	-50
2014	195	229	-34
2015	254	260	-6
Insgesamt	**857**	**836**	**21**

Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel

Tabelle 9: Wanderungsverflechtungen zwischen den Städten Wolfenbüttel und Wolfsburg 2012 bis 2015

Jahr	Zuzüge aus Wolfsburg	Wegzüge nach Wolfsburg	Saldo
2012	56	60	-4
2013	38	43	-5
2014	53	34	19
2015	68	41	27
Insgesamt	**215**	**178**	**37**

Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel

Tabelle 10: Wanderungsmobilität nach Staatszugehörigkeit 2012 bis 2015

	Ausländer-Anteil an		Ausländer-Anteil an
Jahr	Zuwanderern	Abwanderern	Bevölkerung
2012	18%	16%	5,2%
2013	25%	17%	5,7%
2014	27%	21%	6,1%
2015	34%	20%	7,1%

Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; LSN

Tabelle 11: Altersstruktur Stadt Wolfenbüttel 1987, 2000 und 2015 (Anteile in Prozent)

	1987	2000	2015
0 bis 17 Jahre	17	18	15
18 bis 29 Jahre	19	13	15
30 bis 44 Jahre	19	24	16
45 bis 59 Jahre	21	19	24
60 bis 74 Jahre	15	18	18
75 Jahre und älter	9	8	13

Datengrundlage: LSN

Tabelle 12: Einwohnerentwicklung Stadt Wolfenbüttel 2015 bis 2035

	Obere Variante		Untere Variante	
	Absolut	Index 2015=100	Absolut	Index 2015=100
2015	56.264	100,0	56.264	100,0
2016	56.329	100,1	56.329	100,1
2017	56.312	100,1	56.312	100,1
2018	56.303	100,1	56.303	100,1
2019	56.292	100,0	56.261	100,0
2020	56.285	100,0	56.236	100,0
2021	56.303	100,1	56.227	99,9
2022	56.310	100,1	56.222	99,9
2023	56.335	100,1	56.227	99,9
2024	56.352	100,2	56.230	99,9
2025	56.371	100,2	56.204	99,9
2026	56.385	100,2	56.197	99,9
2027	56.411	100,3	56.177	99,8
2028	56.414	100,3	56.148	99,8
2029	56.428	100,3	56.127	99,8
2030	56.428	100,3	56.070	99,7
2031	56.442	100,3	56.026	99,6
2032	56.447	100,3	55.977	99,5
2033	56.448	100,3	55.915	99,4
2034	56.453	100,3	55.858	99,3
2035	56.445	100,3	55.800	99,2

Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Einwohner mit erstem und zweiten Wohnsitz; Prognose StadtRegion

Tabelle 13: Altersstruktur* Stadt Wolfenbüttel 2015, 2025 und 2035 (Anteile in Prozent)

Alter	2015	2025	2035
bis 17 Jahre	14	13	13
18 bis 29 Jahre	16	14	12
30 bis 44 Jahre	17	20	21
45 bis 59 Jahre	24	20	19
60 bis 74 Jahre	17	20	21
75 Jahre und älter	12	13	14

Datenrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Einwohner mit erstem und zweiten Wohnsitz; Prognose StadtRegion
*Die Unterschiede zwischen oberer und unterer Variante liegen im Dezimalbereich und sind hier nicht darstellbar.

Tabelle 14: Haushaltsentwicklung Stadt Wolfenbüttel 2015 bis 2035

	Obere Variante		Untere Variante	
	Absolut	Index 2015=100	Absolut	Index 2015=100
2015	27.715	100,0	27.715	100,0
2016	27.879	100,6	27.879	100,6
2017	28.009	101,1	28.009	101,1
2018	28.121	101,5	28.121	101,5
2019	28.243	101,9	28.228	101,9
2020	28.342	102,3	28.319	102,2
2021	28.459	102,7	28.429	102,6
2022	28.546	103,0	28.508	102,9
2023	28.633	103,3	28.586	103,1
2024	28.732	103,7	28.677	103,5
2025	28.802	103,9	28.731	103,7
2026	28.884	104,2	28.797	103,9
2027	28.948	104,4	28.844	104,1
2028	29.011	104,7	28.889	104,2
2029	29.073	104,9	28.934	104,4
2030	29.132	105,1	28.968	104,5
2031	29.191	105,3	29.001	104,6
2032	29.240	105,5	29.024	104,7
2033	29.290	105,7	29.046	104,8
2034	29.329	105,8	29.058	104,8
2035	29.375	106,0	29.075	104,9

Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Einwohner mit erstem und zweiten Wohnsitz; Prognose StadtRegion

Tabelle 15: Haushalte nach Größe Stadt Wolfenbüttel 2015 und 2035

	Obere Variante				Untere Variante			
	2015	2035	Differenz		2015	2035	Differenz	
Einpersonenhaushalte	11.313	12.891	1.578	14%	11.313	12.769	1.456	13%
Zweipersonenhaushalte	9.256	10.123	867	9%	9.256	10.045	789	9%
Dreipersonenhaushalte	3.667	3.394	-273	-7%	3.667	3.343	-324	-9%
Vierpersonenhaushalte	2.464	2.130	-334	-14%	2.464	2.095	-369	-15%
Haushalte mit fünf und mehr Personen	1.015	838	-177	-17%	1.015	823	-192	-19%
Haushalte insgesamt	**27.715**	**29.376**	**1.660**	**6%**	**27.715**	**29.075**	**1.360**	**5%**

Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Einwohner mit erstem und zweiten Wohnsitz; Zensus 2011, Prognose StadtRegion

STADTREGION
Büro für Raumanalysen und Beratung

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2030 und Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs in der Stadt Wolfenbüttel

Bearbeitung Prof. Dr. Ruth Rohr-Zänker
Diplom-Mathematiker Björn-Uwe Tovote
M.Sc. Geographie Stef Borgman

Hannover, im April 2015

STADTREGION
Büro für Raumanalysen und Beratung
Hornemannweg 5
30167 Hannover
Telefon: 0511 228 2165
Fax: 0511 228 2461
E-Mail: info@StadtRegion.net
URL: www.StadtRegion.net

Inhalt

1. Einführung 1

2. Kurzfassung der Ergebnisse 3

3. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung 7

3.1 Einwohnerentwicklung 7

3.2 Altersstrukturentwicklung 12

3.3 Haushaltsentwicklung 14

3.4 Fazit 16

4. Wohnungsangebot in Wolfenbüttel 17

4.1 Wohnungsbestand 17

4.2 Bautätigkeit 20

4.3 Höhe und Entwicklung der Mieten 21

4.4 Zusammenfassung 23

5. Grundstücks- und Immobilienmarkt 25

5.1 Nachfrage und Preise für Bauland 25

5.2 Nachfrage und Preise für Immobilien 26

5.3 Preisniveau im regionalen Vergleich 28

5.4 Fazit 29

6. Bewertung der Wohnraumversorgung in Wolfenbüttel 31

7. Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2030 35

7.1 Grundlagen 35

7.1.1 Methodik 35

7.1.2 Umgang mit den Prognose-Ergebnissen 38

7.2 Status-Quo-Prognose 38

7.2.1 Einwohnerentwicklung 38

7.2.2 Altersstrukturentwicklung 41

7.2.3 Haushaltsentwicklung 45

7.2.4 Zusammenfassung 48

7.3 Null-Variante 49

7.3.1 Einwohnerentwicklung 49

7.3.2 Haushaltsentwicklung 50

7.3.3 Vergleich der Ergebnisse von Null- und Status-Quo-Variante 52

7.3.4 Zusammenfassung 57

8. Auswirkungen der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung auf Flächenbedarf und Wohnungsnachfrage 59
8.1 Quantitativer Zusatzbedarf 59
8.2 Tendenzen der qualitativen Wohnungsnachfrage 61
8.2.1 Nachfrage-Gruppen 61
8.2.2 Veränderungen der Nachfragemuster 62
8.3 Zusammenfassung 64

9. Baulandpotenziale 65

10. Fazit und Handlungsempfehlungen 69
10.1 Situation und Perspektive des Wohnungsmarkts in Wolfenbüttel 69
10.2 Herausforderungen und Handlungsempfehlungen 72

11. Anhang 77
11.1 Gesprächspartner 77
11.2 Tabellen 77

1. Einführung

Eine wichtige Grundlage für konzeptionelle Entscheidungen der Stadtentwicklungsplanung ist die Kenntnis über Trends der Bevölkerungsentwicklung sowie die Abschätzung ihres weiteren Verlaufs. Diese Kenntnis ist angesichts der steigenden Wertschätzung von Städten als Wohnstandort und der aktuellen Diskussion um eine zunehmende Wohnungsknappheit und steigende Wohnkosten in Ballungszentren und Wachstumsregionen umso wichtiger.

Die Absicht der Stadt Wolfenbüttel, als Grundlage für ihre stadtplanerischen und sozialen Aufgaben eine Bevölkerungs- und Altersstrukturprognose bis zum Jahr 2030 erstellen zu lassen, war zudem mit den Zielen verbunden, die Entwicklungstendenzen in verschieden strukturierten Stadtgebieten abzubilden und die Flächenbedarfe für den Wohnungsbau sowie die Art künftiger Nachfragemuster auf den Wohnungsmärkten der Stadt abzuschätzen.

Die zentrale Fragestellung richtet sich auf die weitere Entwicklung des Wohnungsbedarfs als Folge der demographischen Entwicklung und des Haushaltsbildungsverhaltens. Da diese Bestimmungsgrößen aber nicht die einzigen Treiber des Bedarfs an Wohnbauland sind, sondern auch ein Mismatch zwischen Angebots- und Nachfragestrukturen Nachfrage generiert, wurden in die Wohnungsbedarfsabschätzung neben quantitativen auch qualitative Aspekte einbezogen.

Gleichzeitig sollte die Stadt innerhalb ihres regionalen Umfelds platziert werden, d.h. die Entwicklungsperspektiven des Landkreises Wolfenbüttel und der benachbarten Großstädte einbezogen werden, um in der Folge die Auswirkungen auf die Stadt Wolfenbüttel abschätzen zu können.

Die derzeitige Wohnungsmarktsituation in Wolfenbüttel ist durch eine über etliche Jahre anhaltende große Zurückhaltung in der Neubautätigkeit geprägt. Damit reagierten Entwickler und Investoren auf stagnierende Einwohnerzahlen, eine älter werdende Gesellschaft und den Abbau der staatlichen Wohnungsbauförderung. Da sich in den letzten Jahren wieder zunehmend viele regionale, nationale und internationale Zuwanderungen auf Wolfenbüttel richten, hat sich die Lage auf dem lokalen Wohnungsmarkt erkennbar angespannt.

Damit hatte das Gutachten zu klären,

- wie die aktuelle Wohnungsversorgung zu bewerten ist
- wie sich Bedarf und Nachfrage nach Wohnraum entwickeln werden
- in welchem Verhältnis die Nachfrage zu dem Wohnungsangebot stehen wird und welche zusätzlichen Anforderungen an die Wohnungsversorgung zu erwarten sind
- mit welchem Umfang zusätzlicher Wohnungsbedarfe zu rechnen ist.

Das Ergebnis als quantitativer und qualitativer Wohnungsbedarf und seiner Verortung innerhalb der Stadt liefert wichtige Hinweise über Nachfragestrukturen, derzeitige und

absehbare qualitative Defizite im Wohnungsbestand sowie quantitative Defizite in einzelnen Marktsegmenten und Teilräumen.

Die Bearbeitung der Studie erfolgte in sieben Bausteinen:

1. ***Analyse der Wohnungsnachfrage*** als Darstellung der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung
2. ***Analyse des Wohnungsangebots*** als Darstellung des Wohnungsbestands, der Bautätigkeit und der Entwicklung von Miet-, Immobilien- und Baulandpreisen
3. ***Bewertung der Wohnungsversorgung in der Stadt Wolfenbüttel*** auf der Grundlage der Ergebnisse der vorangegangenen Analysen
4. ***Prognose der Bevölkerung nach Alter und der Haushalte nach Größe***
5. ***Abschätzung des Wohnungsbedarfs*** auf der Grundlage der Haushaltsprognose und der qualitativen Entwicklung von Nachfragemustern
6. ***Abgleich des geschätzten Wohnungsbedarfs mit dem Wohnbauflächen-Potenzial der Stadt Wolfenbüttel***
7. ***Herausforderungen*** **und Empfehlungen** für die Flächen- und Wohnungspolitik

Die Ergebnisse des Gutachtens beruhen auf Analysen von Daten der Stadt Wolfenbüttel und des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN), einer eigenen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, der Auswertung von Materialien und Untersuchungen zu Struktur und Entwicklung des Wohnungsmarkts sowie auf Gesprächen mit Experten aus der Wohnungs- und Kreditwirtschaft.

Die Analyse und Prognose der Bevölkerung und der Haushalte bezieht sich zwangsläufig auf zwei unterschiedliche Quellen. Die längerfristige Analyse für die gesamte Stadt sowie die Vergleiche mit den Landeswerten, dem Landkreis Wolfenbüttel und den nahe gelegenen Städten Braunschweig, Wolfsburg und Salzgitter basiert auf den allgemein zugänglichen Daten des Landesamts für Statistik Niedersächsischen (LSN). Für die Bevölkerungsprognose wurden die Meldedaten der Stadt Wolfenbüttel herangezogen, weil nur sie die gesamte wohnberechtigte Bevölkerung (d.h. auch die Einwohner mit Zweitwohnsitz abdecken und sich nach Ortsteilen differenzieren lassen.

2. Kurzfassung der Ergebnisse

In der Stadt Wolfenbüttel leben derzeit knapp 55.800 Menschen mit erstem oder zweitem Wohnsitz in etwa 27.300 Haushalten.

Während die **Einwohnerzahlen** in der zweiten Hälfte des letzten Jahrzehnts rückläufig waren, haben sie sich aufgrund vermehrter Zuwanderungen seit 2010 weitgehend stabilisiert. Voraussichtlich werden Wanderungsgewinne in den kommenden Jahren zu Einwohnerzuwächsen führen, längerfristig werden sie die stetig wachsenden natürlichen Verluste aber nicht ausgleichen können.

Nach den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose wird die Einwohnerzahl in Wolfenbüttel im Jahr 2030 nahezu auf dem derzeitigen Stand liegen. Innerhalb dieses Zeitraums wird sich die Richtung der Entwicklung aber drehen; nach Gewinnen in den ersten Jahren des Prognose-Zeitraums stehen in der zweiten Hälfte der 2020er Jahre zunehmend Verluste an. Während des gesamten Zeitraums wird die Zahl der unter 60-Jährigen kontinuierlich sinken, die der über 60-Jährigen kontinuierlich steigen.

Im Gegensatz zur Entwicklung der Einwohnerzahl wird sich die **Zahl der Haushalte** mittelfristig weiter erhöhen; nach der Haushaltsprognose steigt sie zwischen 2013 und 2030 um 5%. Treiber dieser Entwicklung ist vor allem die kontinuierliche Haushaltsverkleinerung; die Zahl der größeren Familienhaushalte wird zugunsten kleiner Haushalte weiterhin zurückgehen. Drei- und Mehrpersonenhaushalte machen schon derzeit nur noch 26% aus; bis 2030 wird ihr Anteil voraussichtlich auf 22% schrumpfen. Parallel dazu schmilzt die Zahl der jüngeren Haushalte weiter ab, während die der älteren Haushalte weiter ansteigt. Am stärksten sind diese Veränderungsimpulse zu Beginn des Prognose-Zeitraums. Gegen Ende der 2020er Jahre werden die zunehmenden Bevölkerungsverluste vermutlich auch das Haushaltswachstum beenden.

Innerhalb der Stadt verläuft die demographische Entwicklung recht unterschiedlich. Während die zentralen und nordwestlichen Stadtgebiete mit wachsenden Einwohnerzahlen und einer überproportional dynamischen Haushaltsentwicklung rechnen können, müssen sich östlichen Ortschaften und der Nordosten, aber auch die südwestlichen Ortschaften mit Ausnahme von Halchter auf ein Ende des Wachstums einstellen. Wie weit sich diese **teilräumlichen Unterschiede** über gezielte Wohnungsbauaktivitäten novellieren lassen, bleibt abzuwarten. Vermutlich ist aber an den grundsätzlichen Unterschieden, die in erster Linie auf die Altersstruktur der ansässigen Bevölkerung und auf die Wohnattraktivität für Wohnungssuchende zurückzuführen sind, kurzfristige nur wenig zu ändern.

Die nach der Trendprognose weitgehend stabile Einwohnerentwicklung und wachsenden Haushaltszahlen beruhen auf der Annahme von Wanderungsgewinnen. Wäre Wolfenbüttel ein geschlossener Raum und seine Bevölkerungsentwicklung allein eine Folge von Geburten und Sterbefällen, würde die Stadt ab sofort deutlich schrumpfen und altern. Der stärkste Rückgang wäre bei Kindern und Jugendlichen sowie bei größeren Haushalten zu erwarten. Innerhalb der Stadt würden die Ortschaften Linden und Nordost die größten Bevölkerungs- und Haushaltsverluste verzeichnen. Aufgrund ihrer

derzeitigen Altersstruktur sind dort besonders viele Sterbefälle zu erwarten und der Generationenwechsel kann nur über zahlreiche Zuzüge von außen gelingen.

Der **Wohnungsbestand** in Wolfenbüttel umfasst rund 27.500 Einheiten. Mehr als die Hälfte davon wurden in den drei Jahrzehnten zwischen 1950 und 1980 gebaut. Neubauwohnungen aus diesem Jahrhundert machen nur 5% aus, bei ihnen handelt es sich ganz überwiegend um Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Als Folge der unterschiedlichen Siedlungsstruktur in den urbanen Stadtteilen und den äußeren Ortsteilen teilt sich der Wohnungsbestand in ein breites Spektrum an Gebäudetypen und Wohnungsgrößen sowie eine vielfältige Nutzungs- und Eigentümerstruktur auf. Über die Hälfte der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Die meisten davon sind Mietwohnungen, die privaten Kleineigentümern gehören; ein geringer, aber wachsender Teil sind selbstgenutzte Eigentumswohnungen.

Räumlich findet sich diese Vielfalt eher in der inneren Stadt. Dort liegen auch die meisten Mietwohnungen. In den Randlagen und in den außenliegenden Dörfern ist der Wohnungsbestand homogener; dort dominieren die von den Eigentümern selbst genutzten Eigenheime mit überwiegend großen Wohnungen. Im Mietwohnungsbestand dagegen gibt es kaum größere Wohnungen. Er setzt sich fast nur aus Ein- bis Dreizimmerwohnungen zusammen.

Nach dem starken Wachstum in den 1990er Jahren ist die Nachfrage auf den Bauland- und Immobilienmärkten in Wolfenbüttel und in der Folge auch das Neubauvolumen nach der Jahrhundertwende deutlich zurückgegangen. Die geringen Bauaktivitäten im letzten Jahrzehnt konzentrierten sich dabei auf das Segment der Familienheime. Seit dem Tiefstand der **Bautätigkeit** im Jahr 2011 hat der Neubau wieder angezogen, und es ist absehbar, dass sich dieser leichte Aufschwung in den kommenden Jahren fortsetzen wird.

In jüngster Zeit hat sich die Position der Anbieter deutlich verbessert. Die **Preise für Bauland, Immobilien und Mieten** haben z.T. erheblich angezogen und die Nachfrage nach Gebraucht-Immobilien, dabei sowohl nach Einfamilienhäusern wie nach Eigentumswohnungen, ist gestiegen.

Die Entwicklung auf den **Immobilienmärkten** wird einerseits durch die Nachfrage privater Haushalte getrieben, die wegen der Turbulenzen auf den Finanzmärkten und aufgrund der günstigen Finanzierungsbedingungen verstärkt ins Wohneigentum wechseln wollen, andererseits durch die Nachfrage von Kapitalanlegern, die auf den Immobilienmärkten Sicherheit und Renditen suchen. Einen erheblichen Anteil an der gestiegenen Nachfrage haben die Überschwapp-Effekte aus Braunschweig. Der dortige Wohnungsmarkt ist sehr viel angespannter, so dass zahlreiche Miet- und Kaufinteressenten in ihre Suche auch Standorte in Wolfenbüttel einbeziehen.

Die Nachfrage nach Bauland, Immobilien und Wohnungen richtet sich zunehmend auf **zentrale und integrierte Lagen.** Der Grund dafür liegt vor allem in der demographischen Entwicklung, aber auch im Wertewandel. Die Zahl junger Familien und damit die

Suburbanisierungskräfte sind gegenüber früheren Jahrzehnten erheblich geschrumpft. Zudem hat die wachsende Wertschätzung urbaner Wohnformen und wohnungsnaher Infrastrukturangebote dazu geführt, dass Bauplätze und Immobilien in nicht-zentralen Lagen schwerer zu vermarkten sind. Es gibt keine Anzeichen dafür, dass sich diese Nachfrageorientierungen kurzfristig verändern könnten.

Trotz der geringen Bauaktivitäten und der gestiegenen Marktanspannung in den letzten Jahren ist der Wohnungsmarkt in Wolfenbüttel weitgehend ausgeglichen und sichert ein hohes **Versorgungsniveau** für die Bevölkerung. Es gibt keine größeren Nachfrageüberhänge und das **Preisniveau** ist sowohl im Mietwohnungssektor als auch im Eigentumssektor, gemessen an den benachbarten Großstädten, moderat. Gleichwohl zeigt sich eine wachsende Diskrepanz auf der qualitativen Ebene. Das Wohnungsangebot hat in den letzen Jahren wenig Neuerung, Aufwertung und Anpassung an zeitgemäße Standards erfahren, und die Nachfrage nach Wohnungen mit großzügigen Grundrissen und moderner Ausstattung kann immer weniger bedient werden.

Eine weitere Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage deutet sich im **unteren Preissegment** und damit für wohnungssuchende Haushalte mit geringem Einkommen an. Für sie hat sich die Versorgungsqualität durch die gestiegene Nachfrage und die Verringerung des Angebots preisgünstiger Mietwohnungen verschlechtert. Ausgesprochene Engpässe im unteren Preissegment sind jedoch nicht vorhanden.

Im regionalen Vergleich nimmt die Stadt Wolfenbüttel bei den meisten Entwicklungsindikatoren eine Mittelstellung zwischen den wachstumsdynamischen Städten Braunschweig und Wolfsburg auf der einen Seite und der schrumpfenden Stadt Salzgitter und dem restlichen Landkreis Wolfenbüttel auf der anderen Seite ein. Mit der zunehmenden Anspannung der Märkte für Bauland, Immobilien und Mietwohnungen in Braunschweig und Wolfsburg hat Wolfenbüttel in letzter Zeit als alternativer Wohnstandort zudem an Bedeutung gewonnen hat. Gleichwohl gibt es in diesen beiden Städten sehr ambitionierte Planungen, den Umfang attraktiver Wohnungsangebote zu erhöhen, um Berufspendler zum Zuzug zu motivieren und Abwanderungstendenzen zahlungskräftiger Haushalte zu minimieren.

Mittelfristig wird der Bedarf an Wohnungen in Wolfenbüttel weiter steigen. Bis zum Jahr 2030 werden zusätzlich nahezu 1.300 Wohnungen benötigt, um die wachsende Zahl an Haushalten versorgen zu können. Der größte Teil dieses Bedarfs entsteht kurzfristig. Bis 2020 liegt er bei 125 Wohnungen pro Jahr, in der zweiten Hälfte der 2020er Jahren dann nur noch bei 20 Wohnungen pro Jahr.

Der **Neubaubedarf** geht darüber allerdings hinaus, weil er auch den Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge sowie ggf. die zusätzliche qualitative Nachfrage abdecken muss. Letztere entsteht, wenn das Wohnungsangebot nicht mehr den Anforderungen der Nachfrage entspricht.

Der als Folge des Haushaltswachstums für dieses Jahrzehnt anstehende Zusatzbedarf von 125 Wohnungen pro Jahr liegt nur leicht über dem aktuellen Fertigstellungsniveau. Der Umfang der **Baulandpotenziale**, die zügig entwickelt werden könnten,

reicht aber voraussichtlich nicht, um dieses Baufertigstellungsniveau über die nächsten Jahre aufrecht zu halten. Voraussichtlich werden die Bauaktivitäten dem Zusatzbedarf über Jahre hinterher hinken und erst in den 2020er Jahren, d.h. nach ausreichend zeitlichem Vorlauf, zur Deckung kommen können. Eine weitere Diskrepanz zwischen Wohnungsbedarf und Flächenpotenziale deutet sich bei der Lage und der Baustruktur an. Die Flächenpotenziale für Geschosswohnungen in zentraler Lage werden den kurz- und mittelfristigen Bedarf wahrscheinlich nicht decken können; für Einfamilienhäuser in Randlage dagegen gibt es offenbar mehr Potenzialflächen als tatsächlich benötigt werden.

Die Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten beschränken sich aber nicht darauf, die Zahl der Wohnungen in der Stadt zu erhöhen; das Wohnungsangebot muss auch an die sich ändernden **Nachfragemuster** angepasst werden**.** Mittelfristig fehlen vor allem Wohnungen für kleine Haushalte sowie barrierearme und preisgünstige Wohnungen.

Um in Wolfenbüttel die bedarfsgerechte und wirtschaftlich tragfähige Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu sichern, sollten folgende Ziele im Vordergrund stehen:

- Wohnungsneubau forcieren;
- das Wohnungsangebot an sich ändernde Nachfragemuster anpassen und diversifizieren;
- die Wohnbaulandentwicklung auf die Innenentwicklung konzentrieren und zur Umsetzung ein Flächenmanagement installieren;
- den Wohnungsneubau auf integrierte Ortslagen und auf die Erhöhung der Angebotsvielfalt konzentrieren;
- gefährdete Bestandsgebiete qualifizieren und stabilisieren;
- für Nachfragegruppen mit schwacher Marktposition ein ausreichendes Wohnungsangebot sichern;
- Planungsentscheidungen auf der Grundlage von Entwicklungskonzepten und Potenzialanalysen fällen und mit einem Wohnungsmarkt-Monitoringsystem unterlegen;
- kommunale Gestaltungsspielräume zur Anregung bedarfsorientierter Wohnungsbauaktivitäten nutzen.

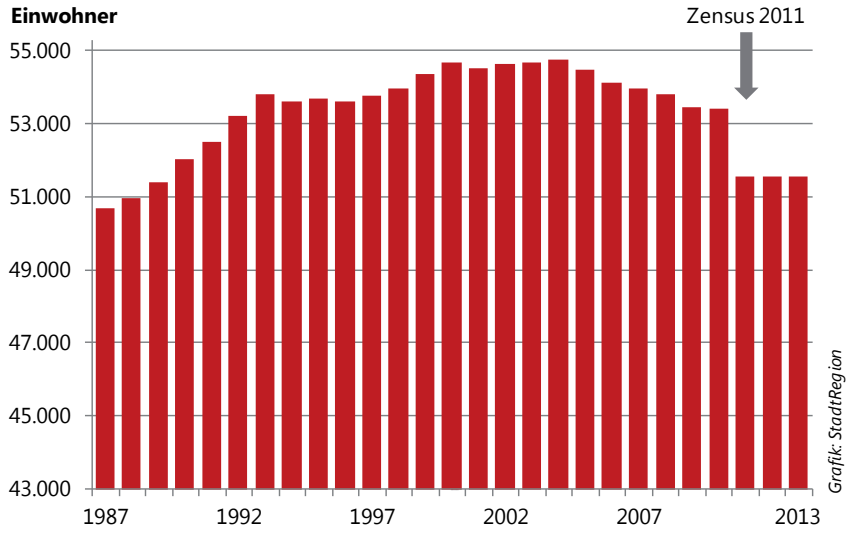
3. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Der Darstellung der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung liegen Daten des Landesamts für Statistik Niedersächsischen (LSN) zugrunde. Sie decken nur die Bevölkerung ab, die mit erstem Wohnsitz gemeldet ist.

3.1 Einwohnerentwicklung

In der Stadt Wolfenbüttel leben derzeit (31.12.2013) 51.570 Menschen mit erstem Wohnsitz. Die Einwohnerentwicklung der letzten 25 Jahren war stark von den politischen Umbrüchen in Osteuropa geprägt. Nach Stagnation und leichter Schrumpfung in den 1970er und 1980er Jahren schnellte die Einwohnerzahl Ende der 1980er Jahre nach der Öffnung der innerdeutschen Grenze, wie überall in der alten Bundesrepublik, hoch. Aus Abbildung 1 ist der Verlauf der Einwohnerentwicklung aus der Fortschreibung der Volkszählung 1987 (VZ 1987)[1] abzulesen. Danach gewann die Stadt zwischen 1987 und 1993 etwa 3.100 Einwohner, das entsprach gut 6%. In den Folgejahren verlief die Entwicklung sehr viel gemäßigter, anfangs leicht wachsend, von 2004 bis 2009 leicht rückläufig und seitdem weitgehend stabil (vergl. auch Tabelle 17 im Anhang).

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Stadt Wolfenbüttel 1987 bis 2013



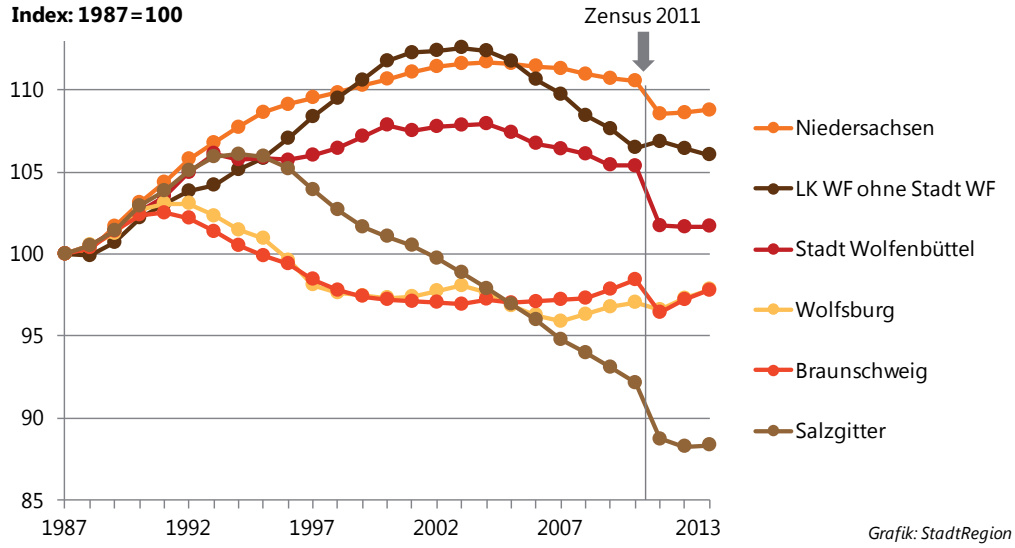
Datengrundlage: LSN, Fortschreibung VZ'87 bis 2010 und Zensus 2011 ab 2011

Die jüngsten Zensusergebnisse zeigen aber, dass die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung, wie nahezu überall in Deutschland, flacher verlaufen sein muss. Nach dem Zensus 2011 betrug die Zahl der Einwohner 51.580, das sind 1.770 bzw. 3,3% weniger als der ‚offizielle' Wert von 53.350 Personen, der sich aus der Fortschreibung der Volkszählung von 1987 ergeben hatte.

[1] Die letzte Volkszählung hatte 1987 stattgefunden. Auf dieser Basis war die Einwohnerzahl bis 2011 durch Zu- und Fortzüge sowie Geburten und Sterbefälle fortgeschrieben worden; für den 31.12.2011 wies diese Fortschreibung 53.353 Einwohner aus.

Der Vergleich der Stadt Wolfenbüttel mit den anderen Gemeinden im Landkreis und den umliegenden Großstädten zeigt recht unterschiedliche Entwicklungen.

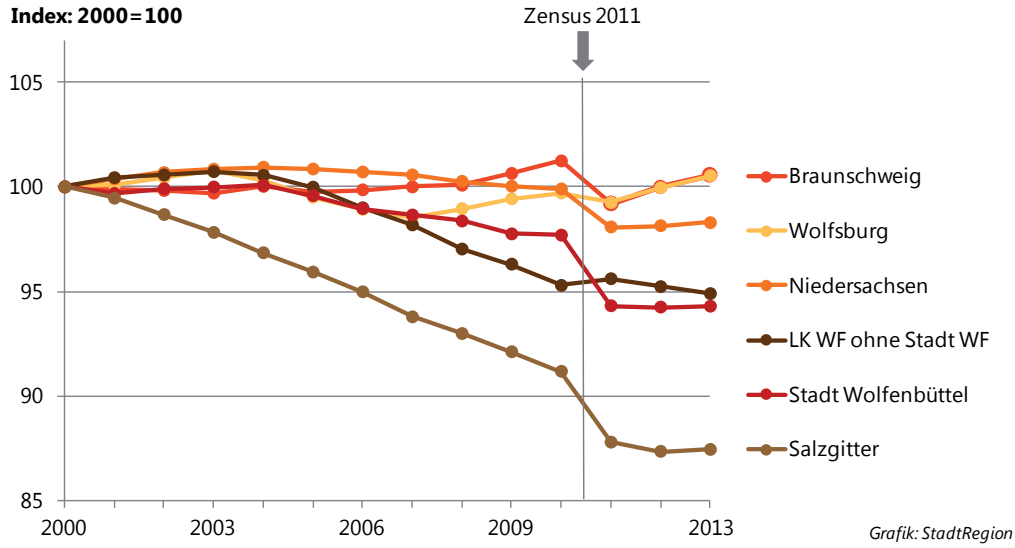
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung 1987 bis 2013



Datengrundlage: LSN, Fortschreibung VZ'87 bis 2010 und Zensus 2011 ab 2011

Stadt und Landkreis Wolfenbüttel entwickelten sich ähnlich wie das Land Niedersachsen insgesamt, die Stadt in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre allerdings weniger dynamisch und der übrige Landkreis mit deutlich höheren Verlusten nach der Jahrtausendwende. In den Großstädten dagegen brachen die Einwohnergewinne der späten 1980er Jahre schon kurzfristig wieder ein; alle drei Städte haben derzeit weniger Einwohner als 1987. Aber nur Salzgitter verzeichnet bis in die jüngste Zeit einen konstanten hohen Einwohnerverlust. In Braunschweig und Wolfsburg waren die Verluste weniger dramatisch und seit einigen Jahren wachsen die beiden Städte sogar wieder.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2013

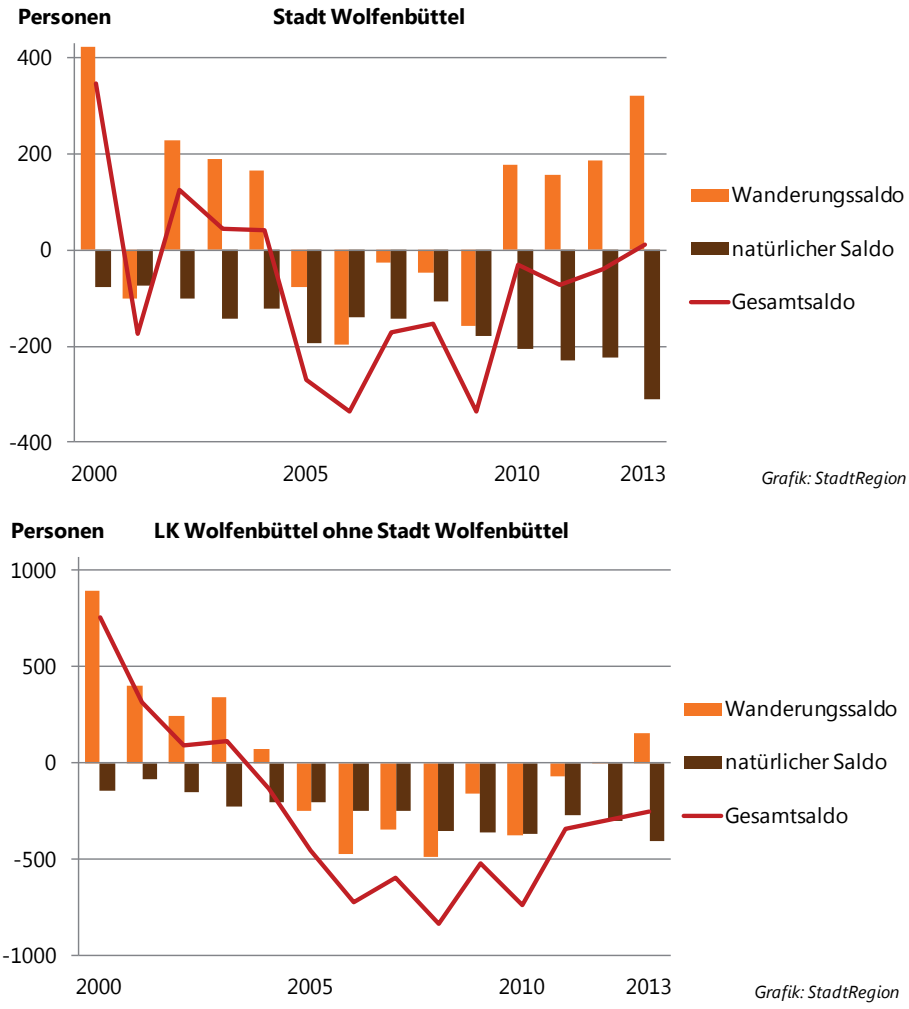


Datengrundlage: LSN, Fortschreibung VZ'87 bis 2010 und Fortschreibung Zensus 2011 ab 2011

Diese Umkehrung der Entwicklungstrends lässt sich besser an der kurzfristigeren Betrachtung darstellen: seit etwa 2008 verläuft die Entwickelung in Wolfenbüttel ähnlich wie im Landesdurchschnitt, in Braunschweig und Wolfsburg deutlich dynamischer und in den anderen Gemeinden des Landkreises Wolfenbüttel wie auch in Salzgitter unterhalb dieses Niveaus.

Aus der Aufgliederung der Einwohnerentwicklung in die natürliche und die wanderungsbedingte lassen sich die Ursachen der unterschiedlichen Entwicklung von Stadt und Landkreis Wolfenbüttel erkennen. Die Stadt verzeichnet seit einigen Jahren wieder Wanderungsgewinne. Allerdings haben die hohen Geburtendefizite bzw. Sterbeüberschüsse eine Größenordnung erreicht, die immer schwerer zu kompensieren ist, so dass die Wanderungsgewinne die Verluste nur gering halten bzw. im Jahr 2013 gerade ausgleichen konnten (vergl. Tabelle 18 im Anhang). Da die Sterbeüberschüsse langfristig eher größer als geringer ausfallen, müssen die Wanderungsgewinne kontinuierlich steigen, sollten sie die Lücke auch weiterhin ausfüllen.

Abbildung 4: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2013



Datengrundlage: LSN

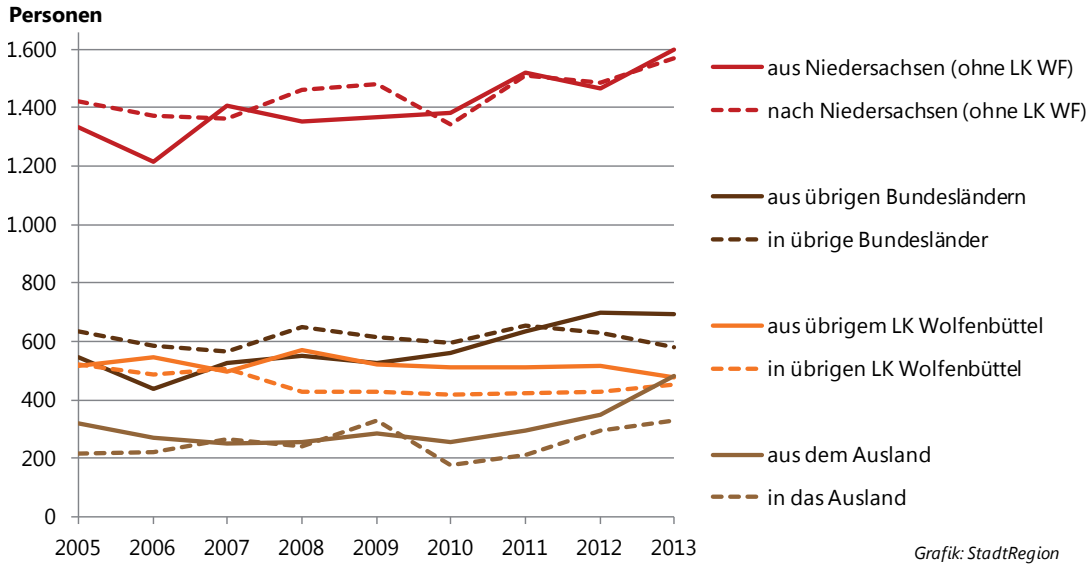
Außerhalb der Stadt Wolfenbüttel hat der Landkreis nur wenig Anteil an den steigenden Zuwanderungszahlen. Dort können die Sterbeüberschüsse schon seit längerem nicht mehr ausgeglichen werden. Allerdings schlagen derzeit nicht auch noch Wanderungsverluste zu Buche, so dass sich der Bevölkerungsrückgang abgeschwächt hat.

Die wieder wachsenden Einwohnerzahlen in Niedersachsen sind vor allem auf internationale Zuwanderungen zurückzuführen. Hauptursache ist die seit 2011 gewährte Freizügigkeit bei der Wahl des Wohn- und Arbeitsortes für Bürger aus den EU-Ländern, die im Zuge der Ost-Erweiterung 2004 aufgenommen worden waren. Eine, wenngleich geringere Rolle, spielt auch die schlechte Arbeitsmarktsituation in den südlichen EU-Ländern. Alle diese internationalen Zuwanderer gehen vorzugsweise in die Arbeitsmarktzentren, d.h. in die Großstädte, dabei u.a. nach Braunschweig und Wolfsburg. Kurzfristig haben zudem der doppelte Abiturjahrgang und die Abschaffung der Wehrpflicht zu erhöhten Zuwanderungen in die Universitätsstädte beigetragen.

Für die ländlichen Räume ist das Zuwanderungspotenzial mit der rückläufigen Zahl von Familiengründern bzw. jungen Familien dagegen immer kleiner geworden. Soweit sie im Einzugsgebiet wachsender Großstädte liegen, können sie noch von Overspill-Effekten profitieren; im allgemeinen führen die hohen Abwanderungsraten von jungen Menschen aber zu Wanderungsverlusten.

Die Wanderungssalden sind nur der Abgleich zwischen Zu- und Fortzügen. Welche Wanderungsströme sich dahinter verbergen, zeigt ihre gesonderte Betrachtung. In Wolfenbüttel wurden seit 2005 in jedem Jahr etwa 5% bis 6% der Bevölkerung ausgetauscht: jeweils 2.500 bis 2.900 Personen haben ihren Hauptwohnsitz in die Stadt verlegt bzw. ihn abgemeldet. Die Wanderungsverflechtungen mit verschiedenen Raumtypen sind dabei relativ stabil und die Zu- und Abwanderungszahlen liegen jeweils nahe beieinander, so dass Gewinne bzw. Verluste nur geringe absolute Werte darstellen.

Abbildung 5: Zu- und Abwanderungen Stadt Wolfenbüttel 2005 bis 2013



Datengrundlage: LSN

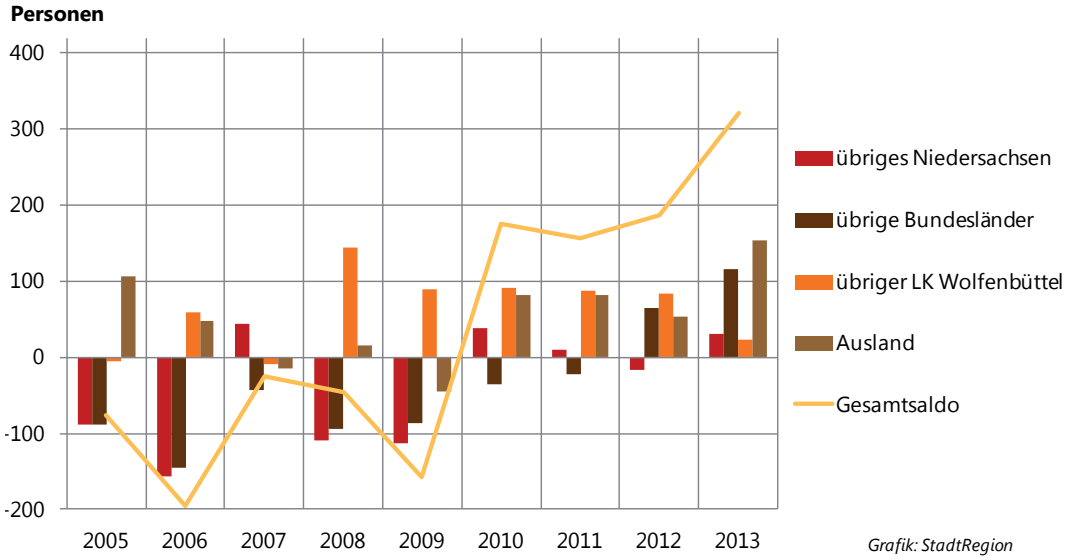
Die engsten Wanderungsverflechtungen hat Wolfenbüttel mit anderen, außerhalb des Landkreises liegenden Kommunen in Niedersachsen; zwischen 2005 und 2013 umfasste dieser Strom jährlich 2.600 bis 3.200 Wanderungsfälle. Nachdem aber die Zahl der Abwanderer in der ersten Phase die der Zuwanderer überstieg, liegen sie seit 2010 gleichauf. Relativ viele dieser Wanderungen finden zwischen Braunschweig und Wolfenbüttel statt, gegenüber Salzgitter und mehr noch gegenüber Wolfsburg ist das Wanderungsaufkommen gering.

Die Wanderungsströme mit den anderen Bundesländern setzen sich aus 1.000 bis 1.300 Personen und die Wanderungen zwischen Wolfenbüttel und den anderen Gemeinden im Landkreis aus 900 bis 1.000 Personen pro Jahr zusammen. Während die Stadt gegenüber dem übrigen Landkreis aber durchgehend Gewinne verzeichnete, hat sie an die anderen Bundesländer bis vor wenigen Jahren Einwohner verloren; seit 2009 wächst aber auch dieser Zuwandererstrom und mittlerweile ist er größer als der entsprechende Abwanderungsstrom.

Die Wanderungsbeziehungen mit dem Ausland sind vom Umfang her nachrangig, haben seit 2010 aber an Bedeutung gewonnen, zumal die Zuwanderungen seitdem erheblich stärker zugenommen haben als die Abwanderungen.

In Abbildung 6 sind die Salden der unterschiedlichen Wanderungsströme dargestellt. Sie verdeutlichen die besondere Situation im Jahr 2013 mit einem starken Plus gegenüber dem Ausland und den andern Bundesländern, einem seit Jahren erstmals wieder fast ausgeglichen Saldo mit den übrigen Gemeinden im Landkreis Wolfenbüttel und einem leichten Plus mit dem übrigen Niedersachsen. Die eindrucksvollsten Verschiebungen über die letzten Jahre aber sind die Umkehr von Wanderungsverluste in Wanderungsgewinne gegenüber den anderen Kommunen in Niedersachsen und gegenüber den andern Bundesländern.

Abbildung 6: Wanderungssalden Stadt Wolfenbüttel 2005 bis 2013



Grafik: StadtRegion

Datengrundlage: LSN

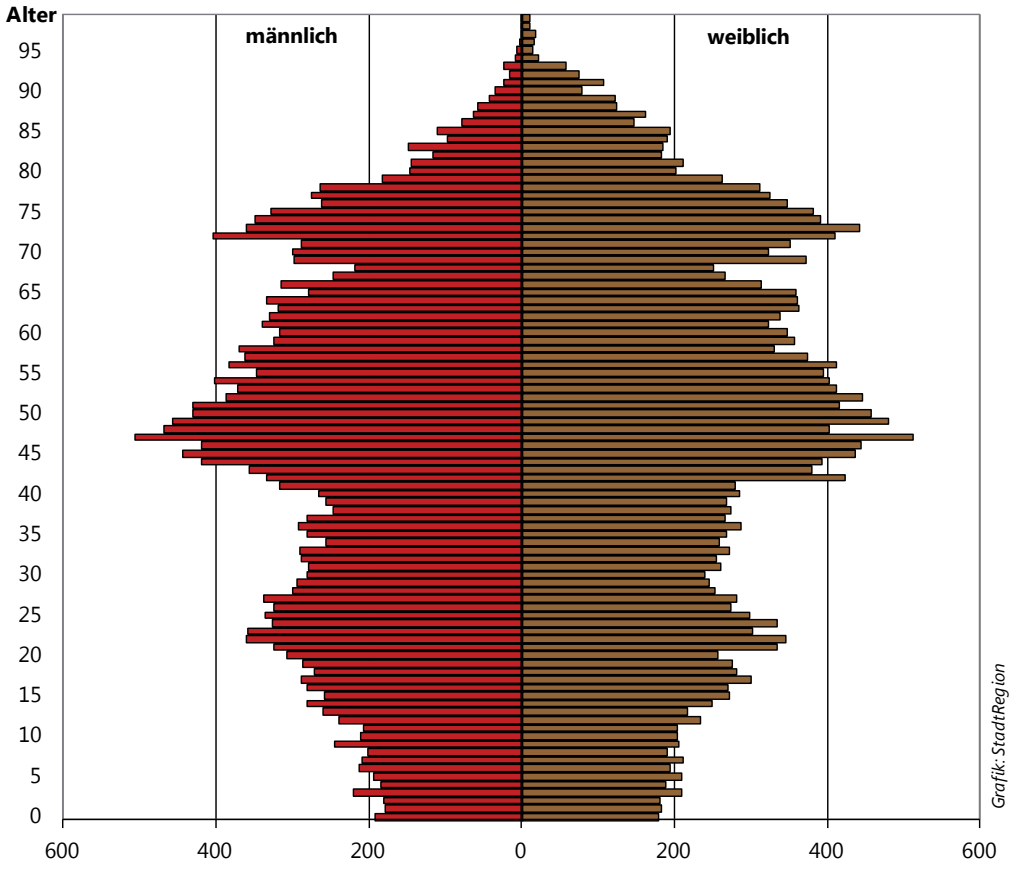
Die Wanderungsmobilität ist ungleich in der Bevölkerung verteilt. Sie konzentriert sich auf jüngere Altersgruppen und nimmt mit zunehmendem Alter ab. Ein erster im Lebenszyklus maßgeblicher Grund für einen selbständigen Ortswechsel ist der Eintritt in die berufliche oder Hochschul-Ausbildung, ein weiterer dann der Berufseinstieg oder ein Arbeitsplatzwechsel. Nach der beruflichen Konsolidierung erfolgen Ortswechsel seltener und wenn, dann häufig als wohnungsbedingte Nahwanderungen. Zudem spielen natürlich auch persönliche Gründe und Vorlieben eine Rolle bei Ortswechseln bzw. der Wohnortwahl.

Für die Wanderungsgewinne der Stadt Wolfenbüttel sind ganz überwiegend die hochmobilen 18- bis Ende 20-Jährigen verantwortlich. In dieser Altersgruppe liegt der jährliche Saldo seit 2010 bei ca. 2%, d.h. dass sich der Wanderungsgewinn je 1.000 Einwohner dieser Altersgruppe jährlich auf 20 Personen beläuft[2].

3.2 Altersstrukturentwicklung

Der aktuelle Altersbaum der Stadt Wolfenbüttel zeigt, dass die Basis in den vergangen Jahren immer schmaler geworden ist.

Abbildung 7: Bevölkerungsaufbau Stadt Wolfenbüttel 2013



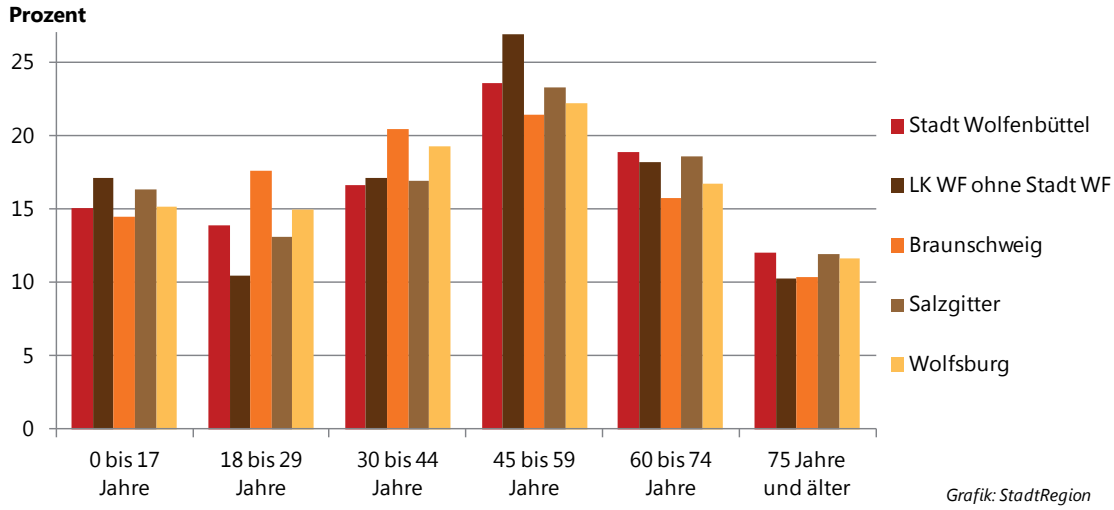
Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Einwohner mit Hauptwohnsitz

[2] Siehe Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune

Die am stärksten besetzten Jahrgänge sind die Anfang 40- bis Mitte 50-Jährigen, also die geburtenstarken Jahrgänge der späten 1950er bis frühen 1970er Jahre. Unter den Jüngeren sind 20- bis 30-Jährigen, also die Kinder der Baby-Boomer, noch relativ stark vertreten; danach dünnt der Altersbaum immer weiter aus.

Bei den jungen Erwachsenen sind Männer stärker vertreten als Frauen, was vermutlich maßgeblich mit der Dominanz der Ingenieurwissenschaften an der Ostfalia Hochschule zusammenhängt. Unter den Hochbetagten dagegen dominieren die Frauen. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass Frauen durchschnittlich gesehen ein paar Jahre länger leben als Männer, in erster Linie aber eine Folge des 2. Weltkrieges, in dem deutlich mehr Männer als Frauen umkamen.

Abbildung 8: Altersstruktur 2013

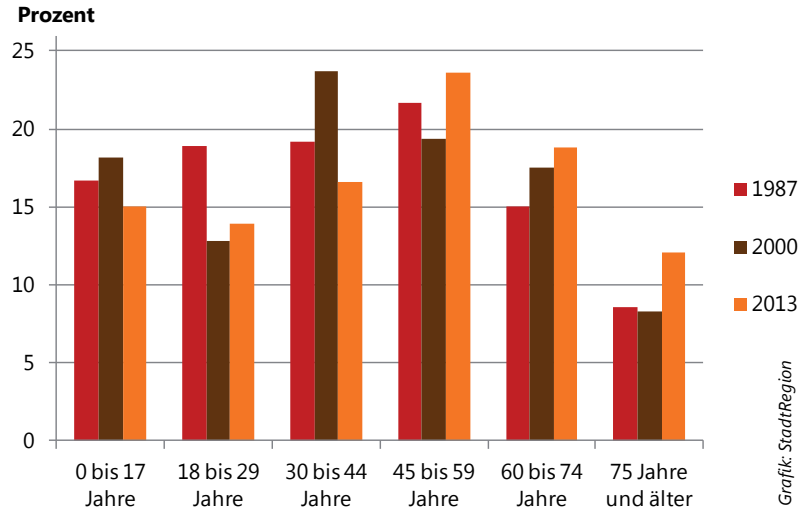


Datengrundlage: LSN, Fortschreibung Zensus 2011

Im Vergleich zu den umliegenden Räumen nimmt Wolfenbüttel zusammen mit Salzgitter einen Mittelplatz ein. Der Anteil junger Erwachsener ist höher in Braunschweig und Wolfsburg, wo die Arbeitsplatz- und Studienplatzangebote deutlich mehr Zuwanderer anziehen, und der Anteil von Familien mit Kindern ist höher im Landkreis Wolfenbüttel. Insgesamt gesehen, sind die Unterschiede in der Altersstruktur aber relativ gering; nur Braunschweig setzt sich durch eine relativ junge Bevölkerung etwas stärker ab.

Der Blick auf die Entwicklung der Altersstruktur in den vergangenen 25 Jahren verweist darauf, wie hochdynamisch der Alterungsprozess verläuft. 1987 stellten die unter 45-Jährigen mit 55% die Mehrheit; 2013 hat sich das Verhältnis umgekehrt, nun liegt der Anteil der über 45-Jährigen bei 55%. Diese Verschiebungen sind vor allem auf die Alterung der geburtenstarken Jahrgänge zurückzuführen. Im Jahr 2000 befanden sie sich noch in der Gruppe der 30- bis Mitte 40-Jährigen, und ihre hohe Zahl führte zu einem Anstieg der Geburten. Mittlerweile ist die Generation der potenziellen Eltern wieder schwächer besetzt und es ist nicht absehbar, dass sie erneut anwächst (vergl. auch Tabelle 19 im Anhang).

Abbildung 9: Altersstruktur Stadt Wolfenbüttel 1987, 2000 und 2013

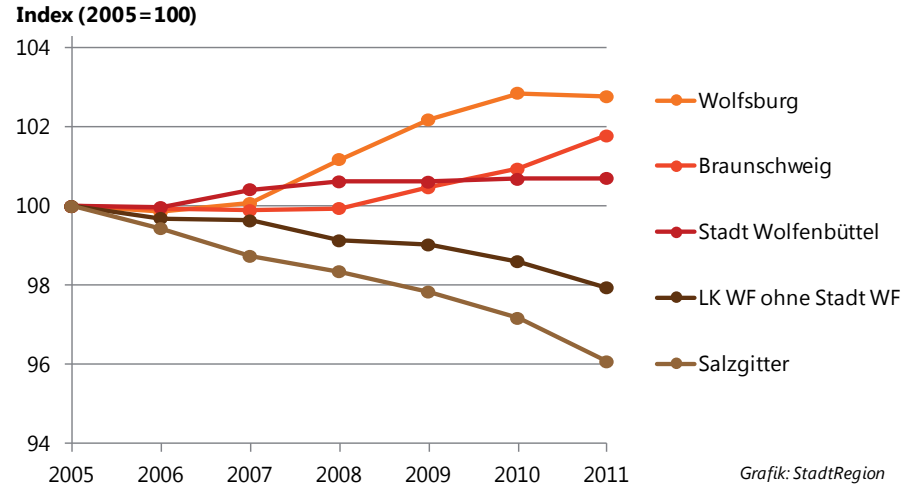


Datengrundlage: LSN, Fortschreibung VZ'87; Fortschreibung Zensus 2011

3.3 Haushaltsentwicklung

Die Zahl der Einwohner und die Zahl der Haushalte entwickeln sich nicht parallel. Aufgrund der stetigen Haushaltsverkleinerung wohnt der Haushaltsentwicklung eine größere Dynamik inne. Die Ursache dafür sind sich überlagernde Trends von gesellschaftlicher Alterung und Verhaltensänderungen. Ältere Menschen leben meist in kleinen Haushalten. Zudem nimmt der Trend zur Singularisierung in allen Altersgruppen ständig zu und da gleichzeitig immer weniger Kinder in junge Haushalte hineingeboren werden, schmilzt die Zahl größerer Familienhaushalte kontinuierlich ab. In der Konsequenz wächst die Zahl der Haushalte auch bei stagnierender oder leicht sinkender Einwohnerzahl noch an.

Abbildung 10: Haushaltsentwicklung 2005 bis 2011



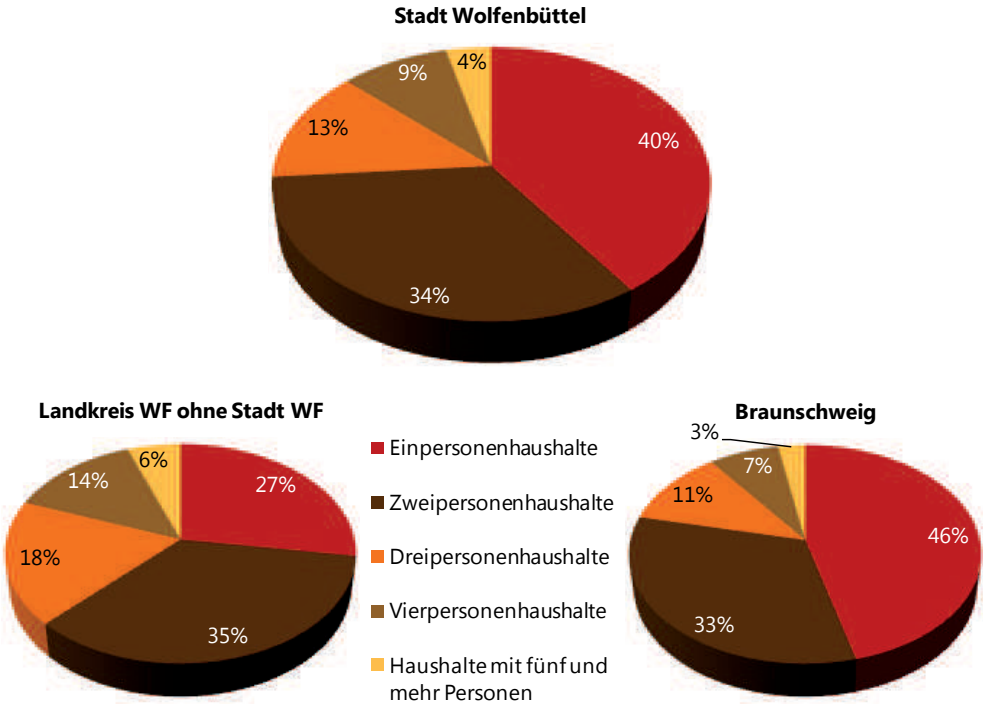
Datengrundlage: NBank

Diese Entwicklung hat auch in Wolfenbüttel stattgefunden; trotz rückläufiger Einwohnerzahlen seit 2005 ist die Zahl der Haushalte in dieser Periode leicht angestiegen. In den übrigen Gemeinden im Landkreis Wolfenbüttel war der Bevölkerungsrückgang allerdings so groß, dass auch die Zahl der Haushalte sank. Dasselbe gilt für Salzgitter. In Wolfsburg und Braunschweig dagegen haben Bevölkerungswachstum und Haushaltsverkleinerung gemeinsam zu einem vergleichsweise hohen Haushaltswachstum geführt.

Die Dominanz kleiner Haushalte und der Rückgang größerer Haushalte haben sich landesweit durchgesetzt. Gleichwohl gibt es gravierende interkommunale Unterschiede. In großstädtischen Räumen ist der Anteil kleiner Haushalt, in ländlichen Räumen der Anteil der Familienhaushalte überproportional hoch.

In Wolfenbüttel stellen Ein- und Zweipersonenhaushalte drei Viertel aller Haushalte; Einpersonenhaushalte allein 40%. Drei- und Mehrpersonenhaushalte machen das restliche Viertel aus. Bei den Zweipersonenhaushalten handelt es sich ganz überwiegend um Paare ohne Kinder (insgesamt 28%). Alleinerziehende mit einem Kind machen 6%, Alleinerziehende mit mehreren Kindern weitere 2% aus. Die größeren Haushalte setzen sich meist aus den „klassischen" Familien, bestehend aus einem Elternpaar und einem oder mehreren Kindern, zusammen. Sie stellen 22% der insgesamt 26% an Drei- und Mehrpersonenhaushalten.

Abbildung 11: Haushaltsgrößenstruktur 2011



Grafik: StadtRegion

Datengrundlage: Zensus 2011

Mit dieser Haushaltsgrößenstruktur liegt Wolfenbüttel im bundesdeutschen Durchschnitt. Das gilt auch für Wolfsburg und Salzgitter (vergl. Tabelle 20 im Anhang). Anders stellt sich die Situation in Braunschweig und im restlichen Landkreis Wolfenbüttel dar. In Braunschweig sind Einpersonenhaushalte deutlich stärker, größere bzw. Familienhaushalte entsprechend schwächer vertreten. Im Landkreis Wolfenbüttel ist es umgekehrt. Bleibt die Kreisstadt unberücksichtigt, stellen Drei- und Mehrpersonenhaushalte dort fast 40%, Einpersonenhaushalte nur ein gutes Viertel.

3.4 Fazit

Die Einwohnerzahl in Wolfenbüttel hat sich nach dem starken Wachstum in den frühen 1990er Jahren nur noch wenig verändert. 2004 hatte sie ihren Höchststand erreicht, danach ging sie leicht zurück. Mit den anziehenden Wanderungsgewinnen in jüngster Zeit hat sich die Einwohnerzahl wieder stabilisiert, d.h. dass die Sterbeüberschüsse derzeit durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden. Diese Wanderungsgewinne stammen ganz überwiegend aus dem Ausland und aus anderen Bundesländern, sind also in erster Linie auf den Arbeitsmarkt und die Ausbildungsangebote ausgerichtet.

Die Haushaltsentwicklung der letzen Jahre verlief etwas dynamischer, und da der Wohnungsbedarf nicht von einzelnen Personen, sondern von Haushalten ausgeht, hat das Haushaltswachstum einen wachsenden Wohnungsbedarf generiert. Die Wachstumsrate war allerdings sehr moderat und beruhte vor allem darauf, dass die Zahl kleiner Haushalte auf Kosten von größeren Hauhalten zugenommen hat.

Die Alterung der Gesellschaft ist bereits weit fortgeschritten. Die am stärksten besetzten Altersgruppen sind die weitgehend immobilen Mitte 40- bis Anfang 50-Jährigen. Dagegen sind die 30- bis Mitte 40-Jährigen als die zentralen Träger der Nachfragedynamik deutlich weniger geworden. In dieser Altersgruppe tritt mit der Etablierung im Berufsleben, Paarbindung und Familiengründung zumeist eine Stabilisierung der Lebenssituation ein, die einher geht mit steigenden Ansprüchen an das Wohnumfeld und an den Wohnraum. Das Abschmelzen dieser Altersgruppe im letzten Jahrzehnt hat folglich nicht nur zu einer sinkenden Zahl an Geburten, sondern auch zu einer deutlich nachlassenden Dynamik auf den Immobilienmärkten geführt.

Zusammenfassend gilt für Wolfenbüttel also, dass sich die Nachfragedynamik auf den Wohnungsmärkten im letzten Jahrzehnt abgeschwächt und die Nachfragestruktur durch die Zunahme kleiner Haushalte verändert hat.

In Braunschweig und Wolfsburg verlief die Nachfragentwicklung deutlich dynamischer; dort ist der zusätzliche Wohnungsbedarf nicht nur auf die Haushaltsverkleinerung, sondern auch auf einen Einwohnerzuwachs zurückzuführen. Für diesen Zuwachs sind vor allem die hohen Zuwanderungen junger, nachfragedynamischer Gruppen verantwortlich. Im Gegensatz dazu haben die Einwohnerverluste im übrigen Landkreis Wolfenbüttel und in Salzgitter ein Ausmaß erreicht, dass auch die Zahl der Haushalte hat schrumpfen lassen; die lokalen Wohnungsmärkte sind folglich weitgehend durch Stagnation geprägt.

4. Wohnungsangebot in Wolfenbüttel

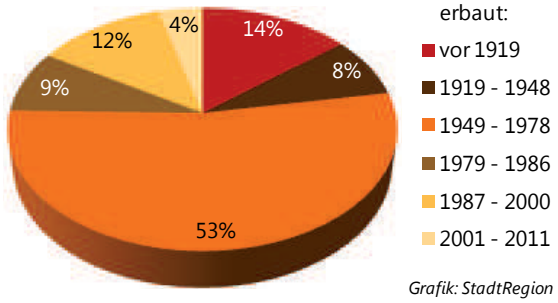
4.1 Wohnungsbestand

In der Stadt Wolfenbüttel gibt es rund 27.500 Wohnungen. Im Mai 2011 betrug ihre Zahl laut der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 27.304 Einheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden[3]. Bis Ende 2013 sind gemäß der Baufertigstellungsstatistik weitere 225 Wohnungen hinzugekommen.

Alter des Wohnungsbestands

Mehr als die Hälfte der Wohnungen in Wolfenbüttel stammt aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren. Der Altbaubestand beläuft sich auf gut 20%, darunter befinden sich auch zahlreiche Wohnungen in Gebäuden aus dem 16. bis 18. Jahrhundert.

Abbildung 12: Alter der Wohnungen Stadt Wolfenbüttel (Stand 2011)



Grafik: StadtRegion

Datengrundlage: LSN, GWZ 2011

Wohnungen aus den letzten 35 Jahren machen 25% aus. Die meisten davon wurden in den 1990er Jahren in Folge der hohen Einwohnerzuwächse erbaut. Neubauwohnungen aus diesem Jahrhundert gibt es nur wenige; bis 2011 belief sich ihr Anteil auf 4%, Ende 2013 dann auf 5%.

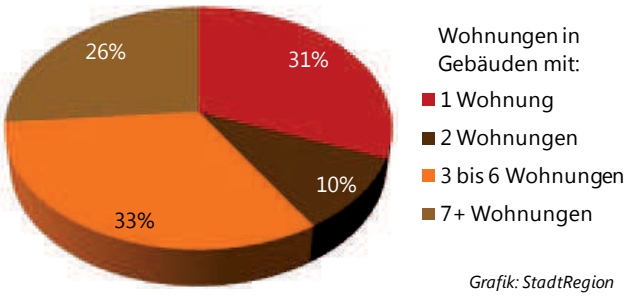
Wohnungen nach Gebäudetyp, Nutzungsstatus und Eigentümerstruktur

Gut die Hälfte der Wohnungen in Wolfenbüttel ist vermietet. Diese Wohnungen gehören zu zwei Drittel privaten Kleineigentümern und zu einem Drittel institutionellen Eigentümern, darunter vor allem den Wohnungsgenossenschaften und dem kommunalen Wohnungsunternehmen.

Etwa 60% der Wohnungen in Wolfenbüttel befinden sich in Mehrfamilienhäusern und 40% in Ein- und Zweifamilienhäusern. Beim Typ Familienheim dominiert eindeutig das Einfamilienhaus.

[3] Wohnungen in Nichtwohngebäuden befinden sich in Gebäuden, die überwiegend für gewerbliche, soziale, landwirtschaftliche oder kulturelle Zwecke genutzt werden. Meist handelt es sich dabei um gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser. Die Zahl dieser Wohnungen belief sich lt. GWZ 2011 auf 831, das ist ein Anteil von 3%. Der Anteil der Ferien- und Freizeitwohnungen betrug 0,2%.

Abbildung 13: Wohnungen nach Gebäudetyp Stadt Wolfenbüttel (Stand 2011)



Datengrundlage: LSN, GWZ 2011; Wohnungen in Wohngebäuden

Die Eigentümerquote, als Anteil der von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen, beläuft sich auf knapp 50%. Darunter fallen fast alle Einfamilienhäuser und die meisten Wohnungen in Zweifamilienhäusern, so dass etwa 10% der selbst genutzten Wohnungen als Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbestand liegen.

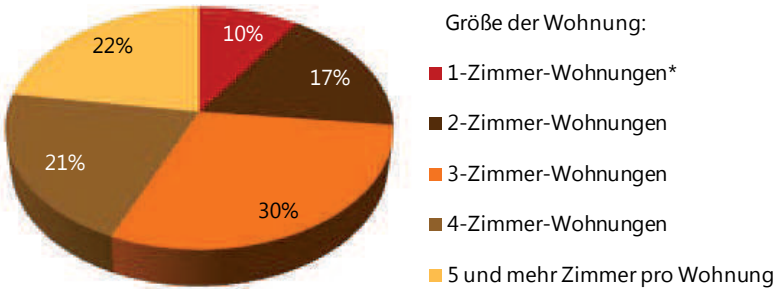
Für eine Stadt der Größe und Funktion von Wolfenbüttel sind diese Nutzungsstruktur und dieser Mix an Wohnungstypen üblich. Großstädte haben höhere Anteile an vermieteten Geschosswohnungen, ländlich geprägte kleinere Städte und Gemeinden einen höheren Anteil an selbst genutzten Einfamilienhäusern.

Wohnungen nach Größe

Es gibt einen Zusammenhang zwischen Gebäudetyp und Wohnungsgröße. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sind i.d.R. relativ groß, während sich die kleineren und mittelgroßen Wohnungen überwiegend in Mehrfamilienhäusern befinden.

In Wolfenbüttel haben gut 40% der Wohnungen vier und mehr Zimmer. Da der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fast 40% ausmacht, liegt der Schluss nahe, dass die größeren Wohnungen ganz überwiegend selbstgenutzte Eigenheime sind und es nur sehr wenige große Geschosswohnungen gibt.

Abbildung 14: Wohnungen nach Größe Stadt Wolfenbüttel (Stand 2011)



* inkl. Zweizimmerwohnung ohne separate Küche
Datengrundlage: LSN, GWZ 2011

Bestand an Sozialwohnungen

Der Bestand an Sozialwohnungen in Wolfenbüttel ist sehr klein. Ende 2014 belief er sich auf 386 Einheiten, das entspricht etwa 3% der Mietwohnungen.

45% der Sozialwohnungen sind „Seniorenwohnungen". Die meisten dieser 174 Wohnungen wurden in den 1970er Jahren gebaut; es handelt sich dabei um Ein- und Zweizimmerwohnungen mit einer Größe von 50 bis 60 qm. Ihre Bindungsdauer beträgt 80 Jahre und läuft bis 2050. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen ist rückläufig, allerdings gibt es bislang keine Leerstände.

Die anderen 212 Sozialwohnungen sind überwiegend Drei-, zum Teil auch Vierzimmerwohnungen und stammen jeweils zur Hälfte aus den 1960er Jahren und den 1990er Jahren. Die jüngeren werden schon ab 2020 aus der Bindungsdauer herausfallen; für die älteren Wohnungen läuft die Bindung noch mehr als 20 Jahre.

Leerstand

Durch die jüngste Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ 2011) gibt es erstmals seit Jahrzehnten flächendeckend kleinräumige Daten zum Wohnungsleerstand. Nach der Definition handelt es sich dabei um Wohnungen ohne Mietvertrag bzw. ohne Selbstnutzung durch die Eigentümer. Danach standen im Mai 2011 in Wolfenbüttel 1.135 Wohnungen leer; das entspricht 4,2% des Bestands und liegt leicht über dem Wert von 3%, der üblicherweise als angemessene Fluktuationsreserve betrachtet wird. In den anderen Gemeinden im Landkreis lag die Leerstandsquote mit über 5% höher als in der Kreisstadt. In Braunschweig war sie deutlich, in Wolfsburg etwas geringer als in Wolfenbüttel, in Salzgitter mit 10% extrem hoch.

Tabelle 1: Wohnungs-Leerstand 2011

	Wohnungen	
	absolut	**anteilig**
Stadt Wolfenbüttel	1.135	4,2%
LK WF ohne Stadt WF	1.645	5,1%
Braunschweig	4.315	3,2%
Salzgitter	5.495	10,0%
Wolfsburg	2.442	3,8%

Datengrundlage: Zensus 2011

Allerdings ist der Aussagewert der Informationen der GWZ 2011 zum Leerstand begrenzt. Sie liefern keine Aussagen dazu, welchen Anteil Einfamilienhäuser daran haben, wie lange die Wohnungen schon leer stehen und ob sie überhaupt noch aktiv am Markt angeboten werden. Wahrscheinlich handelt es sich dabei nur zum Teil um strukturelle Leerstände und schließt Wohnungen ein, die zum Zeitpunkt der Befragung modernisiert wurden oder aufgrund eines Mieterwechsels oder Eigentümerwechsels nur kurzfristig ohne Nutzer waren.

In den Expertengesprächen wurden die Leerstandsquote von gut 4% für 2011 als realitätsnah bewertet und gleichzeitig darauf verwiesen, dass der Leerstand, der vor eini-

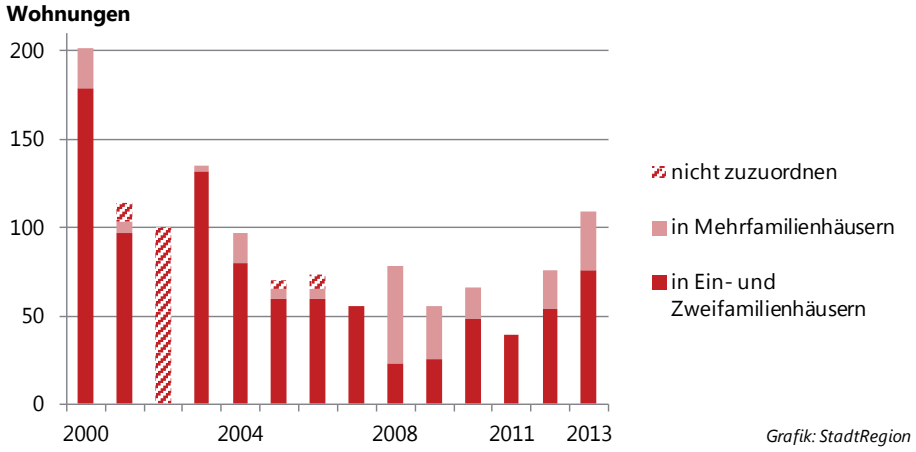
gen Jahren deutlich größer war, seit 2011 aufgrund gestiegener Nachfrage und gesteigerter Modernisierungsaktivitäten weiter zurückgegangen ist; längerfristige marktbedingte Leerstände, so die Einschätzungen, gäbe es zur Zeit nur in sehr unattraktiven Lagen und für sehr unattraktive Wohnungen.

4.2 Bautätigkeit

Zwischen den Jahren 2000 und 2013 wurden in Wolfenbüttel 1.460 Wohnungen gebaut. Damit hat die Stadt ihren Wohnungsbestand in diesem Zeitraum um gut 5% vergrößert.

Die Bautätigkeit war über den gesamten Zeitraum aber sehr ungleich verteilt. Zu Anfang des Jahrhunderts wirkte der Bauboom aus den 1990er Jahren noch nach. In den Folgejahren sind die Aktivitäten immer weiter zurück gegangen. Im Jahr 2000 waren 202 Wohnungen fertig gestellt worden, 2011 nur noch 39 Wohnungen. Seit dem Tiefstand im Jahr 2011 ist die Bautätigkeit aber wieder angestiegen (vergl. auch Tabelle 21 im Anhang). Dieser Aufschwung wird sich vermutlich fortsetzten. Dafür spricht zum einen die mit 160 Einheiten relativ hohe Zahl an Baugenehmigungen im Jahr 2013, zum anderen die Tatsache, dass die Wohnungsmarktexperten für die nächsten Jahre von einer weiter steigenden Nachfrage ausgehen.

Abbildung 15: Baufertigstellungen nach Gebäudetyp Stadt Wolfenbüttel 2000 bis 2013



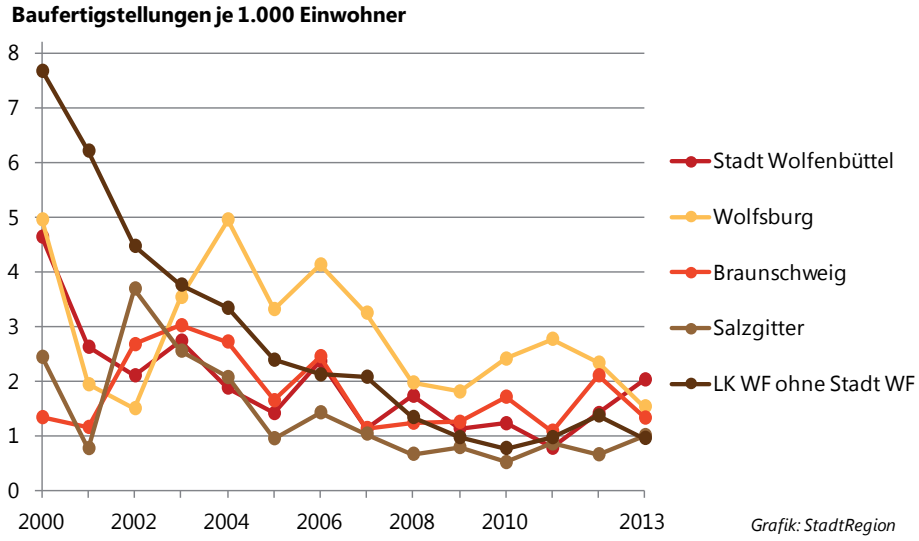
Datengrundlage: LSN; Wohnungen in Wohngebäuden

Der Schwerpunkt der Bauaktivitäten zwischen 2000 und 2013 lag eindeutig im Einfamilienhaus-Segment; nur 20% der fertiggestellten Wohnungen liegen in Mehrfamilienhäusern. Auch die etwa 20 Hektar planungsrechtlich gesicherten Baulandreserven in Wolfenbüttel sind fast ausschließlich für Familienheime vorgesehen; nur 0,8 Hektar sind für den Bau von Mehrfamilienhäuser gesichert.

Mit der Entwicklung der Bautätigkeit folgte die Stadt Wolfenbüttel weitgehend dem landesweiten Trend, der im ersten Jahrzehnt durch rückläufige Neubauaktivitäten und seit wenigen Jahren wieder ansteigende Fertigstellungszahlen geprägt ist. In den Ver-

gleichsräumen verlief die Entwicklung weniger eindeutig. Im übrigen Landkreis Wolfenbüttel fielen die Fertigstellungszahlen von einem besonders hohen Niveau und stiegen in jüngster Zeit nur geringfügig wieder an. Nach Auskunft der befragten Experten sind aufgrund der geringen Nachfrage in den ländlichen Räumen mittelfristig auch keine größeren Wohnungsbauaktivitäten zu erwarten. Aber auch in Wolfsburg, Braunschweig und Salzgitter hatten die Baufertigstellungen bis Ende 2013 noch nicht wieder richtig angezogen.

Abbildung 16: Baufertigstellungen 2000 bis 2013



Datengrundlage: LSN

Allerdings sind in Braunschweig und Wolfsburg größere Wohnungsbauaktivitäten zu erwarten. In beiden Städten wurden in den letzen Jahren in großem Umfang Wohnbauland geschaffen[4]. In Wolfsburg wurde zudem eine ambitionierte Wohnbauoffensive[5] mit dem Ziel gestartet, den Umfang attraktiver Wohnungsangebote zu erhöhen, um Berufspendler zum Zuzug zu motivieren und Abwanderungstendenzen zahlungskräftiger Haushalte zu minimieren.

4.3 Höhe und Entwicklung der Mieten

Für die Stadt Wolfenbüttel gibt es keinen Mietspiegel, aus dem sich Höhe und Entwicklung von Bestandsmieten und Preisen bei Neuvermietungen ablesen ließen. Daher wurde zur Darstellung der Mietpreisentwicklung schwerpunktmäßig auf den Marktbe-

[4] Der Umfang des neu ausgewiesenen Wohnbaulands betrug in den Jahren 2012/2013 in Braunschweig etwa 30 Hektar, in Wolfsburg etwa 20 Hektar; vergl. NBank 2014: Wohnbaulandumfrage 2014 unter http://www.nbank.de/_downloads/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktbeobachtung_2014_2015/Wohnbaulandumfrage_2014.pdf

[5] Der Masterplan 2020 von 2013 sieht den Bau von 6.000 Wohnungen vor.

richt der Grundstücksbörse Braunschweig zurückgegriffen[6], dessen Angaben auf Aussagen von Maklern in der Region beruhen.

Nach dem Marktbericht 2014 lagen die Mietpreise für frei finanzierte Standardwohnungen (mittlere Lage, mit Bad und Heizung, 65 bis 85 qm groß) im Jahr 2013 bei Erstbezug, d.h. im Neubau zwischen 6,50 Euro und Euro 9,00 pro qm und bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen zwischen 5,00 und 7,50 Euro/qm. Diese Preisspanne, die weitgehend auch für die Bestände der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft gilt, wurde von den Experten bestätigt. Sie wiesen allerdings darauf hin, dass sich die teureren Mieten (Erstbezug in guter Lage) im Jahr 2014 schon auf 10 Euro/qm erhöht haben.

Die Bestandsmieten liegen vermutlich etwas niedriger, denn bei Neuvermietungen werden i.d.R. die erreichbaren, also die höchstmöglichen Preise verlangt.

Tabelle 2: Mietpreise für Standardwohnungen* Stadt Wolfenbüttel Neuvermietung 2007 bis 2013

	Erstbezug Euro/qm		Vermietung aus Bestand in Euro/qm	
	von	bis	von	bis
2007	5,00	5,50	4,00	5,00
2008	5,25	6,25	4,00	5,50
2009	5,25	6,50	4,00	5,50
2010	5,25	6,50	4,00	5,50
2011	5,50	7,50	4,00	5,50
2012	6,00	8,00	4,50	6,00
2013	6,50	9,00	5,00	7,50

* mittlere Wohnlagen, mit Bad und Heizung, 65 bis 85 qm
Datengrundlage: Marktbericht der Grundstücksbörse Braunschweig e.V. in Verbindung mit dem Immobilienverband Deutschland ivd 2007; 2008; 2009; 2010; 2011; 2012; 2013

Aus der Mietpreisentwicklung seit 2007 lässt sich erkennen, dass die Spielräume für Mieterhöhungen in den letzen Jahren größer geworden sind. Die Mieten in Wolfenbüttel haben sich, wie landesweit, über viele Jahre auf einem weitgehend stabilen Niveau gehalten, dann aber ab 2010 erheblich zugelegt.

Da die Entwicklung der Mietpreise ein guter Indikator für den Grad der Anspannung auf den Wohnungsmärkten ist, kann aus dieser Entwicklung auf die Verknappung des Angebots von Mietwohnungen geschlossen werden. Offenbar steht der durch das Haushaltswachstum gestiegenen Nachfrage kein entsprechend erweitertes Wohnungsangebot gegenüber. Steigende Mieten sind aber auch auf Aufwertungen im Bestand zurückzuführen, d.h. auf qualitative Verbesserungen durch Modernisierung und energetische Sanierung, sowie darauf, dass die wenigen neu gebauten Mietwohnungen fast ausschließlich im höheren Preissegment entstanden sind.

[6] Marktbericht der Grundstücksbörse Braunschweig e.V. in Verbindung mit dem Immobilienverband Deutschland ivd für 2013 sowie für die Jahre 2007 bis 2012, Hrsg. IHK Braunschweig

Im Vergleich zu Braunschweig und Wolfsburg sind die Mietpreise in Wolfenbüttel aber durchaus moderat. Besonders im Neubau liegen sie weit unterhalb des Großstadtniveaus.

Tabelle 3: Mittlere Preise* bei Neuvermietung 2013 in Euro/qm

	Wolfenbüttel	Braunschweig	Wolfsburg
Erstbezug	7,75	11,25	10,50
Bestand	6,25	7,25	7,75

* Standardwohnungen mit von 65 bis 85 qm, mit Bad und Heizung, in mittlerer Wohnlagen,
Datengrundlage: Marktbericht der Grundstücksbörse Braunschweig e.V. in Verbindung mit dem Immobilienverband Deutschland ivd 2013

Ein anderes Bild ergibt sich bei der Entwicklung der Preise zwischen 2010 und 2013. Hier liegt Wolfenbüttel auf dem Niveau von Braunschweig und Wolfenbüttel. Die sehr hohe Mietpreissteigerung bei Neubauwohnungen in Wolfsburg ist vermutlich ein Ausreißer und auf besondere lokale Bedingungen zurückzuführen.

Tabelle 4: Preisentwicklung* bei Neuvermietungen 2010 bis 2013

	Wolfenbüttel	Braunschweig	Wolfsburg
Erstbezug	32%	36%	50%
Bestand	32%	32%	31%

* Grundlage: mittlere Mietpreise für Standardwohnungen von 65 bis 85 qm, mit Bad und Heizung in mittlerer Wohnlage
Datengrundlage: Marktberichte der Grundstücksbörse Braunschweig e.V. in Verbindung mit dem Immobilienverband Deutschland ivd 2010 bis 2013

Für Salzgitter liegen keine entsprechenden Mittelwerte vor, denn der Marktbericht der Grundstückbörse listet nur die oberen Werte des Preisspektrums auf. Diese sind aber deutlich niedriger als in Wolfenbüttel, was nahelegt dass das gesamte Mietenniveau in Salzgitter unterhalb dem von Wolfenbüttel liegt. Diese Einschätzung wurde auch von den Wohnungsmarktexperten bestätigt, die Wolfenbüttel im Mittelfeld zwischen Braunschweig und Salzgitter lokalisierten.

4.4 Zusammenfassung

Als Folge der unterschiedlichen Siedlungsstruktur in den urbanen Stadtteilen und den äußeren Ortsteilen weist der Wohnungsbestand ein breites Spektrum an Gebäudetypen und Wohnungsgrößen sowie eine vielfältige Nutzungs- und Eigentümerstruktur auf. Räumlich findet sich diese Vielfalt eher im inneren Stadtgebiet. In den Randlagen und in den außenliegenden Dörfern ist der Wohnungsbestand homogener; dort dominieren die von den Eigentümern selbst genutzten Eigenheime mit überwiegend großen Wohnungen. Im Mietwohnungsbestand dagegen gibt es nur sehr wenige große Wohnungen.

Obwohl Wolfenbüttel von Kriegszerstörungen weitgehend verschont blieb und über einen noch verhältnismäßig großen Altbaubestand verfügt, gibt es, wie in vielen deut-

schen Städten, auch hier eine starke Konzentration in der Baualtersstruktur: mehr als die Hälfte der Wohnungen wurden zwischen 1950 und Ende der 1970er Jahren erbaut.

Im letzten Jahrzehnt waren die Neubauaktivitäten in der Stadt sehr gering und überwiegend auf das Einfamilienhaus-Segment konzentriert. Die wenigen neuen Geschosswohnungen sind zudem vorwiegend als Eigentumswohnungen entstanden.

Seit dem Tiefstand der Bautätigkeit im Jahr 2011 hat der Wohnungsneubau wieder etwas angezogen, und es ist absehbar, dass sich dieser leichte Aufschwung in den kommenden Jahren fortsetzen wird. Voraussichtlich wird dabei weiterhin vor allem das Einfamilienhaus-Segment bedient, denn die rechtlich gesicherten Wohnbaulandreserven der Stadt sind überwiegend für diesen Bautyp vorgesehen.

Die geringe Bautätigkeit im Mietwohnungsbereich hat dazu geführt, dass der Wohnungsleerstand abgebaut wurde und kaum mehr über der Fluktuationsreserve liegt, die für den Wohnungswechsel von Haushalten benötigt wird. Gleichzeitig sind die Wohnungsmieten, die sich über viele Jahre sehr moderat entwickelt hatten, deutlich angestiegen. Allerdings ist das Mietenniveau gegenüber Braunschweig und Wolfsburg vergleichsweise moderat; in Salzgitter dagegen sind die Mieten günstiger als in Wolfenbüttel.

5. Grundstücks- und Immobilienmarkt

In Wolfenbüttel haben sich, wie in den meisten deutschen Städten, die Bedingungen auf den Immobilienmärkten in der Folge der Finanzmarktkrise von 2008 deutlich verändert. Die Angst vor Geldentwertung, die Orientierung auf die private Altersvorsorge und die niedrigen Finanzierungskosten haben den Trend zum Wohneigentum verstärkt und eine zunehmende Zahl von Haushalten zum Eigentumserwerb motiviert.

An der Flucht in die Immobilie beteiligen sich aber nicht nur Selbstnutzer, sondern auch Kapitalanleger, die im „Betongold" eine Sicherheit erwarten, die sie anderen Geld- bzw. Kapitalanlagen derzeit nicht zutrauen. Diese Gruppe hatte sich ab Ende der 1990er Jahre aus dem Immobilienmarkt zurückgezogen, weil die Renditen gegenüber nationalen und internationalen Finanzprodukten unattraktiv geworden waren. Mittlerweile wird der Immobilienmarkt als sicherer und Gewinn versprechender Investitionsbereich gesehen. Die Renditeerwartungen beruhen zum einen auf Nachfrageüberhängen, die durch die geringe Neubautätigkeit im letzten Jahrzehnt entstanden sind, und zum anderen auf den relativ günstigen Miet- und Immobilienpreisen, die sich im ersten Jahrzehnt des 21. Jahrhunderts deutlich unterhalb der allgemeinen Teuerungsrate bewegt hatten.

Die unterschiedlichen Motivationen zum Immobilienerwerb haben sich wechselseitig verstärkt und innerhalb weniger Jahre zu einem deutlichen Anstieg der Mieten und Immobilienpreise geführt. Allerdings hat sich diese Entwicklung nicht flächenhaft durchgesetzt, sondern fast ausschließlich auf wirtschaftsstarke und wachsende Städte gerichtet; d.h. der Immobilienboom ist vor allem ein großstädtischer Boom[7]. Gleichwohl ist auch die Stadt Wolfenbüttel von dieser Entwicklung betroffen.

5.1 Nachfrage und Preise für Bauland

Die Nachfrage nach Bauland hat in Wolfenbüttel in jüngster Zeit wieder zugenommen. Im ersten Jahrzehnt dieses Jahrhunderts war sie sehr zurückhaltend gewesen, so dass Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau z.T. nur schleppend vermarktet wurden und die Baulandpreise eher gesunken denn gestiegen sind. 2013 haben die Preise erstmals wieder angezogen und der Preisanstieg hat sich 2014 offenbar fortgesetzt.

Die Stadt Wolfenbüttel, als maßgeblicher Akteur bei der Entwicklung und Vermarktung neuer Baugebiete, erzielt derzeit Preise in Höhe von 225 Euro/qm für gute Wohnlagen (nördliche Stadtlage) und 125 bis 160 Euro/qm für mittlere Wohnlagen (Ortsrand). Für ihre im Vergleich zu den Vorjahren relativ umfangreiche Baulandentwicklung gibt es deutlich mehr Interessenten als Bauplätze.

Die aktuelle Nachfrage nach Bauplätzen richtet sich vor allem auf gut angebundene Standorte in Zentrumsnähe; besonders begehrt sind Baulücken an Standorten mit guter Infrastrukturausstattung. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage lässt sich aber

[7] Siehe BBSR 2013: Wohnungsengpässe und Mietensteigerungen; BBSR-Analysen Kompakt, Heft 07

auch Bauland in weniger attraktiven Lagen vermarkten und „Ladenhüter" gibt es so gut wie gar nicht mehr. Die Kaufinteressenten sind weiterhin überwiegend Familien und Familiengründer, zunehmend aber auch ältere Paare, die ein barrierefreies Haus erstellen wollen.

Tabelle 5: Bodenpreise für den individuellen Wohnungsbau*
Stadt Wolfenbüttel 2008 bis 2013

	einfache Wohnlage Euro/qm		mittlere Wohnlage Euro/qm		gute Wohnlage Euro/qm	
	von	bis	von	bis	von	bis
2008	85	120	115	165	160	190
2009	65	95	90	150	145	195
2010	65	95	90	150	145	195
2011	-	-	90	125	125	195
2012	-	-	90	125	125	195
2013	75	110	110	150	165	200

* Für Ein- und Zweifamilienhäuser einschließlich Erschließung
Datengrundlage: Marktbericht der Grundstücksbörse Braunschweig e.V. in Verbindung mit dem Immobilienverband Deutschland ivd 2008; 2009; 2010; 2011; 2012; 2013

Nach Aussage von Wohnungsmarktexperten ist ein Teil der derzeitigen Nachfrage nach Bauland auf unzureichende Angebote von qualitativ hochwertigen Gebraucht-Immobilien zurückzuführen. Zahlreiche Interessenten, deren Suche über längere Zeit erfolglos bleib, orientieren sich offenbar entgegen ihrer ursprünglichen Absicht auf den Neubau.

Zur Bodenpreisentwicklung für den Geschosswohnungsbau lassen sich aufgrund der sehr geringen Bauaktivitäten in diesem Segment keine verallgemeinernden Aussagen treffen. Nach Auskunft der Experten hat es in jüngster Zeit aber auch keine besonderen Entwicklungen oder Veränderungen gegeben. Als aktueller Richtpreis werden im Marktbericht der Baulandbörse für mittlere Wohnlagen 100 bis 135 Euro/qm und für gute Wohnlagen 135 bis 180 Euro/qm genannt[8]. Damit wäre Bauland für den mehrgeschossigen Wohnungsbau nicht teurer als für den individuellen Wohnungsbau.

5.2 Nachfrage und Preise für Immobilien

Der Immobilienmarkt in Wolfenbüttel hat sich nach Jahren nur mäßiger Dynamik in den letzten Jahren deutlich verändert. Nach Aussage der befragten Wohnungsmarktexperten trennen sich viele Eigentümer aufgrund der Unsicherheiten über die Entwicklung auf den Finanzmärkten nicht von ihren Immobilien und schieben einen beabsichtigten Verkauf hinaus. In der Konsequenz verzögert sich offenbar auch die Veräußerung geerbter Immobilien. Dagegen hat die Zahl privater Haushalte, die ein Haus oder eine Wohnung zur Selbstnutzung suchen, deutlich zugenommen, und gleichzeitig

[8] Siehe Marktbericht der Grundstücksbörse Braunschweig e.V. in Verbindung mit dem Immobilienverband Deutschland ivd für 2013

haben sich private Kapitalanleger wieder in größerer Zahl dem Immobilienmarkt zugewandt.

Die kaufkräftige Nachfrage nach Immobilien richtet sich vor allem auf das Zentrum und den Rand der Innenstadt inkl. Linden und Halchter sowie auf den nördlichen nach Braunschweig orientierten Stadtbereich. Die Randbereiche der Stadt sind weniger attraktiv. Für Objekte in den eher ländlichen Gebieten sind die Verkaufschancen geringer und die Preise deutlich niedriger. Dennoch finden, im Gegensatz zur Situation zu Beginn des Jahrhunderts, derzeit nahezu alle angebotenen Immobilien einen Käufer.

Der Markt für **gebrauchte Einfamilienhäuser** ist derzeit am stärksten angespannt, d.h. die Nachfrage übersteigt das Angebot deutlich. Die Akteure sind fast ausschließlich (potenzielle) Selbstnutzer. Der Verkauf erfolgt in den meisten Fällen entweder nach dem Tod oder wegen des fortgeschrittenen Alters der Eigentümer; nicht selten kommt es dabei zu einem Ringkauf, d.h. mit der Erlös aus dem Hausverkauf wird eine Eigentumswohnung erworben. Die Kaufinteressenten sind überwiegend junge Familien und kinderlose Paare. Die meisten von ihnen wohnen bereits in Wolfenbüttel.

Der Nachfrageüberhang ist aber nicht nur ein quantitativer, sondern offenbar auch ein qualitativer. Nach Aussage der Experten werden überwiegend ältere Häuser mit hohem Modernisierungs- und Umbaubedarf angeboten, während neuere oder gut ausgestattete und gut erhaltene ältere Häuser selten auf den Markt kommen.

Noch bis 2011 hatten sich die Preise für Einfamilienhäuser in Wolfenbüttel wenig bewegt. Danach konnten dann aber durchweg höhere Preise durchgesetzt werden. In guten Wohnlagen sind die Preissprünge am deutlichsten ausgefallen. Die Experten nannten Steigerungen von bis zu 20% zwischen 2011 und 2014. Ähnlich hohe Werte finden sich auch im Marktbericht der Grundstücksbörse.

Tabelle 6: Preise für freistehende Einfamilienhäuser* Stadt Wolfenbüttel 2008 bis 2013

	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage Euro		gute Wohnlage Euro	
	Euro bis	von	bis	von	bis
2008	105.000	105.000	160.000	160.000	240.000
2009	95.000	90.000	135.000	130.000	235.000
2010	95.000	90.000	135.000	130.000	235.000
2011	100.000	85.000	145.000	130.000	245.000
2012	100.000	95.000	155.000	145.000	275.000
2013	120.000	120.000	175.000	175.000	280.000

* Wohnfläche ca. 150 Quadratmeter
Datengrundlage: Marktbericht der Grundstücksbörse Braunschweig e.V. in Verbindung mit dem Immobilienverband Deutschland ivd 2008; 2009; 2010; 2011; 2012; 2013

Aus Mangel an Angeboten ist der Markt für **Mehrfamilienhäuser** wenig aktiv. Dagegen ist nach Auskunft der Experten die Nachfrage sehr groß, zumal der Kreis der Interessenten gewachsen ist. Die klassische Nachfrage von Privatpersonen wird in jüngster

Zeit durch die Nachfrage von Investoren verstärkt. Ihr Ziel ist weniger der langfristige Erhalt von Mietwohnungen, sondern eher ihre Umwandlung in Eigentumswohnungen.

Auch die Nachfrage nach **Eigentumswohnungen** hat angezogen. Dabei haben sich zu den traditionellen Trägern der Nachfrage, also Singles und kinderlose Paare jüngeren und mittleren Alters, verstärkt ältere Menschen und Kapitalanleger gesellt. Insbesondere durch die älteren Interessenten hat die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen in zentraler Stadtlage in den letzten Jahren deutlich zugenommen.

Tabelle 7: Preise für Eigentumswohnungen Stadt Wolfenbüttel 2008 bis 2013

	Bestand						Neubau (Erstbezug)	
	einfache Wohnlage Euro/qm		mittlere Wohnlage Euro/qm		gute Wohnlage Euro/qm		Euro/qm	
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
2008	350	550	500	750	650	950	1.450	2.150
2009	325	490	475	700	650	950	1.450	2.150
2010	325	490	475	700	650	950	1.450	2.150
2011	325	490	475	700	650	950	1.350	2.100
2012	325	490	475	800	750	1.050	1.350	2.100
2013	325	550	500	850	800	1.200	1.500	2.100

Datengrundlage: Marktbericht der Grundstücksbörse Braunschweig e.V. in Verbindung mit dem Immobilienverband Deutschland ivd 2008; 2009; 2010; 2011; 2012; 2013

In einfacher und mittlerer Wohnlage haben sich die Preise zwischen 2008 und 2013 nur wenig verändert. Zum einen ist dies darauf zurückzuführen, dass die Nachfrageüberhänge in diesem Teilmarkt so groß nicht sind, zum anderen auf die häufig nur eingeschränkte Attraktivität der Angebote.

Anders verlief die Entwicklung im oberen Preissegment. Die kaufkräftige Nachfrage hat die Preise für höherwertige Bestandswohnungen in den guten Lagen nach oben gezogen. Und für aktuelle Neubauprojekte mit hochwertiger Ausstattung in zentraler Lage werden nach Aussage der befragten Experten derzeit Preise von 2.500 bis 3.000 Euro/qm gezahlt; damit liegt die obere Grenze des Preisspektrums deutlich höher als für 2013 im Marktbericht der Grundstücksbörse genannt.

5.3 Preisniveau im regionalen Vergleich

Im Vergleich zu den umliegenden Städten und Gemeinden liegen die Preise für Grundstücke und Immobilien in Wolfenbüttel im Mittelfeld. Braunschweig ist sehr viel teurer. In Wolfsburg sind die Immobilien deutlich teurer, die Preise für Bauland offenbar vergleichbar. Und in Salzgitter sind sowohl Bauland als auch Immobilien deutlich günstiger[9].

[9] Für Salzgitter liegen keine entsprechenden Mittelwerte vor. Der Marktbericht der Grundstückbörse listet nur die oberen Werte des Preisspektrums auf. Diese sind durchweg niedriger als in Wolfenbüttel.

Tabelle 8: Mittlere Preise für Bauland und Immobilien 2013

	Wolfenbüttel	Braunschweig	Wolfsburg
Baugrundstücke Familienheime	130 Euro/qm	170 Euro/qm	135 Euro/qm
Eigentumswohnungen Neubau	1.800 Euro/qm	3.175 Euro/qm	2.850 Euro/qm
Einfamilienhäuser mittlere Wohnlage	147.500 Euro	265.000 Euro	195.000 Euro
Einfamilienhäuser gute Wohnlage	227.500 Euro	475.000 Euro	325.000 Euro

Datengrundlage: Marktbericht der Grundstücksbörse Braunschweig e.V. in Verbindung mit dem Immobilienverband Deutschland ivd 2013

Trotz des geringeren Preisniveaus ist der Preisauftrieb für Immobilien in Wolfenbüttel z.T. ähnlich hoch ausgefallen wie in den teureren Städten. Für Einfamilienhäuser aus dem Bestand sind die Steigerungsraten zwischen 2010 und 2013 so hoch wie in Braunschweig. Bauland und Neubau-Eigentumswohnungen haben allerdings eine weniger rasante Steigerung erfahren.

Tabelle 9: Preisentwicklung* Bauland und Immobilien 2010 bis 2013

	Wolfenbüttel	Braunschweig	Wolfsburg
Baugrundstücke für Familienheime	8%	31%	23%
Eigentumswohnungen Neubau	4%	15%	24%
Einfamilienhäuser mittlere Wohnlage	31%	29%	11%
Einfamilienhäuser gute Wohnlage	25%	28%	37%

* mittlere Preise für Standardwohnungen bzw. bei Baugrundstücken mittlere Lagen
Datengrundlage: Marktberichte der Grundstücksbörse Braunschweig e.V. in Verbindung mit dem Immobilienverband Deutschland ivd 2010 bis 2013

Nach Aussage der Wohnungsmarktexperten hat die angespannte Situation auf den Bauland- und Immobilienmärkten in Braunschweig dazu geführt, dass sich potenzielle Kauf- und Bauwillige wieder verstärkt auf umliegende Städte und Gemeinden orientieren und ein Teil der Nachfrage auch nach Wolfenbüttel ausweicht.

Im Landkreis Wolfenbüttel dagegen ist der Wohnungsmarkt wenig dynamisch. Abgesehen von den wenigen Gemeinden, die vom Overspill aus den Zentren profitieren, ist die Nachfrage gering und sind die Preise auch in den letzen Jahren nicht gestiegen. Die peripheren Gebieten sind sogar mit weiter fallenden Preisen und zunehmenden Leerständen konfrontiert.

5.4 Fazit

Nach Jahren der Stagnation hat die Dynamik auf den Bauland- und Immobilienmärkte in Wolfenbüttel in jüngster Zeit wieder zugenommen und die Marktposition potenzieller Verkäufer gestärkt. Entsprechend sind die Bauland- und Immobilienpreise gestie-

gen. Gleichwohl liegen sie in einfachen und mittleren Wohnlagen bislang kaum über dem Niveau von 2008, und im Vergleich zu den Märkten in Braunschweig und Wolfsburg sind die Preise sehr moderat.

Allerdings hat sich der Markt für höherwertige Immobilien dynamischer entwickelt als das mittlere und untere Preissegment. Zudem hat die zunehmende Attraktivität von zentralen Wohnlagen mit guter infrastruktureller Ausstattung und Anschluss an das ÖPNV-Netz dazu geführt, dass sich die Preisschere weiter geöffnet hat. Der zentrale Bereich der Stadt und der Nord-Westen verzeichnen die höchsten Immobilienpreise und Preissteigerungen, die Räume im Süd-Westen und äußeren Bereich des Ostens die niedrigsten.

Über den weiteren Verlauf der Nachfrage- und Preisentwicklung gehen die Meinungen der Experten auseinander. So gibt es einerseits die Einschätzung, dass der Spielraum für Preissteigerungen vorerst ausgeschöpft ist, die Preise also kaum weiter steigen werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf risikoreiche Finanzierungen mit sehr hohen Fremdkapitalanteilen verwiesen. Auf der anderen Seite wird argumentiert, dass die Wohnungsnachfrage in Wolfenbüttel durch das anhaltende Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum in Braunschweig und Wolfsburg weiter zunehmen und die Preise für Immobilien weiter steigen werden.

6. Bewertung der Wohnraumversorgung in Wolfenbüttel

Der Wohnungsmarkt in Wolfenbüttel ist weitgehend ausgeglichen. Es gibt keine größeren Wohnungsüberhänge und strukturellen Leestände. Das quantitative Angebot ist ausreichend, um jedem Haushalt eine Wohnung und gleichzeitig dem Wohnungsmarkt eine ausreichende Mobilitätsreserve zur Verfügung zu stellen. Und im Vergleich mit den Großstädten der Region ist das Preisniveau sowohl im Mietwohnsektor als auch im Eigentumssektor sehr moderat.

Der Umfang der Wohnfläche deutet darauf hin, dass die Bewohner der Stadt ihren Wohnflächenkonsum im vergangen Jahrzehnt weiter erhöht haben. Derzeit kommen auf jeden Einwohner durchschnittlich 49 qm Wohnfläche; dieser Wert liegt über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 45 qm[10]. Die wichtigsten Ursachen für den stetig wachsenden Wohnflächenkonsum sind steigende Ansprüche an die Wohnungsgröße und die zunehmende Zahl kleiner Haushalte; insbesondere die wachsende Zahl älterer Menschen in großen Familienwohnungen treibt die Durchschnittswerte nach oben[11].

Das Bild eines weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarkts in Wolfenbüttel wird auch von den Wohnungsmarktexperten bestätigt. Gleichwohl weisen sie übereinstimmend darauf hin, dass die Nachfrage deutlich zugenommen hat und die Märkte dadurch angespannter sind. Nach Jahren geringer Nachfrage und einer Preisentwicklung bei Mieten und Immobilien, die deutlich unterhalb der allgemeinen Teuerungsrate lag, hat diese neue Dynamik vor zwei bis drei Jahren eingesetzt und ihr Ende ist bislang nicht absehbar.

Diese Entwicklung ist vor allem darauf zurückzuführen, dass der quantitative Wohnungsbedarf durch Haushaltsverkleinerungen sowie überregionale und internationale Wanderungsgewinne deutlich gestiegen ist, der Wohnungsneubau aber nicht mitgezogen hat. Gleichzeitig hat sich die Attraktivität Wolfenbüttels als Wohnstandort für Haushalte aus Braunschweig erhöht. Dort ist der Wohnungsmarkt deutlich angespannter, so dass sich insbesondere Kaufinteressenten in recht großer Zahl auch nach Wolfenbüttel orientieren. Und drittens ist in den letzen Jahren offenbar auch die Gruppe der älteren Haushalte größer geworden, die aus dem Umland in die Stadt ziehen wollen und dort alternsgerechte Wohnungen nachfragen. Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage hat sich damit in den letzten zwei bis drei Jahren deutlich zu Ungunsten der Nachfrage, oder anders herum, zu Gunsten des Angebots verschoben.

Insgesamt gesehen, sind diese Anspannungen nicht gravierend, aber in einzelnen Bereichen haben sie sich stärker entwickelt als in anderen. Besonders knapp sind die Angebote für gebrauchte Einfamilienhäuser und gut ausgestattete preisgünstige Mietwohnungen sowie der Wohnstandort „zentrale Stadtlage".

---

[10] Siehe Zensus 2011. 1998 lag die Pro-Kopf-Wohnfläche noch bei 39 qm (Bundesamt für Statistik, Mikrozensus).

[11] Ältere verfügen über sehr viel mehr Wohnfläche als Jüngere; z.B. haben 70-Jährige 50% mehr Wohnfläche als 30-Jährige; siehe Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung, Pressemitteilung Nr. 9 vom 24.07.2013.

Angebot und Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern klaffen derzeit nicht nur in quantitativer, sondern auch in qualitativer Hinsicht auseinander. Nach Aussage von Wohnungsmarktexperten kommen überwiegend ältere Objekte, vorzugsweise aus den 60er Jahren, mit hohem Modernisierungs- und Sanierungsaufwand zum Verkauf, während Objekte in gutem Zustand und in guter Lage außergewöhnlich knapp sind. Ähnlich ist die Situation im Segment für Eigentumswohnungen. Die Nachfrage nach Gebraucht-Immobilien in gutem Zustand und mit zeitgemäßer Ausstattung ist also deutlich höher als das Angebot und wird derzeit bei weitem nicht befriedigt.

Auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich die Situation für einkommensschwächere Wohnungssuchende verschlechtert. Schon seit Jahren sind kaum neue Mietwohnungen gebaut worden und wenn, dann im gehobenen Preissegment. Gleichzeitig verringert sich das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen durch Aufwertungen infolge von Modernisierung und energetischer Sanierung sowie, in geringem Maße auch durch Umwandlungen in Eigentumswohnungen. Parallel zur Verringerung preisgünstiger Mietwohnungen hat sich die Nachfrage in diesem Marktsegment erhöht. Die Einwohnergewinne in Wolfenbüttel sind ausschließlich auf Zuwanderungen zurückzuführen. Bei den Zuwanderern handelt es sich häufig um junge Menschen, die als Berufsanfänger oder Studierende aus anderen Regionen zuziehen, oder um Arbeitsuchende aus ost- und südeuropäischen Ländern. Viele von ihnen verfügen über ein vergleichsweise geringes Einkommen und damit über eine geringe Mietzahlungsfähigkeit; diese ist zudem dadurch geschmälert, dass die Wohnnebenkosten in den letzen Jahren überproportional stark gestiegenen sind. Folglich ist die Anspannung im unteren Segment des Mietwohnungsmarkts höher als im mittleren und oberen. Es fehlen vor allem kleine Wohnungen für kleine Haushalte, aber auch größeren Wohnungen für kinderreiche Familien. Derzeit hat sich die Situation durch die Notwendigkeit, die steigende Zahl von Asylsuchenden unterzubringen, noch verschärft.

Aber auch der Mietwohnungsmarkt hat nicht nur quantitative Engpässe. Insbesondere im mittleren Preissegment machen sich zunehmend qualitative Defizite bemerkbar. Der größte Teil des Wohnungsbestands stammt aus den 1950er bis 1970er Jahren und gehört zur Kategorie „Zwei- bis Dreizimmerwohnungen mit 60 bis 70 qm". Dieser Typ ist immer weniger gefragt und selbst im modernisierten Zustand für viele Haushalte nicht attraktiv. Nach Auskunft der Wohnungsmarktexperten wird die Nachfrage nach Mietwohnungen mit moderner Ausstattung im mittleren Preissegment bei weitem nicht abgedeckt.

Der Nachfrageüberhang ist räumlich auf die inneren Stadtgebiete konzentriert. Wie deutschlandweit ist auch in Wolfenbüttel die Präferenz für städtische Wohnstandorte gestiegen. Vermutlich spielt dabei die veränderte soziokulturelle Bewertung von Stadtleben insbesondere bei jüngeren Menschen eine Rolle. Wichtiger sind aber die steigende Zahl kleiner Haushalte und die sinkende Zahl traditioneller Familien sowie die wachsende Sensibilität gegenüber Mobilitätsaufwand und-kosten, so dass Standorte mit guter Erreichbarkeit und guter Infrastrukturversorgung zunehmend präferiert werden. Eine relativ neue Nachfragegruppe für diese Lagen ist die Generation 50plus. Nach Aussage der Wohnungsmarktexperten gibt es einen erheblichen Nachfragestau

nach alters- und generationengerechten innenstadtnahen Geschosswohnungen in Wolfenbüttel.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Wohnungsmarkt in Wolfenbüttel zwar ein hohes Versorgungsniveau für die Bevölkerung sichert, dass sich die Unterschiede in der Versorgungsqualität zwischen Teilmärkten und Teilräumen aber vergrößert haben.

Innerhalb der Stadt wurden zentrale Standort durch veränderte Wohnstandortpräferenzen der Bevölkerung weiter aufgewertet, während sich für die Außenbezirke eine abnehmende Wohnattraktivität andeutet. Somit konzentriert sich die Nachfrage auf die innere Stadt und hat dort zu einem Nachfrageüberhang geführt.

Zudem ist das Angebot für Mietwohnungen im unteren Preissegment knapp geworden, so dass sich für wohnungsuchende Haushalte mit geringem Einkommen die Marktposition und damit Versorgungsqualität verschlechtert hat.

Eine besondere Diskrepanz zeigt sich auf der qualitativen Ebene. Durch die geringe Bautätigkeit der letzten Jahre hat das Wohnungsangebot wenig Neuerung, Aufwertung und Anpassung an zeitgemäße Standards erfahren. Die Nachfrage nach Wohnungen mit großzügigen Grundrissen und moderner Ausstattung kann also immer weniger bedient werden.

7. Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2030

Die Prognose zeigt, wie sich die Einwohner in der Stadt Wolfenbüttel hinsichtlich ihrer Zahl und Altersstruktur sowie ihrer Zusammensetzung in Haushalte bis 2030 entwickeln, wenn die aktuellen Trends weitgehend stabil bleiben. Dazu wurden die Bevölkerungsentwicklung (natürliche Entwicklung und Wanderungen) und das Haushaltsbildungsverhalten in die Zukunft fortgeschrieben und mit aktuell absehbaren Einflussfaktoren verknüpft.

7.1 Grundlagen

7.1.1 Methodik

Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Stadt Wolfenbüttel und ihre Ortsteile beruht auf den Meldedaten der Stadt und schließt neben der Hauptwohnsitz-Bevölkerung[12] auch die Einwohner mit einem Zweitwohnsitz ein. Ihre Zahl beläuft sich auf rund 3.350 Personen, das entspricht 6% der gesamten wohnberechtigten Bevölkerung. Überproportional viele Personen mit Zweitwohnsitz sind im Nordosten und im Stadtkern gemeldet, verhältnismäßig wenige in den äußeren Ortsteilen. Die Altersstruktur der Einwohner mit Zweitwohnsitz ist sehr spezifisch. Drei Viertel sind zwischen 18 und 50 Jahre alt; weitere gut 10% zwischen 50 und 60 Jahre. Es handelt sich bei ihnen also in erster Linie um Berufstätige sowie Studentinnen und Studenten, die ihren Familienwohnsitz offenbar andernorts haben. Dabei ist der Anteil der Männer mit 55% leicht höher als der der Frauen (45%).

Tabelle 10: Bevölkerung Stadt Wolfenbüttel nach Erst- und Zweitwohnsitz 2013

Ortsteil	Wohnberechtigte Bevölkerung	davon mit Zweitwohnsitz
Stadtkern	6.073	8%
Nordost	18.273	9%
Linden	9.077	6%
West/Groß Stöckheim	12.358	5%
Östliche Ortschaften	4.114	5%
Südwestliche Ortschaften	5.902	4%
Stadt Wolfenbüttel	**55.797**	**6%**

Quelle: Meldedaten vom 31.12.2013 Stadt Wolfenbüttel

Die Ausgangsbevölkerung für die Prognose waren die Einwohner mit erstem und zweitem Wohnsitz am 31.12.2013. Als Basisjahre für die Flussgrößen (Wanderungen, Geburten, Todesfälle) wurden die vier Jahre 2010 bis 2013 herangezogen. Die Daten wurden von der Stadt Wolfenbüttel geliefert. Sie enthielten für jedes der vier Basisjahre und jeden Ortsteil die Zahlen der Einwohner, der Geburten, der Zuzüge und Fortzüge

[12] Die Einwohnerzahlen der Erstwohnsitz-Bevölkerung vom LSN und von der Stadt Wolfenbüttel sind nicht identisch. Aufgrund unterschiedlicher Systeme der Einwohner-Fortschreibung und aufgrund der durch den Zensus 2011 bedingten Korrekturen des LSN unterscheiden sich die Ergebnisse; dabei liegt die Zahl der Stadt um gut 1.000 Personen über der des LSN.

nach Alter und Geschlecht. Es wurde also nicht mit städtischen Durchschnittswerten, sondern mit konkreten teilräumlichen Daten gearbeitet.

Zur Validierung der Prognose wurden die Grundlagen ihrer Berechnung, dabei insbesondere die Zahl der Wanderungen, auf Ausnahmeerscheinungen und Sonderentwicklungen überprüft. Für zwei Ortsteile (Linden und südwestliche Ortschaften), die aufgrund der Besiedlung neuer Baugebiete in den letzten Jahren erhöhte Zuzüge verzeichneten, wurden die Wanderungsannahmen entsprechend angepasst. Dieser Schritt erfolgte in Abstimmung mit der Auftraggeberin. Ziel war es zu verhindern, dass außergewöhnliche Entwicklungen als Trend fortgeschrieben werden.

Die Belastbarkeit von Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen steigt mit der ihr zugrunde liegenden Einwohnerzahl. Darum wurde die Prognose für Wolfenbüttel in die von StadtRegion berechnete landesweite Prognose für Niedersachsen eingepasst. Mit diesem Verfahren ist die größtmögliche Belastbarkeit der Ergebnisse für die Stadt Wolfenbüttel gesichert. Die teilräumliche Differenzierung innerhalb der Stadt beruht auf deutlich kleineren Einheiten, so dass sich kurzfristige Schwankungen in der Zahl von Umzügen oder Geburten über die Zeit weniger ausgleichen oder nivellieren. Damit sind die Prognose-Ergebnisse für die einzelnen Ortsteile nicht so belastbar wie die für die Gesamtstadt.

Die Prognose wurde als Trendprognose in zwei Varianten gerechnet. In Trendprognosen wird aus der Gegenwart in die Zukunft prognostiziert und davon ausgegangen, dass vorherrschende Zusammenhänge und Wirkungsverläufe bestehen bleiben. Dies betrifft für Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen die Sterbe- und Geburtenraten, Wanderungsmuster und das Haushaltsbildungsverhalten. Die erste Variante ist eine **modifizierte Status-Quo-Prognose,** in der die Zahl der Zuwanderungen und der Prozess der Haushaltsverkleinerung nicht linear sondern unter Plausibilitätsabwägungen leicht abweichend vom Trend der Basisjahre fortgeschrieben wurden. Im zweiten Schritt wurde eine Variante berechnet werden, die zeigt, wie die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Wolfenbüttel ohne Wanderungen verliefe. Diese **Null-Variante** beschränkt sich auf die natürliche Entwicklung, also allein auf Geburten und Sterbefälle, und lässt die demographischen Effekte von Umzügen, Zu- und Abwanderungen unberücksichtigt.

Das System der **Bevölkerungsprognose** arbeitet nach dem Kohorten- bzw. Komponentenprinzip; damit werden für jede räumliche Einheit (Stadt und Ortsteile) und für jedes Prognose-Jahr die einzelnen Altersjahre nach Geschlecht differenziert betrachtet und berechnet. Das Modell berücksichtigt dabei kleinräumige Geburtenraten und unterscheidet zwischen Fort- und Zuzügen, statt mit Wanderungssalden zu arbeiten.

Eckpunkte der natürlichen Entwicklung waren eine konstante Fertilität und eine weiterhin leicht steigende Lebenserwartung. Für die Wanderungen wurde davon ausgegangen, dass ihre Zahl für die kommenden vier Jahre auf dem Niveau von 2013 verbleibt und sich danach langsam wieder auf das Niveau der Basisjahre 2010 bis 2013 abbaut (vergl. Abbildung 4). Für die teilräumliche Differenzierung wurde davon ange-

nommen, dass die strukturellen Unterschiede zwischen den Ortschaften bestehen bleiben.

Der Unsicherheitsfaktor bei Bevölkerungsprognosen liegt vor allem in Art und Umfang von Wanderungen. Dazu gehören sowohl die internationalen Zu- und Abwanderungen, die innerdeutschen Fernwanderungen, die in erster Linie eine Folge von Entscheidungen zur Arbeitsplatz und Ausbildungsplatz sind, sowie die innerregionalen Wanderungen, die weitgehend durch die Wohnstandortwahl der in der Region ansässigen Bevölkerung geprägt sind.

Der Annahme, dass die Wanderungsgewinne in den kommenden Jahren relativ hoch ausfallen werden, liegt die Beobachtung zugrunde, dass Wolfenbüttel, wie die Region und das Land insgesamt, derzeit deutlich höhere Zuwanderungen verzeichnet als in den Vorjahren und dass die internationalen Zuwanderungen nach Deutschland merklich angestiegen sind. Die meisten Zuwanderer kommen aus dem EU-Ausland. Ihre hohe Zahl ist vorrangig auf die schlechte Arbeitsmarktsituation in den südlichen Krisenländern sowie auf die seit 2011 für Polen und seit 2014 für Rumänen und Bulgaren geltende Freizügigkeit bei der Wahl des Wohn- und Arbeitsortes zurückzuführen. Dieses Wanderungsmuster wird voraussichtlich noch einige Jahre anhalten. Längerfristig werden sich die Zuwanderungsströme aus den EU-Ländern aber vermutlich verschlanken. Zum einen ist der demographische Wandel nicht nur ein deutsches, sondern ein europaweites Phänomen, so dass die Schrumpfung der jüngeren Bevölkerungsgruppen das Zuwanderungspotenzial abschmelzen lässt; zum anderen wird für die europäischen Krisenländer mittelfristig eine wirtschaftliche Konsolidierung und damit eine geringere Abwanderungsneigung, zum Teil auch eine Rückwanderungswelle erwartet.

Die **Haushaltsprognose** wurde auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose nach dem klassischen Haushaltsmitgliederverfahren durchgeführt. Die dazu notwendigen Haushaltsmitgliederquoten nach Alter, Geschlecht und Haushaltsgröße wurden aus den Zensusergebnissen für Wolfenbüttel von 2011 generiert. Auf Grundlage dieser Daten wurde eine Haushaltsverteilung der wohnberechtigten Bevölkerung modelliert, die auf heuristischen Annahmen zum Haushaltsbildungsverhalten nach Alter und Geschlecht beruht.

In dem Modell wurde das Haushaltsbildungsverhalten altersspezifisch behandelt und neben dem Altersstruktureffekt (Zunahme der Haushalte Älterer) ein Kohorteneffekt berücksichtigt, der den Trend zu kleineren Haushalten pro Altersjahr abbildet. Die Größe des Kohorteneffekts basiert auf der Annahme, dass sich die Veränderungen im Haushaltsbildungsverhalten über die Zeit abschwächen. Der Ausgangswert entspricht der Haushaltsverkleinerungsquote der Basisjahre (2010 bis 2013). Er wurde gedämpft fortgeschrieben und verringert sich bis zum Prognose-Jahr 2030 um fast die Hälfte. Der Altersstruktureffekt wurden ortsteilspezifisch bestimmt, dadurch ließen sich die unterschiedlichen Potenziale für weitere Haushaltsverkleinerungen berücksichtigen.

7.1.2 Umgang mit den Prognose-Ergebnissen

Mit Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnungen wird nicht der Anspruch erhoben, man kenne die Zukunft und die prognostizierte Einwohner- und Haushaltszahl werde in der Realität auch tatsächlich genau so eintreten. Vielmehr zeigen sie auf, wie die Entwicklung unter den aktuellen Trends verlaufen würde. Ändern sich die Bedingungen, ändert sich auch der Verlauf der Bevölkerungsentwicklung; ändern sich die Bedingungen nicht, wird die Entwicklung in etwa dem prognostizierten Verlauf entsprechen. Da aber selbst unter der Annahme großer Stabilität die reale Entwicklung nie völlig gleichförmig verläuft, wird das Prognose-Ergebnis immer von der tatsächlichen Entwicklung abweichen. I.d.R. vergrößern sich die Abweichungen über die Zeit. Aus diesem Grund sollten Bevölkerungsprognosen im Abstand von vier bis fünf Jahren neu gerechnet werden.

Sinn und Zweck von Bevölkerungsprognosen liegt aber weniger darin, ein realitätsnahes Bild der Zukunft zu zeichnen, sondern Herausforderungen aufzuzeigen, eine Ausgangsbasis für Diskussionen und eine Orientierung für Konzeptionen zur Zukunftsgestaltung zu bieten. Diese Aufgabe erfüllen die Prognose-Daten, so dass sie als belastbare Grundlage für steuernde Eingriffe der Kommunalpolitik dienen können.

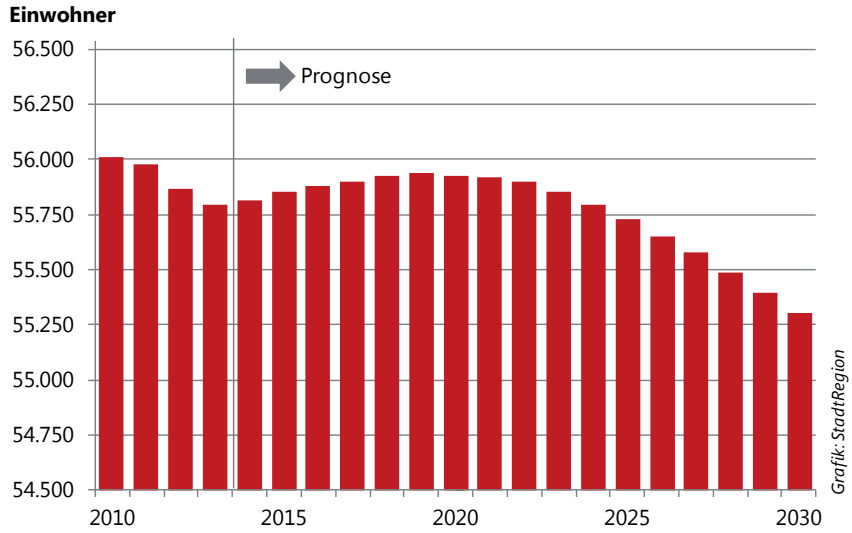
7.2 Status-Quo-Prognose

In Kapitel 3 sind die Trends der Bevölkerungs- und Altersstrukturentwicklung ausführlich dargestellt. Danach ist die Einwohnerzahl seit Beginn des Jahrhunderts leicht gesunken, hält sich aber in den letzten Jahren aufgrund von Wanderungsgewinnen weitgehend stabil. In Anbetracht steigender Sterbeüberschüsse verzeichnet die natürliche Entwicklung allerdings zunehmend Verluste. Die Alterung der Gesellschaft ist bereits weit fortgeschritten; die am stärksten besetzten Altersgruppen sind die Mitte 40- bis Anfang 50-Jährigen. Nach Jahren starker Schrumpfung nimmt die Zahl der jungen Erwachsenen, die die potenziellen Eltern stellen, derzeit leicht zu; bei ihnen handelt es sich um die Kinder der geburtenstarken Jahrgänge. Die dann folgenden Altersjahrgänge sind aber wieder deutlich schwächer besetzt. Auf diesen empirischen Grundlagen baut die Prognose auf.

7.2.1 Einwohnerentwicklung

Unter Status-Quo-Bedingungen wird die Zahl der Einwohner in der Stadt Wolfenbüttel in diesem Jahrzehnt leicht ansteigen, danach aber weiter sinken. Im Effekt verändert sich die Einwohnerzahl im Prognose-Zeitraum aber nur geringfügig von 55.797 im Jahr 2013 auf 55.310 im Jahr 2030. Das wäre ein Verlust von knapp 490 Menschen bzw. 0,9%. Gleichwohl verstärkt sich der Trend ab Mitte der 2020er Jahre, so dass längerfristig mit einem dynamisch ansteigenden Rückgang zu rechnen ist.

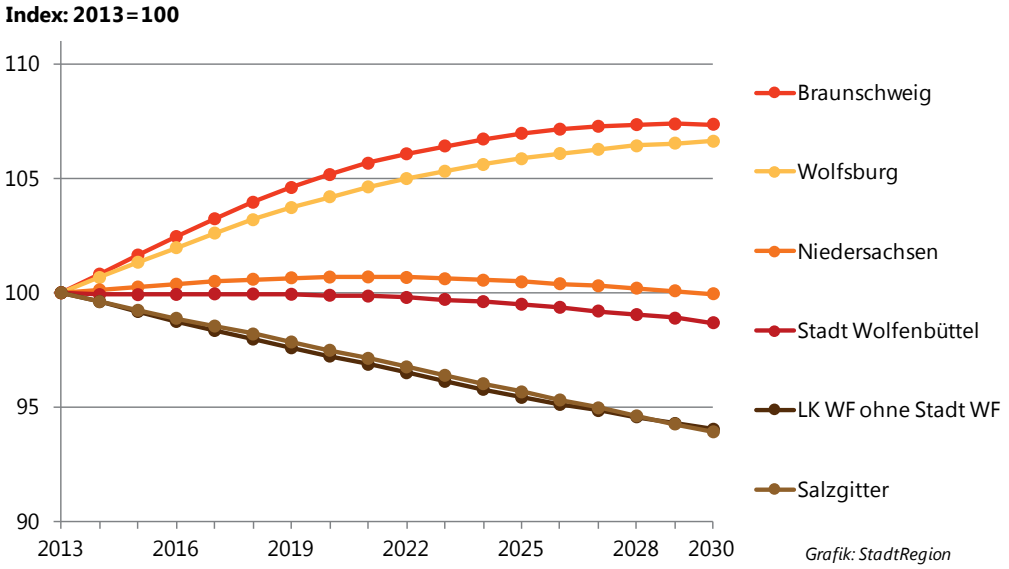
Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung Stadt Wolfenbüttel 2010 bis 2030



Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Prognose StadtRegion

Der Verlauf der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in den Vergleichsräumen zeigt eine große Nähe der Stadt Wolfenbüttel zum Landesniveau. Für Braunschweig und Wolfsburg ist die Prognose deutlich positiver, für Salzgitter und den Landkreis Wolfenbüttel ohne die Stadt deutlich negativer.

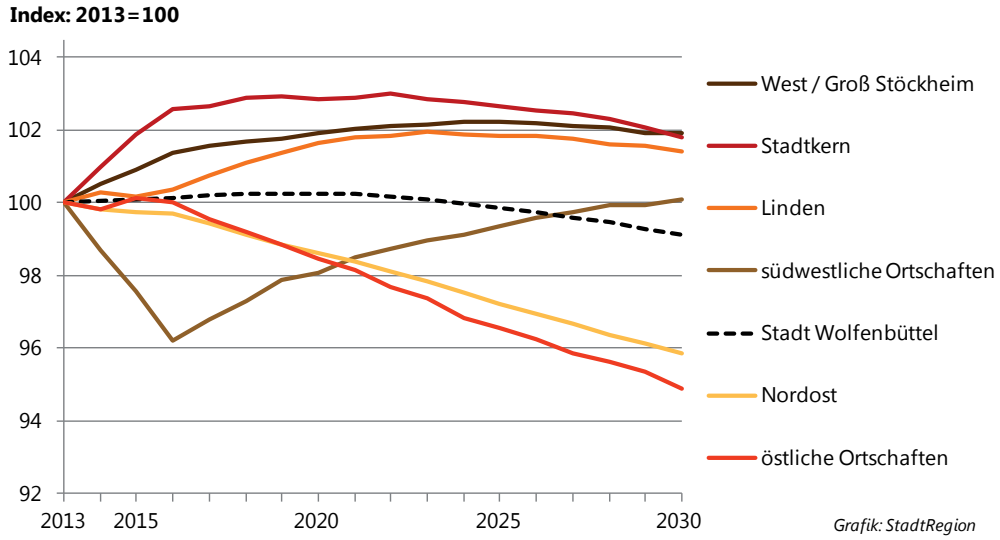
Abbildung 18: Bevölkerungsprognose 2030 Stadt Wolfenbüttel und Vergleichsräume



Datengrundlage: NLS; Prognose StadtRegion

Innerhalb der Stadt hat sich die Bevölkerung in den letzten Jahren nicht gleichförmig entwickelt. Damit ergeben sich auch aus der Prognose für die einzelnen Ortsteile unterschiedliche Entwicklungen (vergl. auch Abbildung 20Tabelle 22 und Tabelle 23 im Anhang).

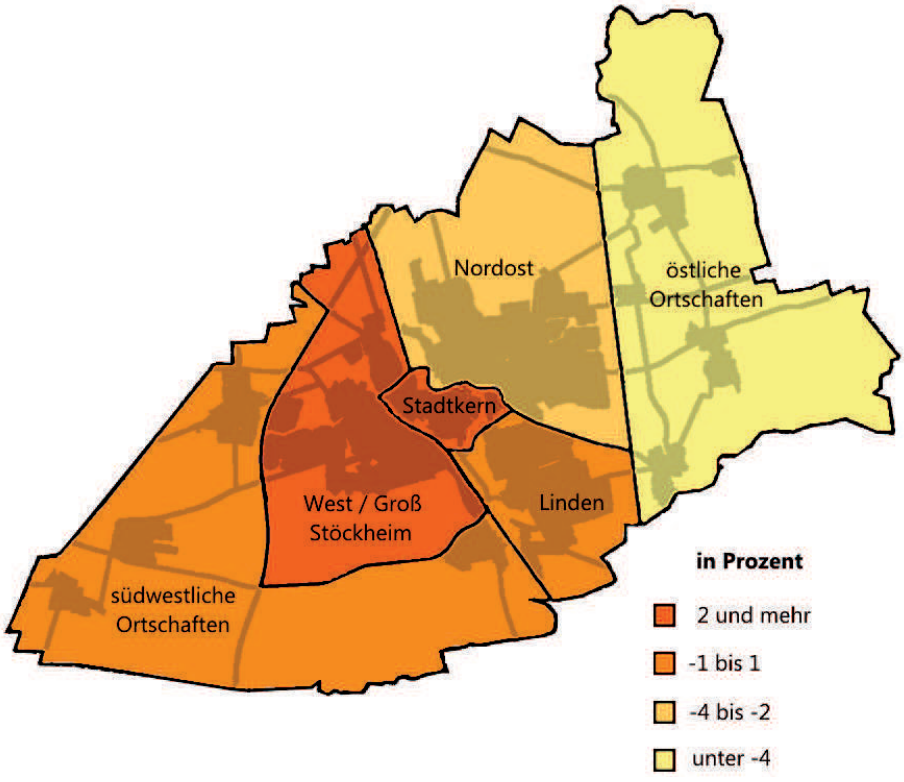
Abbildung 19: Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen 2010 bis 2030



Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Prognose StadtRegion

Im Stadtkern, im Westen mit Groß Stöckheim und in Linden werden überproportionale Gewinne, in den östlichen Ortschaften und Nordost größere Verluste erwartet. Dieses Ergebnis beruht zum einen auf Unterschiede in der Altersstruktur und damit auf absehbar unterschiedliche natürliche Entwicklungen (Geburten und Todesfälle), vor allem aber auf den jeweils spezifischen Zu- und Abwanderungsmustern der letzten Jahre.

Abbildung 20: Bevölkerungsprognose 2030 Stadt Wolfenbüttel nach Ortsteilen

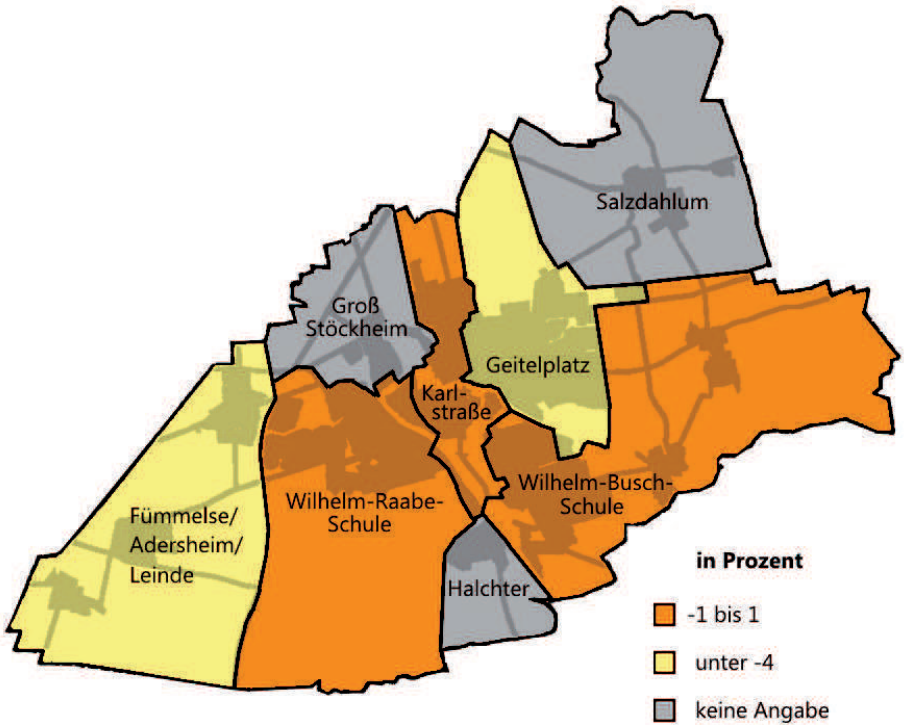


Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Prognose StadtRegion

Damit geht die Status-Quo-Prognose davon aus, dass das Zentrum und die unmittelbar anschließenden nördlichen und westlichen Randbereich leichte Gewinne, der Osten der Stadt dagegen leichte Verluste verzeichnen wird, während sich der Süden und äußere Westen stabil entwickeln werden.

Der Vergleich mit den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose für die Einzugsbereiche der größeren Grundschulen in Wolfenbüttel verweist zudem darauf, dass die äußeren westlichen Ortschaften, wenn sie isoliert und ohne Halchter betrachtet werden, größere Verluste zu erwarten haben. Und im Ortsteil Nordost stehen für den östlichen Bereich offenbar mehr Verluste an als für den nördlichen und zentrumsnahen Bereich.

Abbildung 21: Bevölkerungsprognose 2030 Stadt Wolfenbüttel nach Schulbezirken



Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Prognose StadtRegion

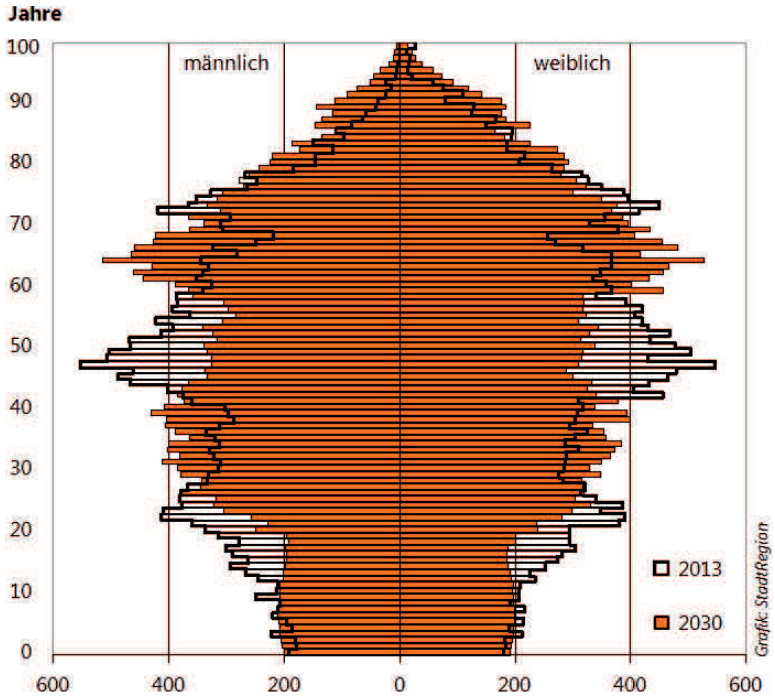
Die Voraussetzung dafür, dass die prognostizierten Entwicklungen in dieser Form tatsächlich eintreten kann, ist die Aufnahmebereitschaft zusätzlicher Einwohner in den wachsenden Ortsteilen, d.h. das Wohnungsangebot dort muss ausreichend groß und attraktiv sein. Andernfalls werden die Wohnungssuchenden in andere Gebiete ziehen.

7.2.2 Altersstrukturentwicklung

Nicht nur die Zahl der Einwohner, auch der Altersaufbau wird sich weiter verändern. Der Vergleich der Altersbäume 2013 und 2030 zeigt, wo die Schwerpunkte dieser Veränderungen liegen: 2030 ist der Altersbaum nach oben hin deutlich stärker, nach unten hin schwächer besetzt. Damit sind die Veränderungen in der Altersstruktur gravierender als die Veränderungen der Einwohnerzahl.

Derzeit sind die geburtenstarken Jahrgänge zwischen Anfang 40 und Mitte 50 Jahre alt; 2030 stehen sie im oder kurz vor dem Rentenalter. Die 60- bis 70-Jährigen werden dann die am stärksten besetzten Altersjahrgänge sein. Zudem wird die Zahl der hochbetagten Einwohner beträchtlich steigen. Das ist vor allem der wachsenden Zahl alter Männer zuzurechnen. Bisher stellten sie aufgrund der hohen Kriegsverluste einen sehr viel geringeren Anteil unter den Hochbetagten als Frauen; zukünftig werden sich diese geschlechtsspezifischen Unterschiede weitgehend auswachsen.

Abbildung 22 Altersaufbau Stadt Wolfenbüttel 2013 und 2030



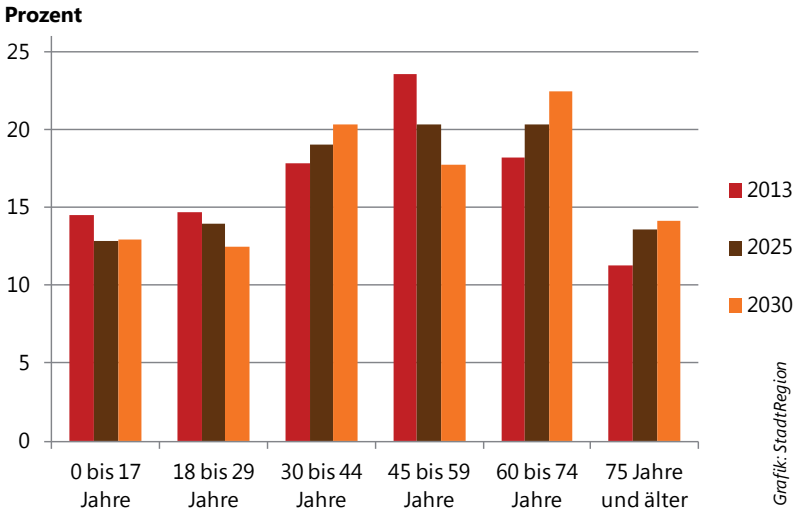
Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Prognose StadtRegion

Die größten Verluste wird es bei den 40- bis Mitte 50-Jährigen geben. Auch die Zahl der Jugendlichen sinkt weiter ab. Im Gegensatz dazu wird die Gruppe der Mitte 20- bis 40-Jährigen zwischenzeitlich wieder größer; bei ihnen handelt es sich um die Kinder der geburtenstarken Jahrgänge, die zurzeit Anfang 20 Jahre alt bzw. in den 1990er Jahren geboren sind.

In der Zusammenfassung zu Alterskohorten mit dem Zwischenstand im Jahr 2025 lassen sich die Veränderungsprozesse gut darstellen. Kurzfristig wird mit der wachsenden Zahl potenzieller Eltern, also den Anfang bis Ende 30-Jährigen, auch die Zahl der Kinder steigen. Diese Veränderungen sind aber nicht von Dauer. Schon Mitte der 2020 Jahre sind die potenziellen Familiengründer wieder sehr viel weniger und nach 2030 wird die Zahl der Kinder voraussichtlich rapide und auf Dauer abnehmen.

Trotz dieser Unterbrechung bei der Schrumpfung des Nachwuchses, schreitet die Alterung voran. Augenfällig dabei sind die Verschiebungen im Verhältnis der jüngsten und der ältesten Gruppe: derzeit gibt es deutlich mehr Kinder und Jugendliche bis 17 Jahre als über 75-Jährige, aber schon 2025 werden die Älteren in der Überzahl sein.

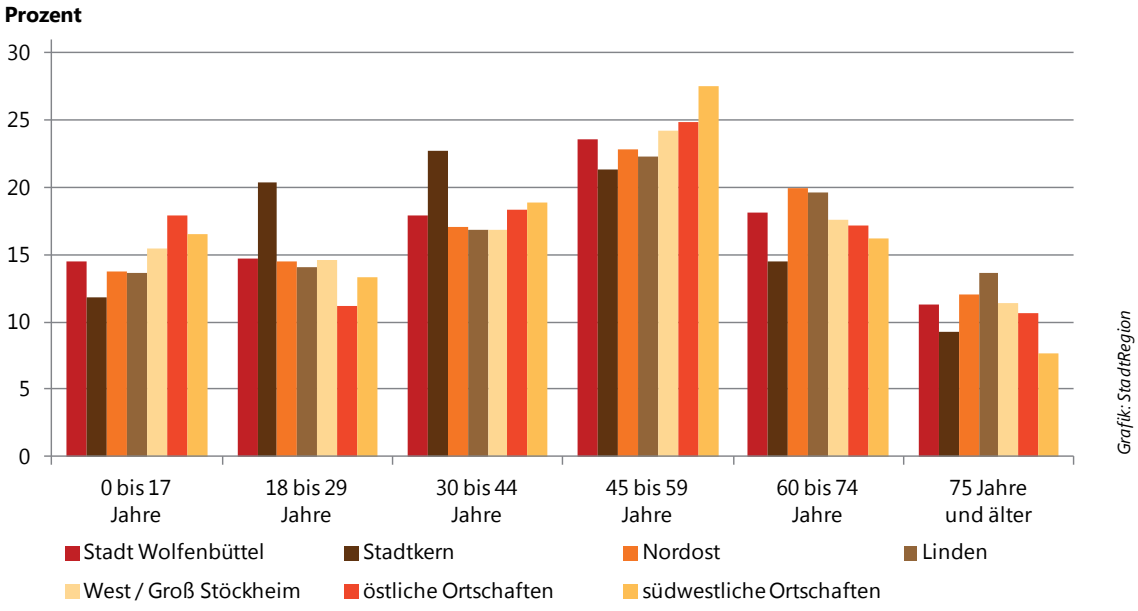
Abbildung 23: Altersstruktur Stadt Wolfenbüttel 2013, 2025 und 2030



Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Prognose StadtRegion

Für die einzelnen Ortsteile verläuft die prognostizierte Entwicklung vom Trend her ähnlich. Da es aber im Altersaufbau z.T. erhebliche Unterschiede gibt, werden sich die Entwicklungstrends teilräumlich unterschiedlich ausprägen. In den drei großen städtischen Ortsteilen Nordost, Linden und West/Groß Stöckheim entspricht die Altersstruktur weitgehend dem städtischen Durchschnitt (vergl. auch Tabelle 24 im Anhang).

Abbildung 24: Altersstruktur Stadt Wolfenbüttel nach Ortsteilen 2013

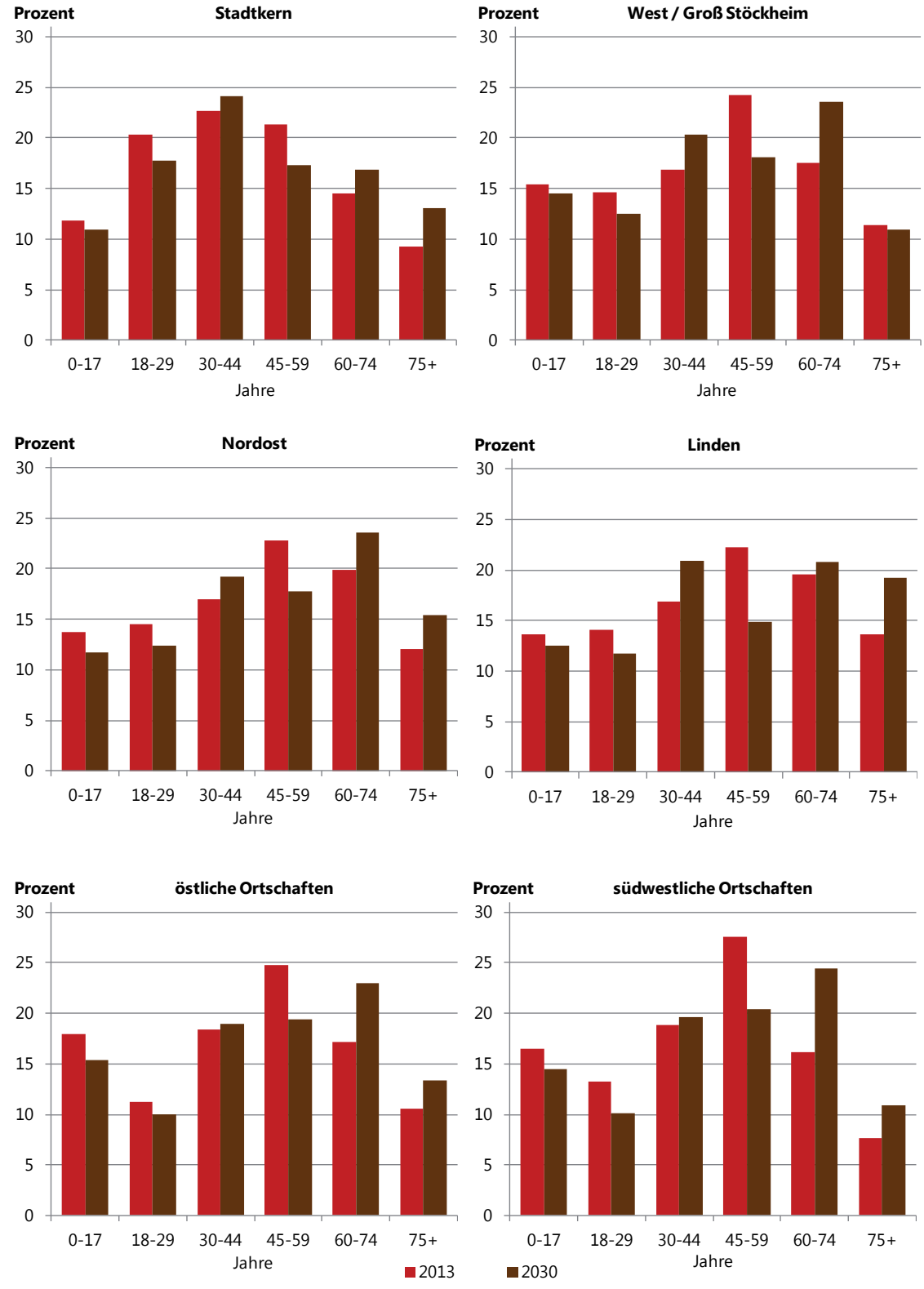


Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel

Im Stadtkern dagegen sind die Altersgruppen der 18- bis 44-Jährigen weit überproportional, die unter 18- und über 60-Jährige deutlich schwächer vertreten. Größere Abweichungen zeigen sich auch in den östlichen und südwestlichen Ortschaften, wo es

verhältnismäßig viele Kinder und Jugendliche und damit relativ viele Familien gibt. Zudem fällt Linden durch seinen hohen Anteil alter Menschen auf.

Abbildung 25: Altersstruktur in den Ortsteilen 2013 und 2030



Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Prognose StadtRegion

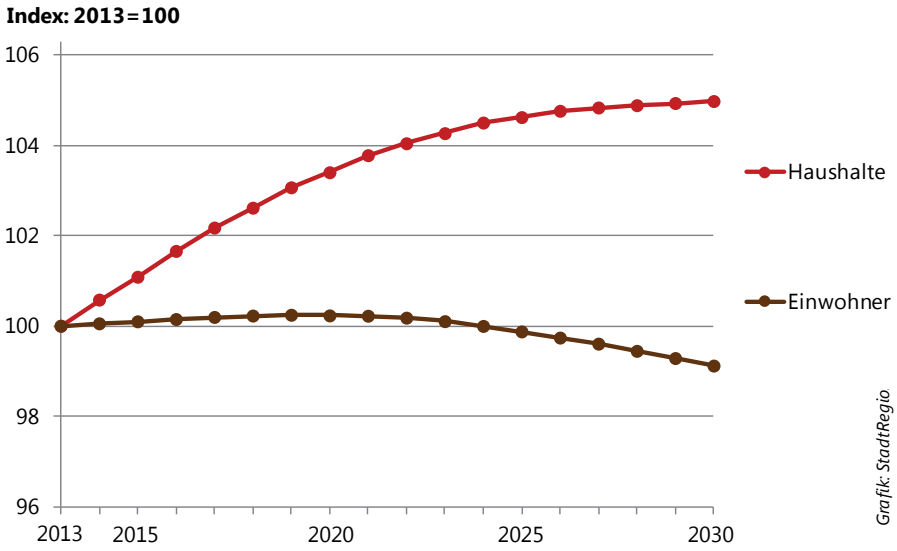
Dieses teilräumliche differenzierte Muster wird weitgehend auch noch im Jahr 2030 gelten. Allerdings werden sich die östlichen und südwestlichen Ortschaften dann mehr dem städtischen Durchschnitt angenähert haben, d.h. sie haben im Prognose-Zeitraum überproportional hohe Verluste bei Kindern und Jugendlichen und überproportional hohe Zuwächse in der Gruppe der 60- bis Mitte 70-Jährigen zu erwarten. Linden dagegen entfernt sich weiter vom städtischen Durchschnitt durch eine besonders starke Alterung. 2030 werden die über 75-Jährigen voraussichtlich nahezu 20% der Bevölkerung stellen; für die anderen Ortsteile werden für diese Altersgruppe Anteile zwischen 10% und 15% erwartet.

7.2.3 Haushaltsentwicklung

Der Haushaltsentwicklung wohnt eine größere Dynamik inne als der Bevölkerungsentwicklung. Nach der Prognose wird die Zahl der Haushalte in der Stadt Wolfenbüttel von 27.270 im Jahr 2013 auf 28.625 bis zum Jahr 2030 anwachsen; das ist eine Zunahme von fast 1.360 Haushalten bzw. 5% (vergl. Tabelle 25 im Anhang).

Das Wachstum verläuft nicht gleichförmig, sondern schwächt sich mit zunehmenden Bevölkerungsverlusten über die Zeit ab. Gegen Ende der 2020er Jahre, wenn die Einwohnerverluste größer werden, kommt auch das Haushaltswachstum an sein Ende.

Abbildung 26: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung Stadt Wolfenbüttel 2013 bis 2030

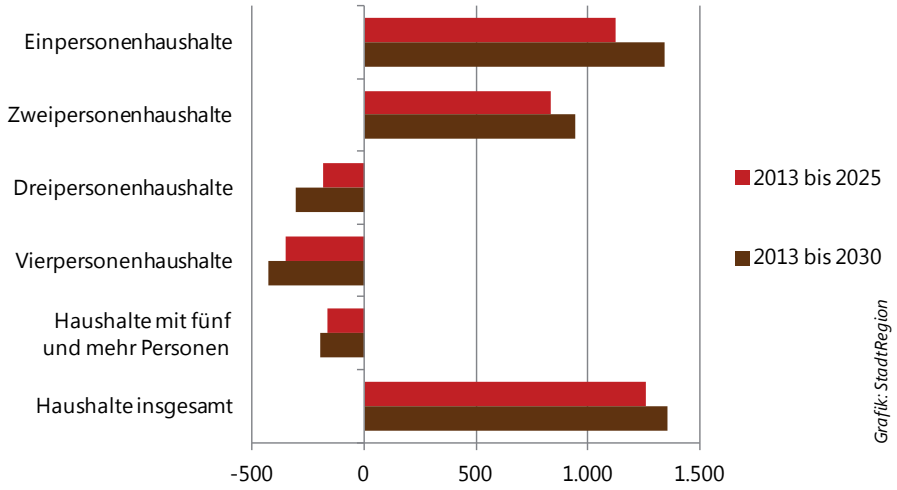


Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Zensus 2011, Prognose StadtRegion

Das Haushaltswachstum wird in erster Linie durch die Zunahme der kleinen auf Kosten der größeren Haushalte erfolgen, und der Trend zur Haushaltsverkleinerung wird der Stadt Wolfenbüttel bis 2030 vermutlich einen Zuwachs von nahezu 2.300 Ein- und Zweipersonenhaushalten und gleichzeitig einen Verlust von fast 950 größeren Haushalten bringen (vergl. Tabelle 26 im Anhang). Im Effekt wird der Anteil der Ein- und

Zweipersonenhaushalte bis 2030 von derzeit 74% auf 78% steigen und die größeren Haushalte werden dann nur 22% statt derzeit 26% ausmachen (vergl. Abbildung 11).

Abbildung 27: Haushaltsentwicklung nach Größe Stadt Wolfenbüttel 2013 bis 2025 und 2030



Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Zensus 2011, Prognose StadtRegion

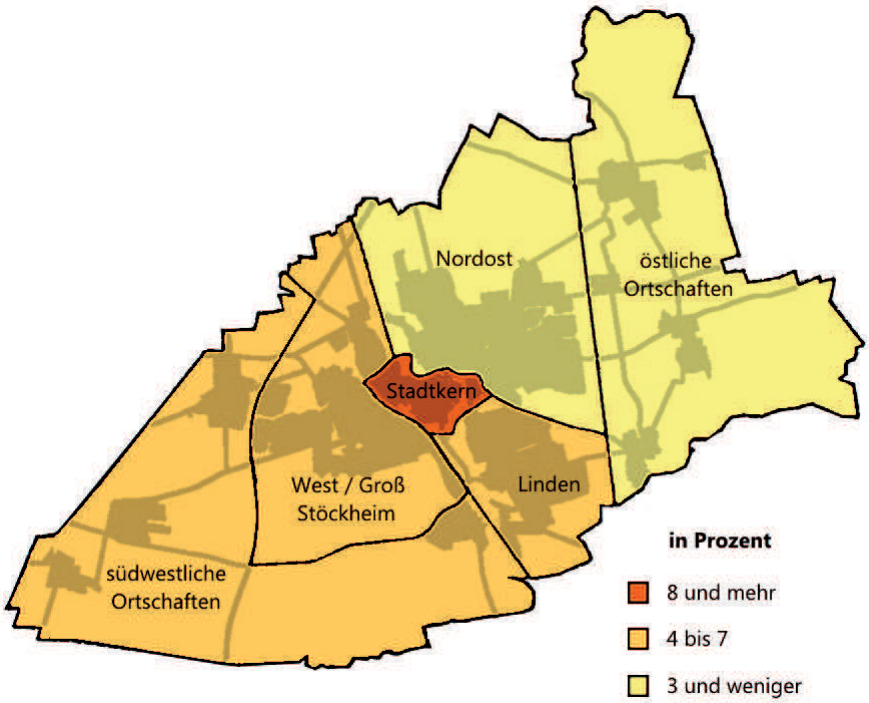
Diese Entwicklung erklärt sich vor allem daraus, dass in den nächsten Jahren in vielen Familienhaushalten die erwachsenen Kinder ausziehen, einen eigenen Haushalt gründen und die Eltern in einem kleineren, meist Zweipersonenhaushalt zurückbleiben werden. Da in den vergangenen Jahren immer weniger Kinder in junge Haushalte hineingeboren wurden, fehlt der Nachwuchs, um diese Lücke zu schließen, so dass die Zahl der größeren Familienhaushalte kontinuierlich abschmilzt.

Aber nicht nur die Auflösung größerer Haushalte, auch die steigende Zahl der Zuwanderer - die meisten von ihnen sind alleinstehend oder zumindest kinderlos - stärkt vor allem die Zahl der kleineren Haushalte. Für die Zunahme speziell der Einpersonenhaushalte ist zudem auch ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten mit einem altersunabhängigen Trend zum Alleinwohnen verantwortlich.

Der größte Schub dieser Entwicklung findet schon kurz- bis mittelfristig, d.h. bis 2025 statt (vergl. Abbildung 27). In den dann folgenden fünf Jahren bis 2030 werden die Verschiebungen zwischen großen und kleinen Haushalten an Dynamik verlieren und die Zahl der Haushalte nur noch geringfügig zunehmen. Gleichwohl wird sich das Wachstum kleiner Haushalte auf Kosten der größeren Haushalte auch nach 2025 fortsetzen.

Wie die Einwohnerentwicklung verläuft auch die Haushaltsentwicklung teilräumlich unterschiedlich. Die größte Wachstumsdynamik wird für den Stadtkern erwartet (vergl. auch Tabelle 27 im Anhang). Er ist, gemessen an seiner Einwohnerzahl, der bevorzugte Wohnort der Zuwanderer nach Wolfenbüttel und wird es, wenn die Aufnahmekapazitäten ausreichen, vermutlich auch zukünftig bleiben. In der Folge wird dort der Anteil der kleinen Haushalte besonders stark zunehmen.

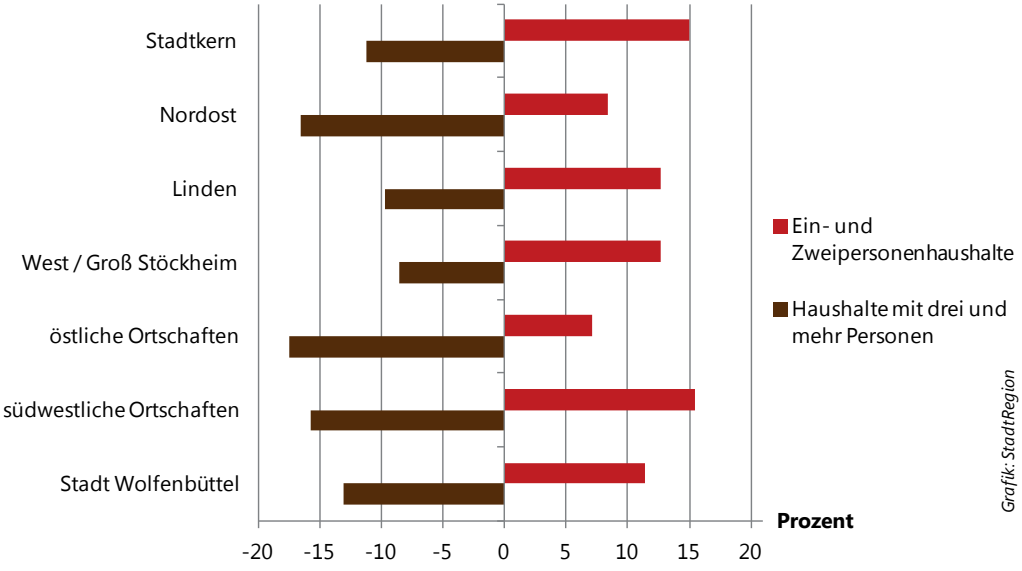
Abbildung 28: Haushaltsentwicklung Stadt Wolfenbüttel 2013 bis 2030



Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Zensus 2011, Prognose StadtRegion

Auch in den südwestlichen Ortschaften wird die Zahl der kleinen Haushalte überproportional wachsen, allerdings weniger durch Zuwanderer, sondern durch die zahlreichen Übergänge von Familien- zu „empty-nester-Haushalten". Dieser Prozess ist aus dem starken Verlust von größeren Haushalten (vergl. Abbildung 29) und dem besonders starken Wachstum der über 60-Jährigen (vergl. Abbildung 25) abzulesen.

Abbildung 29: Haushaltsentwicklung nach Größe in den Ortsteilen Stadt Wolfenbüttel 2013 bis 2030



Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Zensus 2011, Prognose StadtRegion

Im Stadtbezirk Nordost und in den östlichen Ortschaften wird die geringste Haushaltsdynamik erwartet. Dort fällt der Verlust von größeren Haushalten mittelfristig vermutlich sehr hoch aus, und parallel zu den wachsenden Einwohnerverlusten ist ab 2025 auch mit sinkenden Haushaltszahlen zu rechnen. Über 2030 hinaus werden die Verluste dann wahrscheinlich stetig wachsen.

In den, nach der Prognose, wachsenden Stadtteilen Linden und West/Groß Stöckheim erfolgt der Abbau der größeren Haushalte vergleichsweise zurückhaltend. Für sie wird ein umfangreicherer Zuzug von Familiengründern und jungen Familien erwartet, die im Effekt dann zu einer etwas größeren Stabilität der Haushaltsstruktur führt.

7.2.4 Zusammenfassung

Nach der Status-Quo-Bevölkerungsprognose wird die Zahl der Einwohner für einige Jahre anwachsen, dann aber ab 2020 leicht und kontinuierlich schrumpfen, so dass sie 2030 fast wieder das derzeitige Niveau erreicht hat. Längerfristig können die wachsenden Sterbeüberschüsse wahrscheinlich nicht mehr durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden.

Dagegen wird die Zahl der Haushalte weiter zunehmen und bis 2030 voraussichtlich um 5% über dem Stand von 2013 liegen. Ursache dieser ungleichen Entwicklung ist die weitere Verkleinerung der Haushalte, d.h. die Zahl von Ein- und Zweipersonenhaushalten wächst zu Lasten größerer Familienhaushalte weiter an. Mit zunehmenden Einwohnerverlusten schwächt sich das Haushaltswachstum aber ab, und für die letzten Jahre des Prognose-Zeitraums ist eher mit Stabilität denn mit Wachstum zu rechnen..

Die Alterung der Bevölkerung wird mit großer Dynamik voranschreiten. Die Zahl der über 60-Jährigen wird beträchtlich anwachsen, die der unter 60-Jährigen deutlich schrumpfen. Gleichwohl wird der Geburtenrückgang durch die relativ stark besetzten Jahrgänge aus den 1990er Jahren kurzfristig gestoppt.

Die Einwohner- und Haushaltsdynamik ist innerhalb der Stadt unterschiedlich verteilt. Unter der Voraussetzung, dass das Wohnungsangebot ausreichend und somit die Aufnahmebereitschaft vorhanden ist, werden die größten Wachstumsraten für den Stadtkern erwartet. Dort werden zudem auch weiterhin überproportional viele jüngere Menschen leben. Im Gegensatz dazu müssen die östlichen Ortschaften und der nordöstliche Stadtbezirk nicht nur mit Einwohnerverlusten, sondern nach einer Phase der Stagnation ab Mitte der 2020er Jahre auch mit sinkenden Haushaltszahlen rechnen.

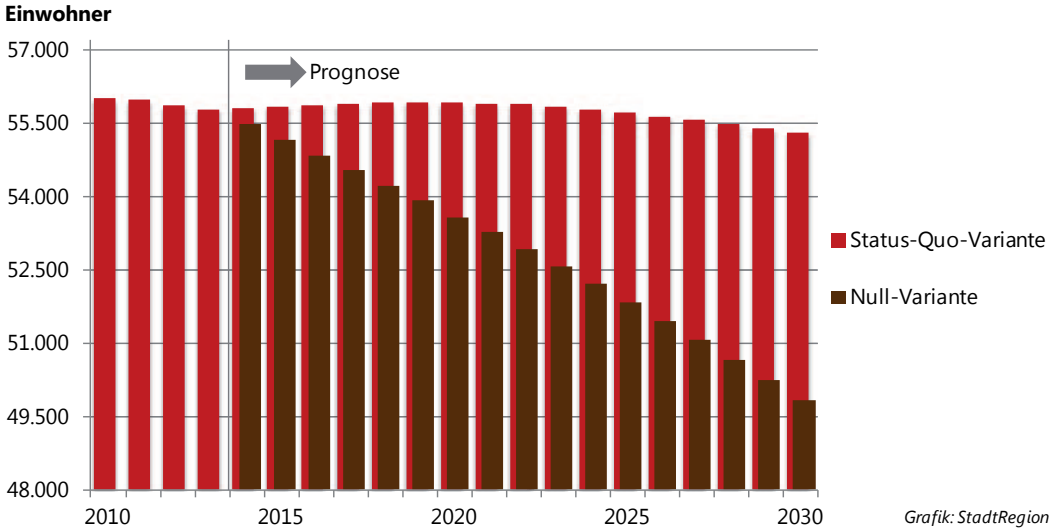
7.3 Null-Variante

Die Nullvariante der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sieht von jeglichen Zu- und Abwanderungen sowie innerstädtischen Umzügen ab und setzt den Wanderungssaldo bis 2030 gleich Null. Damit zeigt sie in abstrakter Form auf, was passierte, wenn die Entwicklung der Stadt Wolfenbüttel und ihrer sechs Stadt- bzw. Ortsschaften einzig auf der natürlichen Entwicklung (Geburten und Sterbefälle) beruhte. Die Ergebnisse verweisen auf die Dynamik des demographischen Wandels, indem sie aufzeigen, wie stark die städtische Gesellschaft ohne die Zuwanderung jüngerer Menschen altern würde und welche Effekte der Sterbeüberschuss für die Einwohnerzahl hätte. Die Ergebnisse dieser an sich unrealistischen Variante sind hoch belastbar, denn die natürliche Bevölkerungsentwicklung lässt sich mit großer Sicherheit vorhersagen.

7.3.1 Einwohnerentwicklung

Nach der Null-Variante würde die Einwohnerzahl in Wolfenbüttel zwischen 2013 und 2030 um 6.000 Personen bzw. 11% schrumpfen. Statt der derzeit 55.800 hätte die Stadt 2030 nur noch gut 49.800 Einwohner. Im Laufe der Jahre würde der Sterbeüberschuss und damit die Dynamik des Bevölkerungsrückgangs zunehmen.

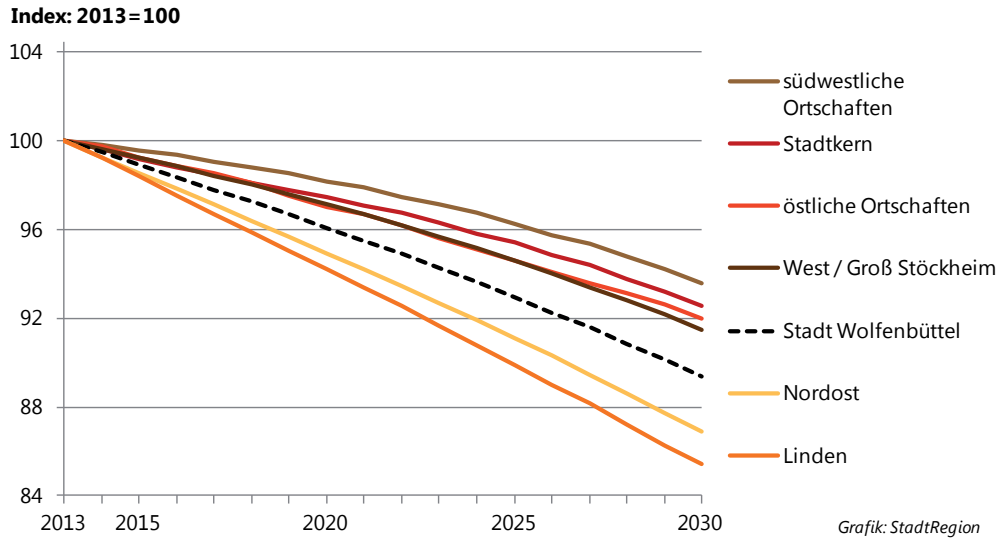
Abbildung 30: Bevölkerungsentwicklung Stadt Wolfenbüttel 2010 bis 2030 nach Status-Quo- und Null-Variante



Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Prognose StadtRegion

Innerhalb der Stadt verläuft die natürliche Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Varianzen in der Altersstruktur (vergl. Abbildung 24) unterschiedlich. Gleichwohl ist der Trend überall derselbe (vergl. Tabelle 28 und Tabelle 29 im Anhang). Linden und der Nordosten verlieren nach der Null-Variante besonders viele Einwohner. In diesen beiden Ortsteilen ist der Anteil der älteren Einwohner derzeit am höchsten, so dass im Prognose-Zeitraum überproportional viele Todesfälle zu erwarten sind. In den südwestlichen Ortschaften wäre der Verlust am geringsten. Dort werden die Sterbeüberschüsse aufgrund der Altersstruktur mittelfristig verhältnismäßig gering ausfallen.

Abbildung 31: Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen 2010 bis 2030 nach der Null-Variante

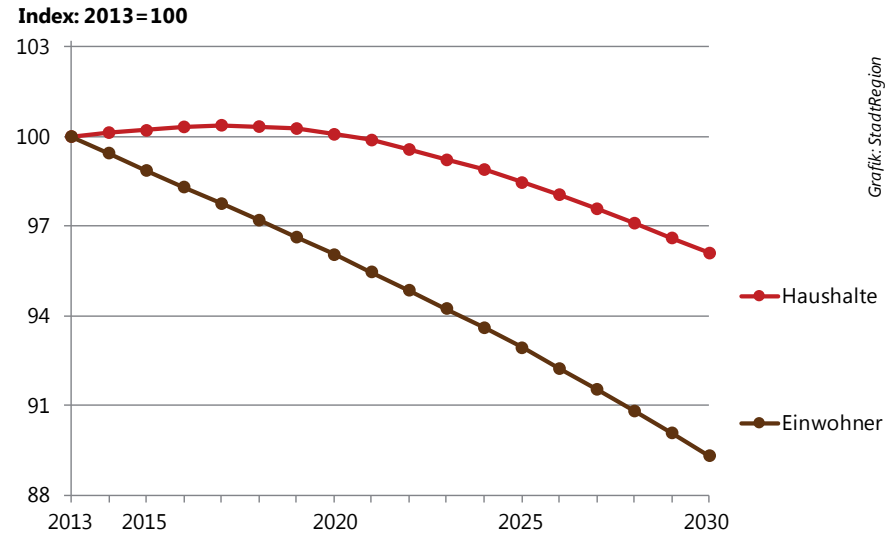


Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Prognose StadtRegion

7.3.2 Haushaltsentwicklung

In der Null-Variante wird die Zahl der Haushalte in der Stadt Wolfenbüttel von 27.270 im Jahr 2013 auf 26.210 bis zum Jahr 2030 zurückgehen; das ist eine Abnahme von 1.060 Haushalten bzw. 4% (vergl. Tabelle 30 im Anhang). In den ersten Jahren gäbe es noch ein kleines Wachstum von 100 Haushalten, aber schon Ende dieses Jahrzehnts würde sich die Entwicklung in den negativen Bereich drehen.

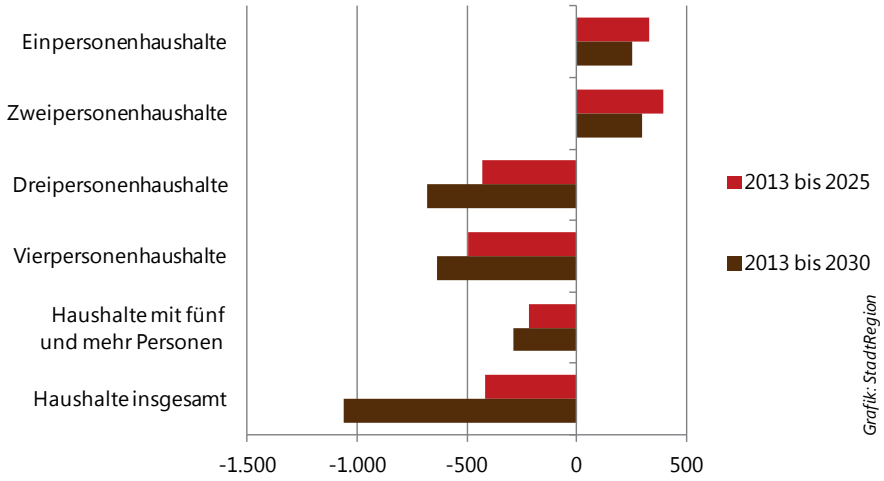
Abbildung 32: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung Stadt Wolfenbüttel 2013 bis 2030 nach der Null-Variante



Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Zensus 2011, Prognose StadtRegion

Die Aussicht, dass der Rückgang der Haushaltszahlen weniger dynamisch verliefe als der Bevölkerungsrückgang, ist allein auf die Haushaltsverkleinerung zurückzuführen.

Abbildung 33: Haushaltsentwicklung nach Größe
Stadt Wolfenbüttel 2013 bis 2025 und 2030 nach der Null-Variante

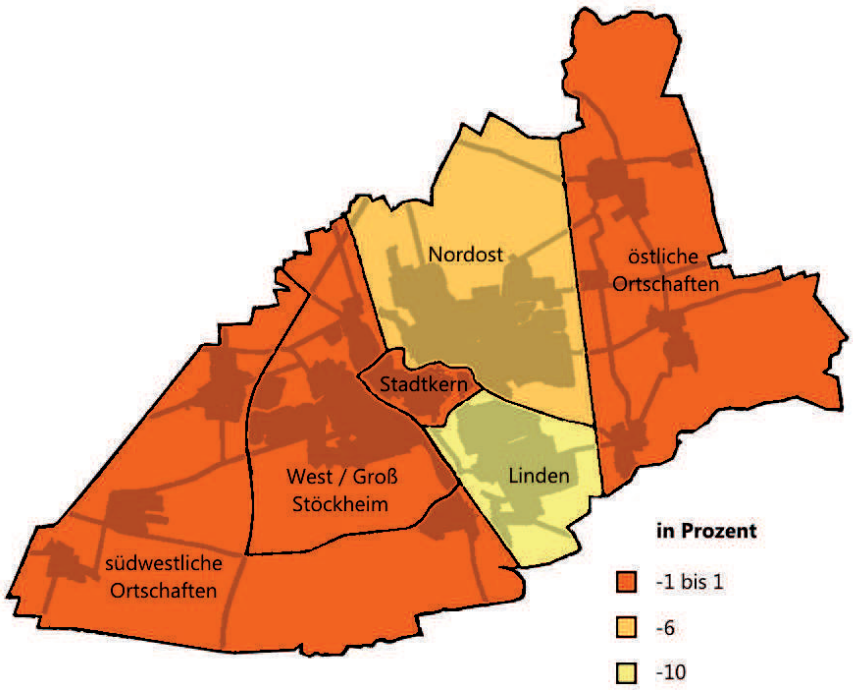


Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Zensus 2011, Prognose StadtRegion

Bis 2030 gäbe es einen Zuwachs von 550 Ein- und Zweipersonenhaushalten und einen Verlust von gut 1.600 größeren Haushalten (vergl. Tabelle 31 im Anhang). Damit würde die Zahl der größeren Haushalte um mehr als 20% schrumpfen. Das Wachstum der Ein- und Zweipersonenhaushalte wäre auf die ersten Jahre des Prognose-Zeitraums beschränkt. Ab Mitte der 2020er Jahre würde auch ihre Zahl sinken und damit die Abwärtsentwicklung verstärken: zwischen 2013 und 2025 wäre ein Rückgang von gut 400, zwischen 2025 und 2030 schon von 650 Haushalten zu erwarten.

Innerhalb der Stadt wären die Verluste auf Linden und Nordost konzentriert.

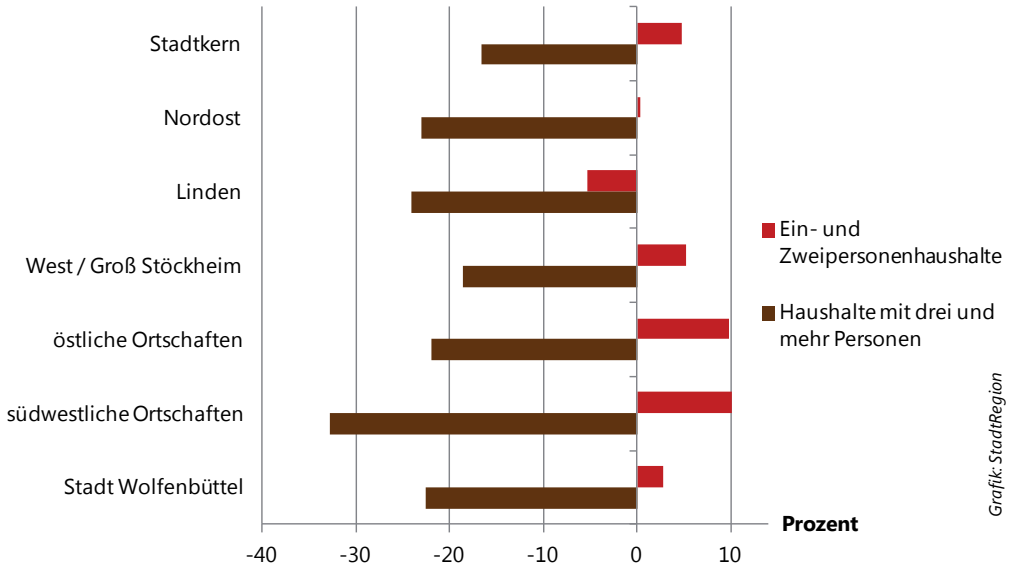
Abbildung 34: Haushaltsentwicklung Stadt Wolfenbüttel 2013 bis 2030
nach der Null-Variante



Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Zensus 2011, Prognose StadtRegion

Aufgrund der überproportional hohen Einwohnerverluste ginge die Zahl der Haushalte bis 2030 in Linden um 10% und in Nordost um 6% zurück. In den übrigen vier Ortsteilen würde die Zunahme bei den kleinen die Verluste bei den großen Haushalten bis 2030 noch ausgleichen können. Gleichwohl steckt hinter der anscheinend stabilen Entwicklung anfänglich ein leichtes Wachstum und in der zweiten Hälfte der 2020er Jahre dann ein leichter Rückgang der Haushaltszahlen. Die längerfristige Perspektive wäre also auch für diese vier Ortsteile negativ (vergl. auch Tabelle 32 im Anhang).

Abbildung 35: Haushaltsentwicklung nach Größe in den Ortsteilen 2013 bis 2030 nach der Null-Variante



Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Zensus 2011, Prognose StadtRegion

An dieser Stelle sei noch einmal auf die Annahme der Immobilität aller Einwohner hingewiesen. In der Null-Variante werden nicht nur die Zu- und Abwanderungen über die Stadtgrenzen ausgeblendet, sondern auch Umzüge innerhalb der Stadt. Mit dieser räumlichen Begrenzung wird den äußeren familienorientierten Ortsteilen, dabei insbesondere den südwestlichen und den östlichen Ortschaften, ein Entwicklungspotenzial zugeschrieben, dass sie in der Realität nicht haben, denn die jungen Menschen, die das Elternhaus verlassen, orientieren sich in hohem Maße auf die zentralen Ortslagen. In der Null-Variante bleiben sie im Ortsteil ihres Elternhauses wohnen.

7.3.3 Vergleich der Ergebnisse von Null- und Status-Quo-Variante

In der Null-Variante wurden die Effekte von Wanderungen und Umzugsmobilität auf die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung völlig außer Acht gelassen und nur die natürliche Entwicklung betrachtet. Da die natürliche Entwicklung seit geraumer Zeit ein negatives Vorzeichen hat (vergl. Abbildung 4) und die Sterbeüberschüsse zukünftig weiter wachsen werden, fallen in dieser Variante nicht nur bei der Einwohnerentwicklung sondern auch bei der Haushaltsentwicklung größere Verluste an.

Die Status-Quo-Variante geht über den gesamten Prognose-Zeitraum von Wanderungsgewinnen aus und kommt im Effekt zu einer weitgehend stabilen Einwohnerentwicklung und einem deutlichen Haushaltswachstum. Die Unterschiede zwischen Status-Quo- und Null-Variante, d.h. also die Effekte der Wanderungsmobilität belaufen sich auf etwa 10 Prozentpunkte, das sind fast 5.500 Personen und 2.400 Haushalte.

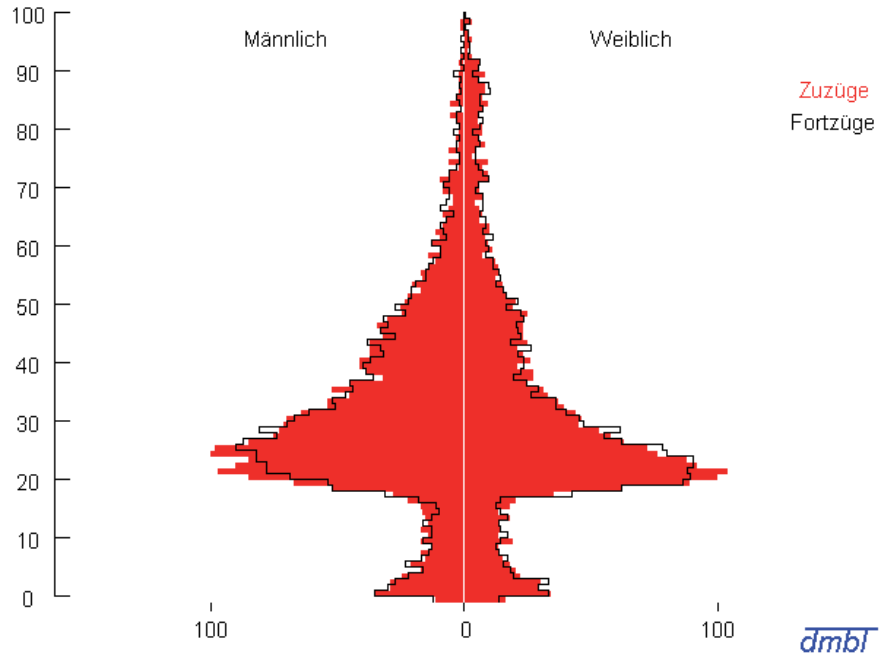
Tabelle 11: Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsentwicklung Stadt Wolfenbüttel 2013 bis 2030 nach der Status-Quo- und der Null-Variante

	Einwohner				Haushalte			
	absolut		Index		absolut		Index	
	Status-Quo	Null-Variante	Status Quo	Null-Variante	Status Quo	Null-Variante	Status Quo	Null-Variante
2013	55.797	55.797	100,0	100,0	27.268	27.268	100,0	100,0
2025	55.730	51.850	99,9	92,9	28.530	26.850	104,6	98,5
2030	55.310	49.840	99,1	89,3	28.630	26.210	105,0	96,1

Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Zensus 2011, Prognose StadtRegion

Wanderungsmobilität ist altersspezifisch ungleich verteilt; sie findet konzentriert im jungen Erwachsenenalter statt. Daher macht es einen erheblichen Unterschied für den Altersaufbau, ob die Prognose mit oder ohne Wanderungsannahmen gerechnet wird.

Abbildung 36: Jährliche Zu- und Abwanderungen Stadt Wolfenbüttel (2010 bis 2013 gemittelt)

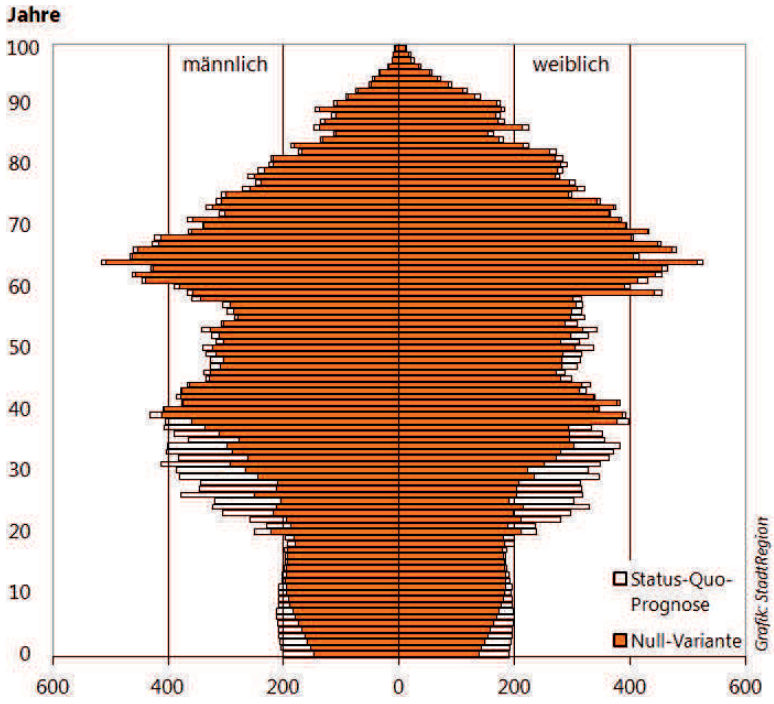


Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel

Die Zu- und Abwanderungsströme in Wolfenbüttel decken sich zwar weitgehend, aber unter jungen Erwachsenen übersteigt die Zahl der Zuwanderer die der Abwanderer. In dieser Altersgruppe verzeichnet Wolfenbüttel Wanderungsgewinne und erfährt somit eine kontinuierliche Verjüngung.

Wenn die Wanderungseffekte in der Prognose ausgespart werden, kommt es im Ergebnis nicht nur zu geringeren Einwohnerzahlen, sondern auch zu einer forcierten Alterung durch fehlenden Nachwuchs. Nach der Status-Quo-Prognose kumulieren sich im Jahr 2030 die jährlichen Wanderungsgewinne vor allem bei den 20- bis 40-Jährigen und ihren Kindern. Im Gegensatz dazu fehlen in der Null-Variante vor allem die potenziellen Eltern, damit wäre die Zahl der Kinder deutlich geringer.

Abbildung 37: Altersaufbau Stadt Wolfenbüttel 2030 - Status-Quo- und Null-Variante

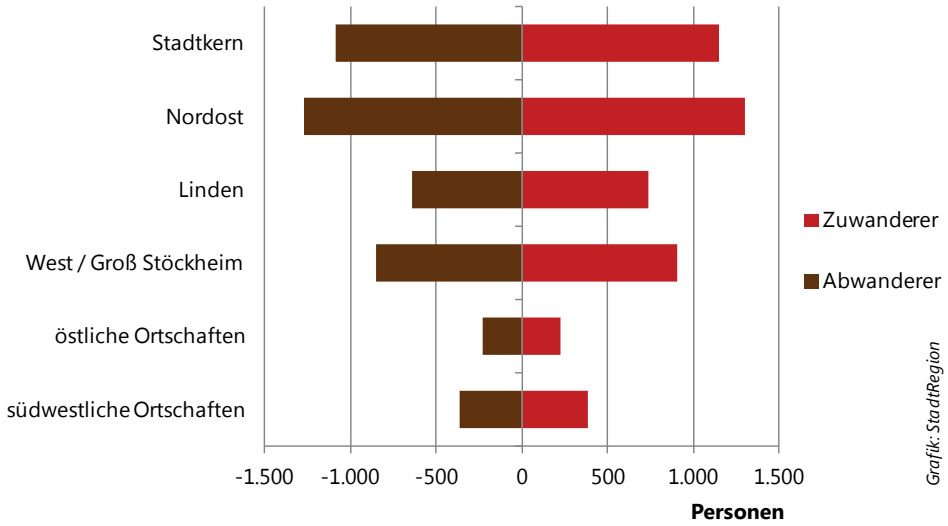


Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Prognose StadtRegion

Bei der teilräumlichen Betrachtung sind die Unterschiede zwischen Status-Quo- und Null-Variante in der Tendenz ähnlich, aber für Ortsteile mit überproportional hoher Wanderungsmobilität fallen sie stärker, für Ortsteile mit verhältnismäßig immobiler Einwohnerschaft fallen sie schwächer aus.

In Abbildung 38 sind die Zu- und Wegzüge über die Grenzen der einzelnen Teilräume dargestellt. Die meisten Umzüge finden im Ortsteil Nordost und im Stadtkern statt. Dort wird die Bevölkerung in jedem Jahr um jeweils 1.100 bis 1.300 Personen ausgetauscht, wobei die Zahlen der Abwanderer und der Zuwanderer ähnlich hoch sind. In den Außenräumen gibt es am wenigsten Umzugsmobilität; in den östlichen Ortschaften liegt sie bei jeweils nur 220 bis 230 Zu- und Abwanderern pro Jahr.

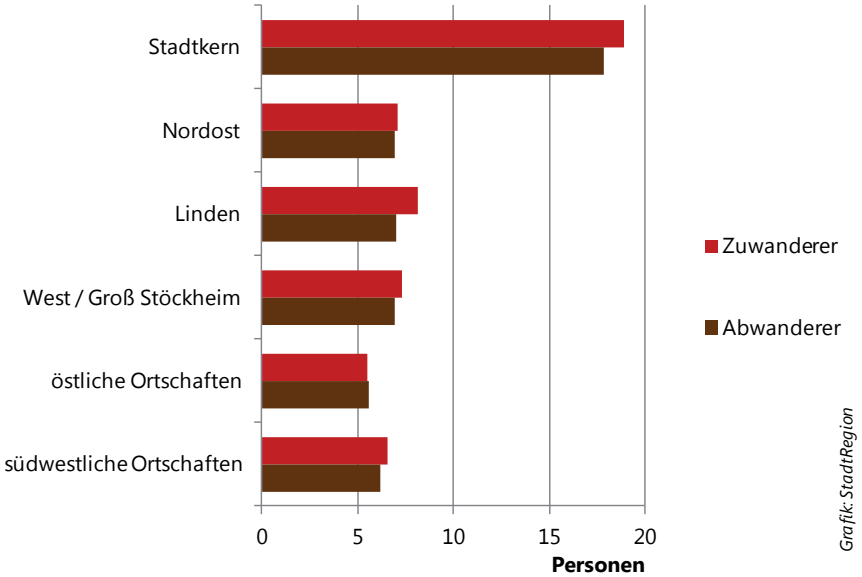
Abbildung 38: Jährliche Wanderungsmobilität in den Ortsteilen (2010 bis 2013 gemittelt)



Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel

Die Reihenfolge der Stadtteile und Ortschaften mit hoher und geringer Mobilität verschiebt sich, wenn nicht absolute, sondern relative Werte herangezogen werden. Das Ergebnis ist eindeutig: die Mobilität konzentriert sich auf das Zentrum. Damit bestätigt sich auch für Wolfenbüttel die Erfahrung, dass Umzugsmobilität in engem Bezug zur Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur sowie zur Nutzungsstruktur des Wohnungsbestands steht. In den dörflichen Ortschaften mit ihrer stärker homogenen Bevölkerungs- und Bebauungsstruktur ist Mobilität am geringsten. Allerdings verzeichnen auch die Stadtteile Nordost, Linden und West/Groß Stöckheim relativ gesehen nur geringfügig mehr Umzugsmobilität.

Abbildung 39: Jährliche Wanderungsmobilität in den Ortsteilen pro 1.000 Einwohner (2010 bis 2013 gemittelt)

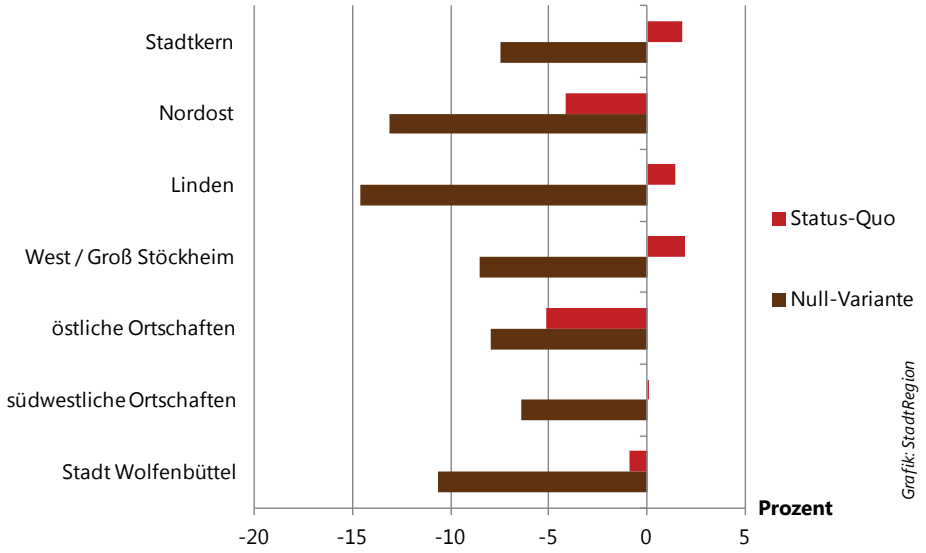


Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel

Die Wanderungsgewinne der Stadt verteilten sich in erster Linie auf den Stadtkern und auf Linden. Für den Stadtkern handelt es sich dabei wahrscheinlich weitgehend um direkte Gewinne aus der über die Stadtgrenzen überschreitenden Mobilität, für Linden vermutlich stärker auch um Zuzüge aus anderen Stadtgebieten.

Gäbe es keine Wanderungs- und Umzugsmobilität, entfielen also nicht nur die Wanderungsgewinne und Verjüngungseffekte für die Gesamtstadt, sondern auch strukturelle Unterschiede zwischen den Teilräumen. Ohne Wanderungs- und Umzugsmobilität würde der Stadtkern seine herausragende Stellung in der Altersverteilung nicht halten können und seinen hohen Anteil junger Erwachsener schnell verlieren (vergl. Tabelle 33 im Anhang). Gleichwohl würde die derzeit junge Bevölkerung die Sterbeüberschüsse bis 2030 gering halten, so dass der Rückgang von Einwohnern und Haushalten unterhalb des städtischen Niveaus läge.

Abbildung 40: Bevölkerungsentwicklung 2013 bis 2030 - Status-Quo- und Null-Variante



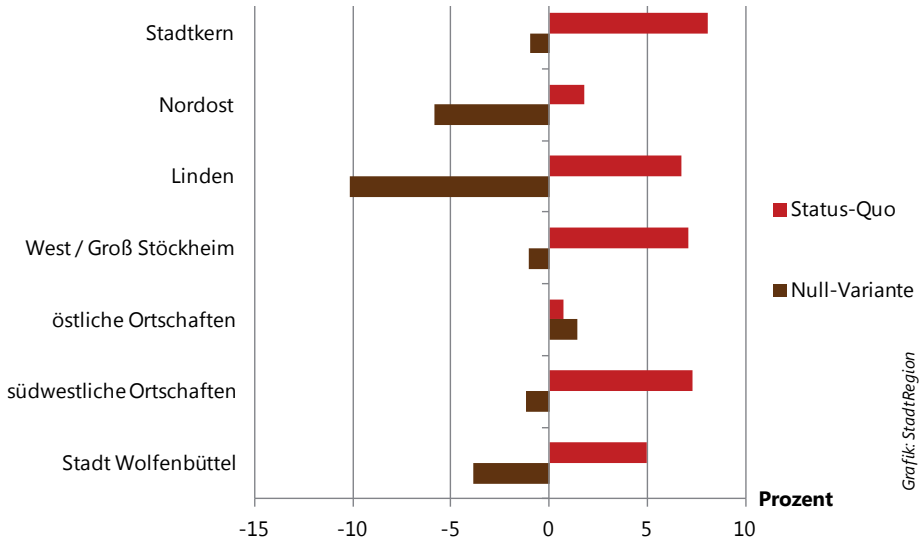
Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Prognose StadtRegion

Für Linden weichen die Ergebnisse von Status-Quo- und Null-Variante am stärksten voneinander ab. Der Stadtteil zeichnet sich durch hohe Wanderungsgewinne und einen hohen Anteil älterer Einwohner aus. Wenn es keine Umzugs- und Wanderungsmobilität mehr gäbe, wäre der Generationenwechsel unterbrochen und würden die Sterbeüberschüsse hochschnellen. In der Konsequenz wären die Verluste von Einwohnern und Haushalten weit überproportional.

Im Gegensatz dazu liegen die Ergebnisse aus den beiden Varianten für die östlichen Ortschaften sehr nahe beieinander. Zudem führt die Null-Variante zu einem Haushaltswachstum, das sogar das der Status-Quo-Variante übersteigt. Hierin zeigt sich zum einen, dass die demographische Entwicklung weitgehend durch Eigenentwicklung und wenig durch Wanderungsmobilität geprägt ist, zum anderen, dass die Besonderheit der Null-Variante für diesen Stadtbereich nicht im Ausbleiben von Zuwanderern, sondern in der Verhinderung von Abwanderungen liegt. Die erwachsenen Kinder in

den ansässigen Haushalten, so die implizite Annahme, würden nicht wegziehen, sondern vor Ort bleiben und dort neue Haushalte gründen. Damit schreibt die Null-Variante den östlichen Ortschaften eine Bevölkerungsdynamik zu, die sie tatsächlich gar nicht haben.

Abbildung 41: Haushaltsentwicklung 2013 bis 2030 - Status-Quo- und Null-Variante



Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Zensus 2011; Prognose StadtRegion

7.3.4 Zusammenfassung

Wäre Wolfenbüttel ein geschlossener Raum und seine Bevölkerungsentwicklung allein eine Folge von Geburten und Sterbefällen, würde die Stadt ab sofort deutlich schrumpfen und altern. Erst durch die erwarteten Wanderungsmuster kommt die Status-Quo-Prognose zu mittelfristig weitgehend stabilen Einwohner- und wachsenden Haushaltszahlen. Der Austausch von Einwohnern durch Ab- und Zuwanderungen, so die Aussicht für die nächsten Jahre, kann die natürlichen Verluste ausgleichen, anfangs sogar überkompensieren.

Nach der Null-Variante schrumpft die Einwohnerzahl bis 2030 um 11%, die Zahl der Haushalte um 4%. Gegenüber der Status-Quo-Variante wäre der Rückgang insbesondere bei Kindern und jungen Erwachsenen sowie bei größeren Haushalten zu erwarten. Mit dem Ausbleiben von Zuwanderern wären die Altersgruppen, aus denen die meisten potenziellen Eltern und Familiengründer kommen, deutlich kleiner und der Generationswechsel verhaltener.

Innerhalb der Stadt würden die Ortschaft Linden und Nordost die größten Bevölkerungs- und Haushaltsverluste verzeichnen. Dort leben relativ viele alte Menschen und ohne den Zuzug Jüngerer bliebe der Generationenwechsel aus und käme es zu sehr hohen Sterbeüberschüssen. In den dörflichen Ortschaften dagegen würde der Verbleib junger Haushaltsgründer die anstehenden Bevölkerungsverluste mindern.

8. Auswirkungen der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung auf Flächenbedarf und Wohnungsnachfrage

Für die Abschätzung des Wohnungsbedarfs sind quantitative und qualitative Aspekte zu berücksichtigen. Es sind also sowohl Aussagen zur Zahl der benötigten Wohnungen, als auch zu ihrer Art und Lage zu treffen.

8.1 Quantitativer Zusatzbedarf

Aus dem prognostizierten Haushaltszuwachs ergibt sich für die Stadt Wolfenbüttel die Notwendigkeit, den Umfang des Wohnraums zu vergrößern. Zwar fragen nicht alle Haushalte auch eine eigene Wohnung nach, aber wenn wohnungssuchende Bürger in der Stadt gehalten und potenzielle Zuwanderer an die Stadt gebunden werden sollen, muss ein ausreichendes Angebot vorhanden sein. Die derzeitige Zahl der Wohnungen wird für den Zusatzbedarf, der durch das Haushaltswachstum entsteht, nicht ausreichen.

Nach der Status-Quo-Prognose wird sich die Zahl der Haushalte bis 2030 um 1.355 erhöhen. Erfahrungsgemäß fragen etwa 95% der Haushalte eine eigene Wohnung nach; damit umfasst der Zusatzbedarf 1.285 Wohnungen.

Tabelle 12: Abschätzung des zusätzlichen Wohnungsbedarfs bis 2030

Zeitraum	Zusätzliche Haushalte	Wohnungs-bedarf	Wohnungs-bedarf p.a.
2013 bis 2020	925	875	125
2020 bis 2025	335	320	65
2025 bis 2030	95	90	20
2013 bis 2030	**1.355**	**1.285**	**76**

Datengrundlage:, Prognose StadtRegion

Da die Status-Quo-Prognose nicht von einem linearen Haushaltswachstum, sondern von einer sich abschwächenden Entwicklung ausgeht, ist der Neubaubedarf kurzfristig deutlich höher als in den späteren 2020er Jahren.

Der für dieses Jahrzehnt anstehende jährliche Bedarf von 125 zusätzlichen Wohnungen liegt leicht über dem derzeitigen Fertigstellungsniveau. Damit wird der demographiebedingte Zusatzbedarf in Wolfenbüttel aktuell weitgehend bedient; es baut sich also bisher kein Nachholbedarf auf.

Insgesamt wird der Neubaubedarf allerdings etwas höher liegen. Über die Versorgung der zusätzlichen Haushalte hinaus muss für

- eine Fluktuations- bzw. Mobilitätsreserve gesorgt werden. Umzüge sowie Modernisierung und Sanierung des Wohnungsbestands sind nur dann reibungsfrei möglich sind, wenn es einen gewissen Wohnungsleerstand gibt;

- den Ersatz abgängiger Wohnungen gesorgt werden. Durch Abriss, Verfall, Umnutzung und Zusammenlegung von Wohnungen kommt es laufend zu Bestandsverlusten. Solange es keinen Überhang an Wohnungen gibt, müssen diese Abgänge durch Neubaumaßnahmen ausgeglichen werden.

Für den Bau neuer Wohnungen wird zusätzliches Bauland benötigt. Das gilt nahezu uneingeschränkt für den quantitativen Zusatzbedarf und die Fluktuationsreserve (i.d.R. 2% bis 3%). Der Ersatzneubau ist nur bedingt flächenwirksam; entsteht er durch Abriss des Altbestands, werden die Grundstücke beim Neubau, insbesondere in attraktiven Lagen, häufig intensiver genutzt, so dass sie Verluste an anderer Stelle kompensieren können.

Der Umfang des erforderlichen Baulands hängt von vielerlei Faktoren ab. Eine maßgebliche Rolle spielt die geplante Bebauungsdichte, die wiederum in engem Zusammenhang mit der Bauweise und dem Gebäudetyp steht. Einfamilienhäuser haben i.d.R. einen deutlich höheren Flächenverbrauch als Mehrfamilienhäuser. Zudem kommt es darauf an, ob die Bebauung auf neu zu erschließenden Flächen entstehen soll und somit ein relativ hoher Flächenbedarf für Erschließung, Infrastruktur und ggf. Ausgleichsflächen entsteht, oder ob Flächenpotenziale im Bestand, in Baulücken und auf Brachen genutzt werden können.

Nach der Trendprognose verläuft das Haushaltswachstum in den Teilräumen Wolfenbüttels unterschiedlich, folglich ist auch der zusätzliche Wohnungs- und Flächenbedarf ungleich verteilt. Ein Drittel des Bedarfs bis 2030 (400 Wohnungen) entfällt auf den Teilraum West/ Groß Stöckheim, der mit gut 6.000 Einwohnern der zweitgrößte Stadtbezirk ist. Weitere gut 20% des Bedarfs (280 Wohnungen) ergeben sich für Linden und knapp 20% (230 Wohnungen) für den Stadtkern. Der Bedarf von 190 Wohnungen für die südwestlichen Ortschaften bezieht sich schwerpunktmäßig auf Halchter.

Tabelle 13: Abschätzung des zusätzlichen Wohnungsbedarfs bis 2030 nach Stadtbezirken

Zeitraum	Stadt-kern	Nord-ost	Linden	West/Gr. Stöckheim	östl. Ortsch.	südw. Ortsch.	Insge-samt
2013 bis 2020	185	160	190	260	15	65	875
2020 bis 2025	40	5	70	110	5	90	320
2025 bis 2030	5	0	20	30	0	35	90
2013 bis 2030	**230**	**165**	**280**	**400**	**20**	**190**	**1.285**

Datengrundlage:, Prognose StadtRegion

Für den größten Stadtbezirk, Nordost, ergibt sich aus der Trendprognose ein relativ geringer Zusatzbedarf von nur 165 Wohnungen und für die östlichen Ortschaften ist so gut wie gar kein quantitativer Zusatzbedarf abzuleiten.

Für die Flächenentwicklung bedeutet dieses Ergebnis, dass, gemessen am Wohnungsbestand, im Stadtkern, in West /Groß Stöckheim, in Linden und Halchter deutlich mehr Bauland zu aktivieren wäre als in den übrigen Stadtteilen bzw. Ortschaften. Insbesondere für den Stadtkern würde sich diese Aufgabe als besonders schwierig erweisen.

Somit stellt sich die Frage, ob die tatsächliche Entwicklung den Ergebnissen der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, die die Verteilungsmuster der letzten Jahre weitgehend übernommen hat, überhaupt entsprechen kann und auch entsprechen soll. Fehlende Flächenpotenziale und fortgesetzte Anspannung in den wachstumsdynamischen Stadtquartieren können dazu führen, dass ein Teil der Nachfrage auf andere Stadtgebiete ausweicht. Werden die Alternativen allerdings nicht angenommen, weil sie nicht der Nachfragestruktur entsprechen, sinkt u.U. die Zahl der Zuwanderer und steigt die Zahl der Abwanderer.

Die Umleitung von Mobilitätsströmen innerhalb der Stadt kann aber auch ausgesprochenes Ziel der Kommunalpolitik sein. So lassen sich mit der Entwicklung attraktiver Wohnungsangebote wenig attraktive Stadtquartiere stabilisieren und aufwerten und gleichzeitig die Nachfragedynamik räumlich breiter streuen.

8.2 Tendenzen der qualitativen Wohnungsnachfrage

Auch die qualitative Nachfrage nach Wohnraum ist einem Wandel unterworfen. Als Folge demographischer, ökonomischer und gesellschaftlicher Entwicklungen verändern sich Nachfragestrukturen und Wohnpräferenzen.

8.2.1 Nachfrage-Gruppen

Die Verschiebungen der Nachfragemuster sind seit längerem zu beobachten und es ist davon auszugehen, dass sich der Wohnungsmarkt in Wolfenbüttel weiterhin stärker durch die Struktur der Haushalte als durch ihre Zahl ändern wird. Besonders einschneidend wirken sich die Alterung der Bevölkerung und die Verkleinerung der Haushalte auf die Wohnungsnachfrage aus.

Die verschiedenen Altersgruppen treten nicht gemäß ihres Anteils an der Wohnbevölkerung als Nachfrager auf den Wohnungsmärkte auf. Die Wohnmobilität ist am höchsten unter jungen Erwachsenen und sinkt mit zunehmendem Alter. I.d.R. wird mit dem Übergang in eine andere Haushaltskonstellation oder Lebensphase die Wohnung gewechselt und dabei, wenn das Einkommen es zulässt, gleichzeitig ein höherer Anspruch an Ausstattung und Lage sowie bei jüngeren Haushalten an Wohnungsgröße realisiert; am Ende vieler Umzugsketten steht der Wechsel von Miete in Eigentum. Aber auch Mieter werden mit zunehmendem Alter immobiler und Wohnungswechsel finden fast nur noch als Folge eines berufsbedingten Wohnortwechsels, nach dem Auszug der erwachsenen Kinder, bei Trennung oder des Todes eines Partners oder neuer Paarbildung statt.

Bereits seit etlichen Jahren erlebt die Stadt Wolfenbüttel erhebliche Verschiebungen in der Nachfragestruktur auf den Wohnungsmärkten:

- mit dem starken Rückgang der jüngeren und mittleren Altersgruppen verringerte sich die Nachfrage nach Bauland für Eigenheime;

- mit dem Zuwachs von Älteren wurden Nachfrageimpulse für gut ausgestattete barrierefreie und barrierearme Wohnungen und Einfamilienhäuser im mittleren und oberen Preissegment ausgelöst;
- mit der Zunahme von kleinen Haushalten stieg die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in städtischen Lagen.

Diese Entwicklungen werden sich fortsetzen. Allerdings ist mittelfristig kein derart großer Rückgang der nachfragedynamischen Gruppe der 30- bis Mitte 40-Jährigen mehr zu erwarten, wie ihn die letzten zwei Jahrzehnte erlebten. Ihr Rückgang wird kurzfristig sogar gestoppt und durch einen leichten Zuwachs abgelöst. In der Folge wird die Nachfrage nach größeren Wohnungen, nach höherwertigen Wohnungen und Einfamilienhäuser vorerst weiter angekurbelt. Dieser kleine Nachfrageschub ist zeitlich allerdings eng begrenzt und wird mittel- bis längerfristig wieder abflauen. Perspektivisch richtet sich die Nachfrage zunehmend auf Wohnungen für kleine Haushalte.

Die steigende Zahl der über 60-Jährigen wird dem Wohnungsmarkt langfristig zusätzliche Impulse geben. Zwar gehören sie zu den weniger mobilen Gruppen, aber ihre Mobilitätsbereitschaft wächst und die Zahl derer, die nach dem Auszug der Kinder das Familienheim oder eine große Wohnung aufgeben und in eine kleinere altersgerechte Wohnung umziehen, erhöht sich kontinuierlich. Gleichwohl bleibt festzuhalten, dass sich die Umzugsmobilität der Älteren auch trotz dieser Verhaltensänderungen in Grenzen halten wird, denn die weitaus meisten von ihnen wollen so lange wie möglich in ihrer Wohnung und ihrer Nachbarschaft bleiben. Dennoch ist infolge der Alterung mit einer steigenden Nachfrage nach barriereereduzierte Wohnungen zu rechnen, zumal auch jüngere Haushalte zunehmend auf Barrierearmut achten.

Zudem wird die Alterung längerfristig die Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen verstärken. Mit dem Übergang in den Ruhestand sinkt i.d.R. das Einkommen und damit für viele Haushalte die Mietzahlungsfähigkeit. Auch die Annahme einer steigenden Altersarmut[13] legt den Schluss nahe, dass der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen steigt.

Eine Zunahme kaufkraftschwacher Haushalte ist aber mehr noch in jüngeren Gruppen zu erwarten. Die Prognose der mittelfristigen Einwohnerentwicklung geht von einer relativ hohen Zahl von Zuwanderern aus. Unter ihnen werden junge Berufseinsteiger, Studierende, Auszubildende und Arbeit suchende Migranten besonders zahlreich vertreten sein. Diese Gruppen sind häufig auf preisgünstige Mietwohnungen angewiesen. Somit wird die Nachfrage im unteren Preissegment in den kommenden Jahren voraussichtlich zunehmen.

8.2.2 Veränderungen der Nachfragemuster

Durch die Zunahme kleiner Haushalte wird sich die Nachfrage stärker auf Wohnungen in **Mehrfamilienhäusern,** auf **zentrale Wohnstandorte** und **integrierte Lagen** rich-

[13] Siehe Jessica Rothhardt 2013: Altersarmut in Niedersachsen. In: Statistische Monatshefte Niedersachsen, Heft 11, Hrsg. LSKN, S. 598-607

ten. Singles und kinderlose Paare sind in hohem Maße auf außerhäusliche Aktivitäten orientiert, so dass sie Wohnstandorte in der Nähe zu Kultur- und Freizeitangeboten präferieren. Alleinerziehende Frauen und Männer und ältere Menschen sind bei der Bewältigung ihres Alltags häufig auf wohnungsnahe Versorgungsangebote angewiesen. Da diese Gruppen größer werden, wächst ihre Bedeutung für die Wohnungsnachfrage; damit steigt die Attraktivität städtischer Wohnlagen weiter an.

Zentrale Wohnstandorte werden aber auch bei ‚klassischen Familien' beliebter. Nach Aussage der Wohnungsmarktexperten haben Wohnstandorte außerhalb der Stadtbereiche an Attraktivität verloren; gleichzeitig wird den Standortfaktoren „Versorgungsinfrastruktur" und „Anbindung an den ÖPNV" ein erheblich höherer Stellenwert in der Bewertung von Wohnqualität zugewiesen. Zum Teil ist dies durch einen Wertewandel in der Mittelschicht verursacht, der dazu geführt hat, dass die Zahl derer, die auch in der Familienphase urbane Lebens- und Wohnformen dem Wohnen im Grünen vorziehen, gestiegen ist. Aber auch die zunehmende Berufstätigkeit von Frauen, die dadurch weniger Zeit für Haus- und Familienarbeit haben, und die zunehmende Sensibilität der Bürger gegenüber Mobilitätszwängen und Mobilitätskosten haben zu dieser Entwicklung beigetragen.

Die Orientierung auf den Erwerb von **Wohneigentum** wird mittelfristig wahrscheinlich weiter zunehmen. Ursachen dafür ist zum einen die wachsende Bedeutung der privaten Alterssicherung, zum anderen die nach der Finanzkrise 2008 gestiegene Wertschätzung von Wohneigentum als Geldanlage. Dabei werden Eigentumswohnungen eine wichtige Rolle spielen. Infolge der wachsenden Zahl kleiner Haushalte wird die Nachfrage nach Wohnungen weiter zunehmen. Das heißt allerdings nicht, dass die kaufkraftstarke Nachfrage aus dem Markt für Einfamilienhäuser flieht; sie ist nur weniger auf dieses eine Segment fokussiert.

Weitere Veränderungen der Wohnungsnachfrage betreffen **die Wohnungsgröße sowie die Wohnungs- und Gebäudeausstattung.** Die Experten erwarten, dass sehr kleine Wohnungen und Wohnungen mit - nach heutigen Maßstäben - kleinen Wohnräumen immer schwerer zu vermarkten sein werden. Die Vorstellungen von einer angemessenen Wohnungsgröße werden immer weniger durch die Haushaltsgröße als durch die Zahlungsfähigkeit bestimmt, mit der Folge, dass große, familientaugliche Wohnungen häufig auch von einkommensstarken Ein- und Zweipersonenhaushalten nachgefragt werden.

Auf dem Mietwohnungsmarkt und dem Markt für Eigentumswohnungen werden Balkone, zeitgemäße Bäder und leistungsfähige IuK-Anschlüsse zunehmend als Ausstattungsstandards vorausgesetzt. Zudem wird vor dem Hintergrund hoher Wohnneben- und insbesondere hoher Energiekosten stärker auf verbrauchsarme Heizungssysteme geachtet. Mit diesen Anforderungen an Ausstattung und Energieeffizienz wächst die Zahl der Wohnungen, die in das Segment der Substandardwohnungen abzurutschen droht, wenn sie nicht saniert werden.

Auch die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist auf großzügige Grundrisse und eine moderne Ausstattung ausgerichtet. Diese Qualitätsvorstellungen werden insbesondere

von den zahlreichen Familienheimen aus den 1950er bis 1970er Jahre nur unzureichend erfüllt, diese Bestände gelten daher zunehmend als wenig attraktiv.

Neben den Veränderungen in der Haushalts- und Altersstruktur und den allgemein steigenden Anforderungen an Wohnqualität führt auch die Ausdifferenzierung der Wohnwünsche zu Verschiebungen in den Nachfragemustern. So wächst z.B. das Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen und neuen Eigentumsformen, und die Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen ist nicht unbedingt auf Eigentum ausgerichtet.

8.3 Zusammenfassung

Um die wachsende Zahl an Haushalten in Wolfenbüttel angemessen mit Wohnraum zu versorgen, müssen in diesem Jahrzehnt jährlich etwa 125 neue Wohnungen gebaut werden. Dieser demographisch bedingte Zusatzbedarfs an Wohnungen entspricht fast dem Umfang des aktuellen Wohnungsneubaus in Wolfenbüttel. Im nächsten Jahrzehnt wird sich die Wachstumsdynamik abschwächen, und in der zweiten Hälfte der 2020er Jahre wird es voraussichtlich kaum mehr einen quantitativen Zusatzbedarf an Wohnungen geben.

Der nach der Trendprognose größte Wohnungsbedarf besteht absolut gesehen für das Stadtgebiet West/ Groß Stöckheim und relativ gesehen, d.h. nach Einwohnerzahl, für den Stadtkern. Für die östlichen Ortschaften zeigen Prognose und Expertenmeinung den geringsten zusätzliche Wohnungs- und damit Flächenbedarf.

Neben dem quantitativen Zusatzbedarf ist auch die qualitative Nachfrage bei der Abschätzung des erforderlichen Neubaus zu berücksichtigen. Dieser Aspekt gewinnt zunehmend an Bedeutung, weil die Anforderungen der Nachfrager an Zustand, Ausstattung und Grundriss in jüngster Zeit deutlich gestiegen sind. Den größten strukturellen Einfluss auf die Veränderung der Nachfragemuster haben die Haushalts- und Altersstrukturentwicklung. Sie führen zu einem erhöhten Bedarf an Wohnungen für kleine Haushalte und an altersgerechte Wohnungen; zudem steigt der Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen.

Vor diesem Hintergrund wird sich die Nachfrage mittel- und längerfristig stärker als bisher auf Wohnungen in Mehrfamilienhäuser und auf zentrale Wohnstandorte und integrierte Lagen richten. Gleichwohl wird die Orientierung auf Wohneigentum weiter zunehmen und sich vermutlich ebenso auf Wohnungen wie auf Einfamilienhäuser richten.

Rein quantitativ kann die Nachfrage nach Einfamilienhäusern längerfristig vermutlich in hohem Maße aus dem Bestand gedeckt werden, denn mit der Alterung der Bevölkerung werden mittel- bis längerfristig zahlreiche Familienheime leer gezogen. Allerdings handelt es sich dabei in hohem Maße um Bestände aus den 1950er bis 1970er Jahren, d.h. Bestände aus einer Bauphase, die den steigenden Qualitätsanforderungen nur noch eingeschränkt entsprechen.

9. Baulandpotenziale

Derzeit sind in Wolfenbüttel Flächen für etwa 260 Wohnungen planungsrechtlich gesichert. Die Gebiete werden kurzfristig erschlossen und können zügig bebaut werden. Mittel- bis längerfristig stehen zudem zahlreiche weitere Bauflächen zur Verfügung. Die Stadtverwaltung hat die im Flächennutzungsplan 2020 als potenzielle Wohnbauflächen dargestellten Flächen einer Bewertung unterzogen, bei der u.a. Aussagen zu ihrer Mobilisierbarkeit, der angemessenen Art und Dichte der Bebauung und der Dauer des Planungsvorlaufs sowie des Entwicklungszeitraums getroffen wurden (vergl. Tabelle 34 im Anhang). Dabei ergaben sich Flächenpotenziale mit einer möglichen Bebauung von gut 1.600 Wohnungen, die kurz- bis langfristig (bis 2025) entwickelt werden könnten.

Tabelle 14: Potenziell verfügbare Wohnbauflächen in Wolfenbüttel bis 2025

Flächenentwicklung	mögliche Wohnungen	davon in Familienheimen*	davon in Mehrfamilienhäusern
bis Ende 2015	258	179	79
möglich 2016 bis 2019	392	152	240
möglich 2020 bis 2025	1.219	971	248
insgesamt	**1.869**	**1.302**	**567**

* Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser
Quelle: Stadt Wolfenbüttel

Damit übersteigt der Umfang der Baulandpotenziale den zusätzlichen Bedarf von 1.285 Wohnungen, der aus der Haushaltsprognose 2030 abgeleitet wurde. Da im Jahr 2014 schätzungsweise etwa 100 Wohnungen fertiggestellt wurden[14], verringert sich der demographie-bedingte Zusatzbedarf ab 2015 auf knapp 1.200 Wohnungen. Der rechnerische Abgleich zwischen geschätztem Zusatzbedarf bis 2030 und möglichen Wohnungen auf dem potenziell verfügbaren Wohnbauflächen zeigt also einen Puffer von knapp 700 Wohnungen bzw. nahezu 60%. Wahrscheinlich gibt es darüber hinaus zahlreiche Grundstücke in der Stadt, die als Baulücken oder Kleinbrache für Wohnzwecke genutzt werden könnten oder die sich weiter verdichten ließen. Der Umfang dieser Potenziale ist allerdings nicht bekannt.

Wenngleich der Umfang der im F-Plan 2020 dargestellten Wohnbaulandpotenziale den geschätzten Neubaubedarf bis 2030 übersteigt, wäre die Schlussfolgerung, der Flächenbedarf könne ohne weiteres gesichert werden, leichtfertig. Vielmehr verweisen die folgenden Punkte auf eine Reihe von Hindernissen:

- Mobilisierbarkeit von Flächenpotenzialen
- Zeitliche Diskrepanz zwischen Bedarf und Flächenerschließung
- Teilräumliche Schwerpunkte von Bedarf und Nachfrage einerseits und Flächenpotenzialen andererseits
- Diskrepanz zwischen Bedarf und Potenzial hinsichtlich Wohnungstypen.

[14] Die Schätzung beruht auf der Grundlage der Baufertigstellungen von 2013.

Zudem ist auch für den Ersatzbedarf, der durch Abriss, Verfall, Umnutzung und Zusammenlegung von Wohnungen entsteht, ein gewisser Flächenbedarf einzubeziehen.

Mobilisierbarkeit von Flächenpotenzialen

Über zahlreiche der im Flächennutzungsplan 2020 dargestellten Wohnbauflächen kann die Stadt nicht unmittelbar verfügen, weil sie sich im Eigentum von Privatpersonen oder anderen Institutionen befinden. Damit kommt eine Reihe von Unwägbarkeiten ins Spiel, die dazu führen können, dass (a) ein Teil der potenziellen Flächen kurz- und mittelfristig nicht zur Verfügung steht, weil sich die Eigentümer einer Bebauung widersetzen oder (b) sich die Erschließung aufgrund unterschiedlicher Interessen von Grundeigentümern, Stadt und ggf. Entwickler zeitlich stark verzögert. Vor diesem Hintergrund ist das Verhältnis von 100 (Flächenbedarf) zu 160 (potenzielle Wohnbauflächen) nicht üppig. Üblicherweise wird davon ausgegangen, dass nur etwa 50% der Flächenreserven kurz- bis mittelfristig zu aktivieren sind.

Zeitliche Diskrepanz zwischen Bedarf und Flächenerschließung

Die Haushaltsdynamik und damit der Bedarf an neuen Wohnungen ist kurzfristig am größten, die Entwicklung des Baulands schwerpunktmäßig aber erst mittelfristig möglich. Nach der Abschätzung des demographie-bedingten Bedarfs werden bis 2020 jährlich rund 125 zusätzliche Wohnungen benötigt (vergl. Tabelle 12). Dieses Bauvolumen lässt sich nach dem derzeitigen Planungsstand auf den Potenzialflächen, die bis 2020 erschlossen werden könnten, nicht unterbringen. Selbst bei vollständiger Mobilisierung der potenziellen Wohnbauflächen werden die bis 2020 erschlossenen Flächen für nur die Hälfte des Bedarfs reichen. Da es zudem nach der Erschließung eine längere Zeit braucht, bis die Flächen bebaut und die Wohnungen bezogen sind, wird es in Wolfenbüttel in den kommenden Jahren vermutlich einen Nachfrage- und Bedarfsüberhang geben, der erst in den 2020er Jahren abgebaut werden kann.

Teilräumliche Schwerpunkte von Bedarf und Nachfrage einerseits und Flächenpotenzialen andererseits

Hinsichtlich der Wohnattraktivität gibt es innerhalb der Stadt Wolfenbüttel recht deutliche Abstufungen. Besonders groß ist die Nachfrage nach Standorten im Zentrum und am Rand der Innenstadt einschließlich Linden und Halchter sowie im Norden in Richtung Braunschweig. Mit abnehmender Distanz zum Zentrum sinkt die Nachfrage und das Interesse an Kauf oder Anmietung. Diesem Muster entspricht auch die teilräumliche Differenzierung des zusätzlichen Wohnungsbedarfs, wie er aus der Haushaltsprognose abgeschätzt wurde: in den Ortsteilen West/Groß Stöckheim, Linden und im Stadtkern besteht der größte Neubaubedarf.

Tabelle 15: Zusätzlicher Wohnungsbedarf und Baulandpotenziale nach Ortsteilen

Wohnungen	Stadt-kern	Nord-ost	Linden	West/ Groß Stöckh.	Östliche Ort-schaften	Süd-w. Ort-schaften	Insge-samt
Zusatz-Bedarf 2013 bis 2030	230	165	280	400	20	190	**1.285**
auf potenziell verfügbarem Bauland	0	886	194	371	154	264	**1.869**

Datengrundlage:, Stadt Wolfenbüttel, Prognose StadtRegion

Die Lage der Baulandpotenziale entspricht dieser räumlichen Verteilung nur bedingt. Die größten Diskrepanzen gibt es einerseits für den Stadtkern, wo offenbar gar kein Bauland zur Verfügung steht, und anderseits für den Ortsteil Nordost sowie die östlichen und südwestlichen Ortschaften, wo die Baulandpotenziale den geschätzten Bedarf deutlich übersteigen.

Für den Stadtkern ist diese Diskrepanz an sich unbedeutend, wenn man berücksichtigt, dass einige Potenzialflächen der Ortsteile West/Groß Stöckheim (Auguststadt, Schützenplatz, Betonwerk Henneke mit insgesamt fast 300 möglichen Wohnungen) und Nordost (Am Okerbogen mit 80 möglichen Wohnungen) direkt an ihn angrenzen. Allerdings bleibt dem Ortsteil West/Groß Stöckheim bei dieser Betrachtung nur noch wenig Eigenpotenzial.

Der Überhang an Flächenpotenzialen im Ortsteil Nordost kann dazu genutzt werden, ihn aufzuwerten und attraktiver zu machen, so dass sich im Effekt der Einwohnerrückgang abschwächen könnte; im Ergebnis würden andere städtische Ortsteile weniger wachsen als angenommen. In den östlichen und südwestlichen Ortschaften ist eine solche Veränderung des Entwicklungstrends weniger zu erwarten. Die Erschließung von Bauland generiert nicht automatisch Nachfrage. Vermutlich übersteigt der Umfang der dortigen Baulandpotenziale der Nachfrage an diesen Standorten, so dass ein Teil der Baulandpotenziale von Wolfenbüttel nicht nachfrage- und bedarfsgerecht wäre.

Diskrepanz zwischen Bedarf und Potenzial hinsichtlich Wohnungstypen

Die steigende Attraktivität von zentralen Stadtlagen ist in erster Linie eine Folge der altersstrukturellen und haushaltstrukturellen Entwicklung, wodurch die Nachfrage nach Wohnungen in integrierter Lage mit guter wohnungsnaher Versorgung sowie für barrierearme Wohnungen und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern verstärkt wird.

Die Planungen gehen darauf aber nur unzureichend ein. Weniger als ein Drittel der auf den Potenzialflächen vorgesehenen Wohnungen sind für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. Damit kann der wachsende Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen voraussichtlich nicht gedeckt werden.

Die Konzentration auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser charakterisiert die Wohnungsbauaktivitäten in Wolfenbüttel schon seit längerem. Die Aussicht, dass mittelfristig mehr als 1.000 zusätzliche Familienheime gebaut werden, wirf die Frage auf,

ob dies tatsächlich dem Bedarf entspricht, zumal absehbar ist, dass im Zuge der Alterung der Bevölkerung zukünftig zunehmend viele Einfamilienhäuser leergezogen werden.

Tabelle 16: Wohnungstypen auf den potenziell verfügbaren Flächen in Wolfenbüttel bis 2025

Flächenentwicklung	Mögliche Wohnungen	davon in EZFH*	davon in MFH**	Anteil WE in MFH
bis 2015 abgeschlossen	258	179	79	31%
möglich 2015 bis 2019	392	152	240	61%
möglich 2020 bis 2025	1.219	971	248	20%
insgesamt	**1.869**	**1.302**	**567**	**30%**

* Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser
** Mehrfamilienhäuser
Quelle: Stadt Wolfenbüttel

Allerdings plant die Stadt offenbar, die Priorität bei der Flächenentwicklung ab sofort auf die Potenzialflächen für den Geschosswohnungsbau zu legen. Bei den kurzfristig angesetzten B-Plan-Verfahren handelt es sich schwerpunktmäßig um Flächen im inneren Stadtgebiet, auf denen der Bau von Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist.

Fazit

Der Umfang der Baulandpotenziale in Wolfenbüttel ist ausreichend groß, den Zusatzbedarf an Wohnungen zu decken, der sich aus dem bis 2030 erwarteten Haushaltswachstum ergibt.

Gleichwohl sind Probleme und Hindernisse für eine bedarfsgerechte Erschließung und Bebauung absehbar. Zum einen wird der Wohnungsneubau dem Bedarf hinterherhinken. Das Haushaltswachstum ist kurz- bis mittelfristig am größten. Die Potenzialflächen lassen sich aber nur zum Teil zügig erschließen, so dass für die kommenden Jahre mit Nachfrageüberhangen zu rechnen ist. Zudem ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse davon auszugehen, dass nicht alle Potenzialflächen innerhalb des vorgesehenen Zeitplans mobilisierbar sind. Eine weitere Diskrepanz deutet sich bei der Lage und der Baustruktur an. Die Flächenpotenziale für Geschosswohnungen in zentraler Lage können den Bedarf wahrscheinlich nur unzureichend bedienen; für Einfamilienhäuser in Randlage dagegen gibt es offenbar mehr Potenzialflächen als tatsächlich benötigt werden.

10. Fazit und Handlungsempfehlungen

Die Wohnungsmärkte befinden sich seit längerem im Umbruch, zum einen, weil sich mit der demographischen Entwicklung die Nachfragedynamik abschwächt hat, zum anderen, weil parallel dazu Nachfragemuster vielfältiger geworden sind und neue Qualitätsanforderungen an Bedeutung gewonnen haben. Die Herausforderung einer bedarfsgerechten Wohnungsversorgung besteht deshalb nicht nur darin, zusätzliche Wohnungen zu bauen, sondern auch, das Wohnungsangebot und die Siedlungsflächenentwicklung an die sich ändernde Nachfrage anzupassen.

Zwar gibt es derzeit in vielen Städten wieder Wohnungsengpässe. Diese sind aber vor allem auf die sehr geringen Bauaktivitäten im ersten Jahrzehnt dieses Jahrhunderts und die unerwartet hohen internationalen Zuwanderungsströme zurückzuführen. Außerhalb der hochdynamischen Wirtschaftszentren wird sich die Wohnungsmarktsituation mittelfristig vermutlich wieder entspannen.

Nach einer zusammenfassenden Darstellung der Situation und Perspektive des Wohnungsmarkts werden Empfehlungen für eine bedarfsgerechte und zukunftsfähige Wohnungs-, Flächen- und Siedlungspolitik der Stadt Wolfenbüttel vorgestellt.

10.1 Situation und Perspektive des Wohnungsmarkts in Wolfenbüttel

Der Wohnungsmarkt in Wolfenbüttel ist weitgehend ausgeglichen und sichert ein hohes Versorgungsniveau der Bewohner. Trotz zunehmender Anspannungen in den letzten drei bis vier Jahren gibt es keine größeren Nachfrageüberhänge und das Preisniveau ist sowohl im Mietwohnungssektor als auch im Eigentumssektor im Vergleich zu den Großstädten in der Region moderat.

Allerdings hat sich die Position der Anbieterseite deutlich verbessert. Als Folge der geringen Neubauaktivitäten der vergangenen Jahre ist die Nachfrage nach Gebraucht-Immobilien gestiegen und haben die Immobilien- und Mietpreise z.T. erheblich angezogen. Auch auf den Baulandmarkt für den individuellen Wohnungsbau richtet sich nach Jahren großer Zurückhaltung wieder eine verstärkte Nachfrage. Im Zuge dieser Entwicklung hat die Konkurrenz um Wohnungen und Immobilien zugenommen. Leidtragende dieser Entwicklung sind in erster Linie wohnungssuchende Haushalte mit geringem Einkommen. Für sie hat sich die Versorgungsqualität verschlechtert. Ausgesprochene Engpässe gibt es aber auch in diesem Marktsegment nicht.

Obwohl sich die Zahl der Einwohner mittelfristig kaum verändern wird, entsteht durch die fortschreitende Haushaltsverkleinerung ein Bedarf an zusätzlichen Wohnungen und zusätzlichem Bauland. Nach der Haushaltsprognose werden, gemessen an dem Stand von Anfang 2014, bis zum Jahr 2020 für rund 900 Haushalte und im folgenden Jahrzehnt für weitere 430 Haushalte zusätzliche Wohnungen benötigt.

Der Neubaubedarf geht aber über diesen demographie-bedingten Zusatzbedarf hinaus, denn dem Markt werden durch Abriss, Verfall, Zusammenlegung und Umnutzung

kontinuierlich Wohnungen entzogen. Für diesen Ersatzbedarf wird allerdings nur begrenzt neues Bauland benötigt; er kann i.d.R. in großem Umfang auf den vorhandenen, durch Abriss freigemachten Flächen abgedeckt werden.

Neben der Befriedigung des quantitativen Wohnungsbedarfs erfordert ein gutes Versorgungsniveau auch ein Angebot, das den Anforderungen an Qualität gerecht wird; d.h. die angebotenen Wohnungen müssen hinsichtlich Standort, Größe, Ausstattung, Eigentumsform, Immobilien- bzw. Mietpreisen zu den Präferenzen und der Zahlungsfähigkeit der Haushalte passen. Mit der Alterung der Gesellschaft, der Zunahme kleiner auf Kosten der größeren Haushalte und der Ausdifferenzierung von Lebensstilen und Wohnpräferenzen ist die Anpassung des Wohnungsangebots an sich ändernde Nachfragemuster zu einer großen Herausforderung geworden.

In Wolfenbüttel gibt es derzeit in mehreren Teilmärkten Qualitäts-Defizite. Zum einen wird die Nachfrage nach Geschosswohnungen mit großzügigen Grundrissen und guter bis hochwertiger Ausstattung nicht abgedeckt; den größten Nachfrageüberhang, sowohl im Eigentums- wie im Mietangebot, gibt es dabei für Wohnungen in zentraler Lage. Größere Qualitätsdefizite finden sich aber auch im Eigenheim-Segment. Dieser Befund ist in Anbetracht der Altersstruktur des Wohnungsbestands nicht überraschend und er verweist darauf, dass erhebliche Modernisierungs- und Umbauaktivitäten erforderlich sind, um die Altbauten bzw. die Wohngebäude der 1950er bis 1970er Jahre an die gestiegenen Qualitätsanforderungen anzupassen oder auch durch Neubauten zu ersetzen. Für Bestände, die den heutigen Anforderungen an Ausstattung und Raumaufteilung nicht genügen, ist der reibungslose Generationenwechsel gefährdet und wächst längerfristig sogar die Leerstandsgefahr.

Zudem ist absehbar, dass der Bedarf an generationen- und altersgerechten Wohnungen und Wohnungen für kleine Haushalte weiter zunimmt und sich die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage zukünftig deutlich ausweiten wird. Schon heute sind mehr als ein Viertel aller Haushalte in Wolfenbüttel reine „Seniorenhaushalte“[15] und 40% aller Haushalte sind Einpersonenhaushalte.

Zwar speist sich die Wohnungsnachfrage aus den ökonomischen Voraussetzungen. Kleine Haushalte fragen nicht unbedingt kleine Wohnungen nach. Gut verdienende Ein- und Zweipersonenhaushalte entscheiden sich häufig bewusst für familientaugliche Wohnungen. Zudem sind viele der kleinen Haushalte ehemalige Familienhaushalte; für die weitaus meisten von ihnen steht ein Wohnungswechsel nach dem Auszug der erwachsenen Kinder außer Frage. Gleichwohl deutet die Gegenüberstellung von Haushaltsstruktur und Wohnungsbestand darauf hin, dass das Wohnungsangerbot für kleine Haushalte unzureichend ist.

Ein noch größeres Problem ergibt sich aus dem Mangel an barrierearmen und barrierefreien Wohnungen. Ältere Menschen werden eine zunehmend wichtige, weil wachsende Zielgruppe für die Wohnungsmärkte. Aber in den meisten Ortschaften gibt es für ansässige Einwohner kaum Möglichkeiten, von einem Haus, das zu groß, zu teu-

[15] Definiert als Haushalte, in denen alle Mitglieder das 65. Lebensjahr vollendet haben, siehe Zensus 2011.

er oder zu pflegeaufwendig geworden ist, in eine altersgerechte kleinere Wohnung zu wechseln. Und auch für ältere Menschen, die aus dem Umland oder vom Stadtrand in eine altersgerechte Wohnung in zentraler Lage ziehen möchten, gibt es nur wenige Optionen. Zwar sind sich verändernde Lebensumstände älterer Menschen kein neues Phänomen, aber durch die fortschreitende Alterung, gepaart mit einer wachsenden Mobilitätsbereitschaft der Älteren, wächst der Bedarf für altersgerechte Wohnungen und Wohnquartiere. Dabei geht es nicht nur um die Befriedigung individueller Wohnwünsche, sondern auch um sozial- und finanzpolitische Ziele, wonach älteren Menschen ermöglicht werden soll, möglichst lange eigenständig zu leben und am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen.

Engpässe könnte es zukünftig auch im unteren Preissegment geben. Der Bestand an Sozialwohnungen spielt aufgrund seines geringen Umfangs kaum mehr eine Rolle auf dem Wohnungsmarkt und die Zahl der preisgünstigen Wohnungen nimmt durch Aufwertungen und Umwandlungen kontinuierlich ab. Gleichzeitig ist ein großer Teil der preisgünstigen Wohnungen durch die Empfänger von Sozialleistungen ‚besetzt'. Daraus ergeben sich vor allem bei denjenigen Haushalten Probleme, die zwar ein geringes Einkommen haben, deren Mietkosten aber nicht über Transferleistungen gedeckt sind, so dass sie selber dafür aufkommen müssen. Da diese Gruppe im Zuge von Zuwanderungen weiter wächst, gestaltet sich der Zugang zu preisgünstigen Wohnungen mit zeitgemäßem Standard für sie immer schwieriger. Dazu gehören u.a. auch die Studierenden in der Stadt. Zwar sind in jüngster Zeit neue Studentenwohnanlagen gebaut worden, aber dennoch sind die meisten Studierenden auf den normalen Wohnungsmarkt angewiesen. Wenn die Stadt möglichst viele von ihnen als Bürger mit erstem Wohnsitz gewinnen will, muss sie wahrscheinlich auch die Wohnbedingungen für diese Zielgruppe verbessern.

Diese Anforderungen an höher Qualitäten und mehr zielgruppen-spezifische Wohnungsangebote können zum Teil durch Umbauten im Wohnungsbestand erfüllt werden; zum Teil aber kann erst der Neubau diese Anpassungen an geänderte Nachfragemuster schaffen. Der Bedarf für neue Wohnungen ist daher nicht nur eine Folge des erwarteten Haushaltwachstums, sondern auch der Defizite im Wohnungsbestand.

Innerhalb der Stadt Wolfenbüttel gibt es recht große teilräumliche Unterschiede hinsichtlich der Nachfrage nach Wohnraum und der Entwicklungsperspektive. Besonders attraktiv ist der Stadtkern mit seinen Randbereichen; dort werden mittelfristig auch die meisten zusätzlichen Wohnungen benötigt. Auf die Außendörfer richtet sich dagegen nur eine geringe Nachfrage. Die demographische Entwicklung hat die Suburbanisierungskräfte geschwächt, und sie wird sie zukünftig weiter schwächen, denn die Treiber auf den Wohnungsmärkten sind weniger junge Familien, sondern kleine Haushalte, die vor allem auf Wohnstandorte mit guter Infrastrukturversorgung orientiert sind. Im jetzigen, durch Finanzkrise und Zinsniveau angeheizten Kauf- und Bauboom hat zwar auch in peripheren Lagen die Nachfrage angezogen. Sie wird sich vermutlich aber wieder abschwächen, wenn der Boom überwunden ist. Für eine zukunftsfähige Entwicklung in den äußeren Ortschaften ist die Sicherung und Aufwertung des Bestands daher sicher wichtiger als seine Aufstockung.

10.2 Herausforderungen und Handlungsempfehlungen

Die Wohnungsmarktentwicklung stellt die Stadt Wolfenbüttel vor erhebliche Herausforderungen. Zur bedarfsgerechten Versorgung sind sowohl größere Neubauaktivitäten erforderlich als auch die Anpassung des Wohnungsbestands an sich ändernde Nachfragemuster.

Wolfenbüttel als „Wohnstadt" mit einem großen Anteil an Auspendlern muss besonders große Sorgfalt auf die Qualität des Wohnungsangebots legen. Viele ihrer Einwohner haben sich aktiv für Wolfenbüttel als Wohnstandort entschieden. Nur wenn sie weiterhin in hohem Maße bedarfs- und nachfragegerechte Wohnungsangebote vorhält, wird die Stadt ihre Stellung als attraktive Wohnstadt in der Region halten, sich in der interkommunalen Konkurrenz behaupten und Haushalte aus dem Umland und aus den Arbeitsmarktzentren zur Zuwanderung motivieren können.

Zur Profilierung durch Qualität gehören die Sicherung und Aufwertung des Bestands, der Ausbau von Vielfalt für unterschiedliche Nutzergruppen, die Stärkung des Siedlungskerns und der Identität der Stadt als ein besonders lebenswerter Ort.

Um in Wolfenbüttel die bedarfsgerechte und wirtschaftlich tragfähige Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu sichern, sollten folgende Ziele im Vordergrund stehen:

- Wohnungsneubau forcieren
- Wohnungsangebot diversifizieren
- Wohnbaulandentwicklung auf Innenentwicklung konzentrieren
- Flächenmanagement installieren
- Wohnungsneubau zur qualitativen Ergänzung des Bestands nutzen
- Bestandsgebiete qualifizieren und stabilisieren
- Angebot preisgünstiger Mietwohnungen vergrößern
- Entwicklungskonzepte auf Potenzialanalysen aufbauen
- Kommunale Gestaltungsspielräume nutzen.

Wohnungsneubau forcieren

Wenn die Stadt Wolfenbüttel ihre Wachstumspotenziale aktivieren will, muss sie ihr Wohnungsangebot erweitern. Der Umfang der Wohnungsbautätigkeit im letzten Jahrzehnt lag unterhalb des Haushaltswachstums. Um größere Anspannungen des Marktes insbesondere in den zentralen Lagen zu vermeiden, muss der Wohnungsneubau forciert und die derzeit leicht gesteigerte Neubautätigkeit mittelfristig mindestens stabilisiert werden.

Die Voraussetzungen für verstärkte Neubautätigkeiten müssen möglichst zeitnah geschaffen werden. Bereits heute übersteigt die Nachfrage das Angebot und der weitaus größte Bedarf an zusätzlichen Wohnungen entsteht vermutlich kurzfristig. Im Laufe der 2020er Jahre wird bereits mit einer Abschwächung der Nachfragedynamik gerechnet.

Ein langer zeitlicher Vorlauf in der Baulandentwicklung könnte somit verhindern, dass sich die Chancen, neue Einwohner zu gewinnen und ansässige Einwohner zu halten, in der Praxis realisieren lassen.

Wohnungsangebot diversifizieren

In Wolfenbüttel gibt es mittelfristig nicht nur einen Bedarf für zusätzliche Wohnungen, sondern auch einen Bedarf für neue Qualitäten. Angesichts der zunehmenden Heterogenität in der Bevölkerung und der Herausbildung neuer Nachfragegruppen bedarf es einer größeren Vielfalt des Wohnungsangebots. Der Wohnungsneubau in der Stadt muss sich daher stärker auf verschiedene Segmente verteilen und unterschiedliche Bauformen, Eigentumsformen und Wohnungsgrößen abdecken. Gleichzeitig sollten auch Umbau-Aktivitäten ergriffen werden, um das Wohnungsangebot im Bestand zu diversifizieren.

Nach wie vor sind Familien eine besonders wichtige Zielgruppe. Aber ihre Zahl geht zurück und der Haushaltstyp „Klassische Familie" verliert seine dominierende Rolle für die Wohnungsmärkte. Selbst Familien haben zunehmend unterschiedliche Wohnpräferenzen, so dass der Standard-Typ „familiengerechte Wohnung" nur mehr bedingt die Bedarfe dieser Gruppe trifft. Stattdessen müssen die Angebote in weit höherem Maße als bisher flexibel nutzbar sein sowie kleine und ältere Haushalte, Baugemeinschaften und Wohngruppen als Nachfrager mit eigenen Qualitätsanforderungen berücksichtigen. Von besonderer Dringlichkeit ist die Schaffung generationengerechter Wohnungen in integrierten Lagen und neue innovative Wohnformen für ältere Menschen (z.B. Gemeinschaftsprojekte oder Genossenschaftsprojekte).

Wohnbaulandentwicklung auf Innenentwicklung konzentrieren

Der längerfristige Bedarf für neue Wohnbauflächen in Wolfenbüttel ist moderat. Die Bevölkerung wird kaum mehr wachsen, so dass die Nachfrage nach zusätzlichen Wohnungen ganz überwiegend aus der Haushaltsverkleinerung und dem Wunsch nach Qualitäten, die das bisherige Wohnungsangebot nicht abdeckt, entsteht.

Vor diesem Hintergrund sollte auf die Erschließung größerer Neubaugebiete in Randlagen weitgehend verzichtet werden. Ihre Entwicklung wäre mit dem Risiko verbunden, den Siedlungsbestand weiter zu entdichten, die Kosten der Infrastrukturversorgung in die Höhe zu treiben und die Möglichkeiten für bedarfsgerechte Anpassungen des Wohnungsbestands innerhalb der Siedlungsbereiche einzuschränken. Stattdessen sollte der Neubaubedarf an Standorten gedeckt werden, die langfristig eine tragfähige Perspektive aufweisen, vorrangig also im Stadtbereich.

Das heißt praktisch, konsequent die Innenentwicklung zu verfolgen. In den außengelegenen Ortschaften sollten Neubaumaßnahmen, wenn überhaupt nötig, auf infrastrukturell erschlossene Flächen im Siedlungsbestand begrenzt werden. Aber auch in den stärker nachgefragten Teilräumen im Norden und Süden der Stadt sollten Außenentwicklungen eine Ausnahme bleiben und nur noch auf der Grundlage einer Abschätzung der Folgekosten und einer gesicherten längerfristigen Finanzierung möglich sein.

Da sich die Nachfrage nach Wohnungen zunehmend auf Lagen mit guter Infrastrukturversorgung und direkter Anbindung an den ÖPNV richtet, sprechen neben wirtschaftlichen und ökologischen Gründen auch Wohn- und Standortwünsche dafür, den Wohnungsneubau grundsätzlich auf integrierte Standorte zu konzentrieren. Um dort aber das nötige Bauland mobilisieren zu können, sollte neben der Entwicklung von Reserveflächen, wie sie der Flächennutzungsplan darstellt, der Stadtumbau in den zentralen Stadtgebieten angegangen werden. Die ‚schlummernden' Potenziale für Verdichtung, Umnutzung, Aufstockung, Abriss und Neubau sind häufig sehr viel größer als angenommen.

Flächenmanagement installieren

Ein leistungsfähiges Flächenmanagement, mit dem Flächenpotenziale erfasst und aktiviert werden, ist eine Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Strategie zur Stärkung der Innenentwicklung.

Eine konsequente Ausschöpfung der inneren Nutzungsreserven stellt hohe Anforderungen an die Planung. Die Entwicklung von Neubauvorhaben in zentralen Lagen wird häufig durch die Kleinteiligkeit der Eigentümer- und Bebauungsstruktur erschwert. Um die Flächenpotenziale zu heben, müssen sie zum einen bekannt sein (Stichwort Baulückenkataster) und zum anderen müssen Eigentümer und potenzielle Entwickler frühzeitig in die Planungen einbezogen werden.

In Anbetracht der längerfristigen Perspektive von Bevölkerungsrückgang und zunehmender Alterung gehört ein aktives Flächenmanagement zudem zu den Voraussetzungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Bauland sollte nur noch kleinteilig und zeitlich gestaffelt entwickelt werden, um flexibel auf quantitative und qualitative Nachfrageschwankungen reagieren zu können. Dadurch lässt sich einerseits die Gefahr verringern, dass Engpässe in einzelnen Segmenten entstehen, andererseits kann verhindert werden, dass mehr Bauland erschlossen als nachgefragt bzw. Bauland in größerem Umfang an falschen Standorten entwickelt wird.

Wohnungsneubau zur qualitativen Ergänzung des Bestands nutzen

Der Neubau von Wohnungen sollte für die Ergänzung des Bestands genutzt werden. Das bedeutet zum einen, den Neubau auf Wohnungstypen zu konzentrieren, die für eine bedarfs- und nachfragegerechte Versorgung der Bevölkerung perspektivisch unzureichend vorhanden sind. Das betrifft vorrangig Wohnungen für kleine und alte Haushalte. Zum anderen sollte der Wohnungsneubau den Wohnungsbestand insbesondere in homogenen Wohnquartieren anreichern und differenzieren sowie zur Verdichtung des Siedlungsbestands an geeigneten Standorten beitragen.

Eine solche Ergänzung durch zusätzliche Wohnungstypen, Bau- und Eigentumsformen steigert die Attraktivität von Wohngebieten für unterschiedliche Haushaltsgruppen und stärkt dadurch ihre Robustheit gegenüber Abwertungstendenzen. Sie erleichtert zudem den Wechsel in eine andere Wohnform in der Nähe des angestammten Wohnstandorts. Diese Option ist vor allem für ältere Menschen attraktiv, die sich einen Um-

zug vom Familienheim in eine Geschosswohnung vorstellen können. Sie würden damit gleichzeitig das Angebot an Einfamilienhäusern erhöhen.

Bestandsgebiete qualifizieren und stabilisieren

Der Bedarf für zusätzliche Wohnungen ist zu gering, um die Nachfrage nach neuen und höheren Qualitäten im Wohnungsangebot allein durch Neubauaktivitäten zu befriedigen. Die bedarfsgerechte Anpassung kann folglich nur dann gelingen, wenn auch die Potenziale des Wohnungsbestands für die Steigerung von Vielfalt und Qualität des Wohnungsangebots genutzt werden.

Die Qualifizierung der Bestandsgebiete schließt neben Modernisierung und Umbau von Wohnungen sowie Abriss und Neubau von Gebäuden auch das Wohnumfeld und die Sicherung einer leistungsstarken und bedarfsgerechten Infrastruktur ein. Dabei stellt sich die Schaffung generationsgerechter Wohnquartiere als besondere Herausforderung. Damit Menschen im Alter so lange wie möglich selbständig in ihrer eigenen Wohnung leben können, sind nicht nur Anpassungen in den Wohnungen, sondern auch im Wohnumfeld und in der wohnungsnahen Infrastruktur erforderlich. Diese Qualitäten werden zukünftig maßgeblich darüber entscheiden, ob Wohnungen und Wohnstandorte längerfristig attraktiv sind, denn die generationengerechte Ausstattung wird zunehmend auch von Jüngeren als Qualitätsmerkmal geschätzt.

Umbau und Modernisierung von Wohnungsbeständen und Wohnquartieren dient auch dazu, gefährdete Gebiete gegenüber Leerstandsrisiken und Abwertungstendenzen zu stabilisieren. Insbesondere in den Geschosswohnungsbeständen der 1950er bis 1970er Jahre besteht z.T. weiterhin ein erheblicher Aufwertungsbedarf. Und wenn sich der derzeitige Nachfrageboom wieder abgeschwächt hat, kann es auch für ältere Einfamilienhausgebiete problematisch werden, den anstehenden Generationswechsel ohne begleitende Qualifizierung unbeschadet zu überstehen.

Angebot preisgünstiger Mietwohnungen vergrößern /stabilisieren

Die Zahl der Mietwohnungen im unteren Preissegment nimmt durch Modernisierung und Umwandlung kontinuierlich ab, die Zahl der Haushalte, die auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind, nimmt dagegen zu. Die Sicherung der Wohnungsversorgung für kaufkraftschwache Haushalte ist daher eine wichtige Aufgabe kommunaler Politik. Aufgrund der hohen baulichen und energetischen Standards ist der Neubau preiswerter Wohnungen kaum noch ohne öffentliche Förderung möglich; zusammen mit dem Land und dem Bund müssen daher neue Strategien für die Sicherung eines preisgünstigen Wohnungsangebots entwickelt werden.

Entwicklungskonzepte auf Potenzialanalysen aufbauen

Kommunale Entscheidungen zur Flächen- und Baulandentwicklung sollten auf der Grundlage von stadtentwicklungspolitischen Zielen und längerfristigen Entwicklungskonzepten getroffen werden. Diese Konzepte müssen die demographische Perspektive berücksichtigen, sich an den Wohnbedarfen von Zielgruppen ausrichten, die Wohnstandorte und Wohnungsbestände hinsichtlich ihrer zukünftigen Attraktivität bewerten

und die Folgekosten von Planungs- und Investitionsentscheidungen einbeziehen. Dadurch könnte sich im Einzelfall ergeben, dass die Kosten einer Flächenentwicklung den erwarteten Nutzen durch den Zuzug von Haushalten weit überschreiten würden.

Die Entwicklungsziele, die eingesetzten Mittel und Instrumente sind regelmäßig auf ihre Angemessenheit und ihren Erfolg zu überprüfen. Dafür sollte die Stadt Wolfenbüttel ein Wohnungsmarktbeobachtungs-System aufbauen. Es würde die Prozesse und Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten transparent machen, sowie Politik und Verwaltung, der Wohnungswirtschaft und weiteren Akteuren zeitnah wichtige entscheidungsrelevante Informationen zur Verfügung stellen.

Kommunale Gestaltungsspielräume für bedarfsorientierte Wohnungsbauaktivitäten nutzen

Die Wohnungsversorgung liegt nicht in den Händen der Stadt und sie hat wenig direkte Steuerungsansätze. Dennoch gibt es viele Möglichkeiten, die Wohnungsbautätigkeit zu aktivieren bzw. die Investitionsbereitschaft der Wohnungswirtschaft zu stärken.

Dazu gehören zum einen eine räumliche, sachliche und zeitliche Prioritätensetzung zur Entwicklung von Wohnbauflächen sowie direkte rahmensetzende Leistungen wie die Bereitstellung öffentlicher Flächen für den Wohnungsbau, Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums und Investitionen in Infrastruktureinrichtungen, aber auch die Bereitstellung von Fördermitteln. Zum anderen kann die Stadt mit Informationen, Unterstützung und Beratung oder Moderation Impulse geben und Wohnungsbauaktivitäten anderer Akteure anregen.

Voraussetzung dafür, dass sich mit derartigen Aktivitäten die beabsichtigte Wirkung entfalten kann, ist der Einsatz integrierter und kooperativer Verfahren. Dazu gehört, frühzeitig mit den privaten Akteuren gemeinsame Ziele und Strategien für Wohnungsbestände und Quartiere zu entwickeln und gemeinsam zu beschließen. Derartige Abstimmungen werden mit Wohnungsunternehmen und anderen institutionellen Akteuren sehr viel leichter möglich sein als mit Kleineigentümern. Die Einbindung dieser sehr heterogenen Gruppe setzt aufwendige Informationskampagnen, besondere Anreize und Unterstützungsprogramme sowie Modelle für individuelle Lösungen voraus. Gleichwohl verlangt der demographische Wandel eine Anpassung von Wohnungen, Wohnumfeld und Infrastruktur, die nur durch ein gemeinsames Vorgehen von Politik, Planung und Wirtschaft zu meistern ist.

11. Anhang

11.1 Gesprächspartner

Name	Institution
Christian Buschner	Volksbank Wolfenbüttel-Salzgitter eG
Horst Hämmerli	Stadt Wolfenbüttel, Liegenschaftsamt
Markus Hering	Wolfenbütteler Baugesellschaft mbH.
Frank Hoffmann	Volksbank Wolfenbüttel-Salzgitter eG
Thomas Seidel	Seidel-Immobilienberatung Wolfenbüttel
Lorenz Ziolka	Ziolka-Immobilienvermittlung Wolfenbüttel

11.2 Tabellen

Tabelle 17: Einwohnerzahl Stadt Wolfenbüttel 1987 bis 2013

	Einwohner		Einwohner
1987	50.711	2001	54.517
1988	50.960	2002	54.643
1989	51.413	2003	54.687
1990	52.032	2004	54.730
1991	52.490	2005	54.461
1992	53.226	2006	54.124
1993	53.812	2007	53.954
1994	53.622	2008	53.797
1995	53.686	2009	53.460
1996	53.602	2010	53.427
1997	53.760	2011*	51.581
1998	53.968	2012	51.546
1999	54.344	2013	51.569
2000	54.690		

Quelle: LSN, Fortschreibung VZ'87 bis 2010; Fortschreibung Zensus 2011 ab 2011
* 2011 wurde die Einwohnerzahl durch den Zensus um 3,3% nach unten korrigiert.

Tabelle 18: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2013

	Stadt Wolfenbüttel			Landkreis Wolfenbüttel ohne Stadt WF		
	Wanderungs-saldo	Natürlicher Saldo	Gesamt-saldo	Wanderungs-saldo	Natürlicher Saldo	Gesamt-saldo
2000	422	-76	346	895	-141	754
2001	-100	-73	-173	399	-81	318
2002	227	-101	126	242	-151	91
2003	188	-144	44	344	-227	117
2004	164	-122	42	73	-205	-132
2005	-76	-195	-271	-249	-205	-454
2006	-196	-140	-336	-473	-246	-719
2007	-26	-144	-170	-347	-248	-595
2008	-46	-108	-154	-484	-351	-835
2009	-157	-178	-335	-158	-362	-520
2010	176	-207	-31	-371	-363	-734
2011	156	-230	-74	-68	-270	-338
2012	186	-225	-39	5	-298	-293
2013	321	-311	10	156	-406	-250

Quelle: LSN

Tabelle 19: Altersaufbau Stadt Wolfenbüttel 1987, 2000 und 2013

	1987	2000	2013
0 bis 17 Jahre	17%	18%	15%
18 bis 29 Jahre	19%	13%	14%
30 bis 44 Jahre	19%	24%	17%
45 bis 59 Jahre	21%	19%	23%
60 bis 74 Jahre	15%	18%	19%
75 Jahre und älter	9%	8%	12%
Insgesamt	**100%**	**100%**	**100%**

Datengrundlage: LSN, Fortschreibung VZ'87; Fortschreibung Zensus 2011^

Tabelle 20: Haushaltsgrößenstruktur 2011

	Wolfen-büttel	LK WF ohne Stadt WF	Braun-schweig	Salzgitter	Wolfs-burg
Einpersonenhaushalte	40%	27%	46%	39%	40%
Zweipersonenhaushalte	34%	35%	33%	34%	34%
Dreipersonenhaushalte	13%	18%	11%	14%	13%
Vierpersonenhaushalte	9%	14%	7%	9%	9%
Haushalte mit fünf und mehr Personen	4%	6%	3%	4%	4%
Insgesamt	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Datengrundlage: Zensus 2011

Tabelle 21: Baufertigstellungen von Wohnungen Stadt Wolfenbüttel nach Gebäudetyp 2000 bis 2013

	in Ein- und Zweifamilien-häusern	in Mehrfamilien-häusern	Gebäudetyp unbekannt	Insgesamt
2000	179	23	0	202
2001	97	6	11	114
2002	-	-	100	100
2003	132	3	0	135
2004	80	17	0	97
2005	59	6	5	70
2006	59	6	8	73
2007	55	0	0	55
2008	23	55	0	78
2009	25	30	0	55
2010	48	18	0	66
2011	39	0	0	39
2012	54	22	0	76
2013	76	33	0	109

Datengrundlage: LSN

Tabelle 22: Einwohnerentwicklung Stadt Wolfenbüttel Status-Quo-Prognose 2030 (2013 = 100)

	2020	2025	2030
Stadtkern	103	103	102
Nordost	99	97	96
Linden	102	102	101
West / Groß Stöckheim	102	102	102
östliche Ortschaften	98	97	95
Südwestliche Ortschaften	98	99	100
Stadt Wolfenbüttel	**100**	**100**	**99**

Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Prognose StadtRegion

Tabelle 23: Zahl der Einwohner nach Ortsteilen 2013 bis 2030
Status-Quo-Prognose

	Stadt Wolfenbüttel	Ortschaften					
		Stadtkern	Nordost	Linden	West/Groß Stöckheim	östl. Ort-schaften	südw.-Ortschaft.
2013	55.797	6.073	18.273	9.077	12.358	4.114	5.902
2014	55.820	6.130	18.240	9.100	12.420	4.110	5.830
2015	55.860	6.190	18.230	9.090	12.470	4.120	5.760
2016	55.880	6.230	18.220	9.110	12.530	4.110	5.680
2017	55.900	6.240	18.170	9.150	12.550	4.100	5.710
2018	55.930	6.250	18.110	9.180	12.570	4.080	5.740
2019	55.940	6.250	18.070	9.200	12.580	4.070	5.780
2020	55.930	6.250	18.020	9.230	12.590	4.050	5.790
2021	55.920	6.250	17.980	9.240	12.610	4.040	5.810
2022	55.900	6.260	17.930	9.240	12.620	4.020	5.830
2023	55.860	6.250	17.880	9.250	12.630	4.010	5.840
2024	55.800	6.240	17.830	9.250	12.640	3.980	5.850
2025	55.730	6.230	17.760	9.240	12.640	3.970	5.860
2026	55.650	6.230	17.720	9.240	12.630	3.960	5.880
2027	55.580	6.220	17.670	9.240	12.620	3.940	5.890
2028	55.490	6.210	17.610	9.220	12.610	3.930	5.900
2029	55.400	6.200	17.570	9.220	12.590	3.920	5.900
2030	55.310	6.180	17.520	9.210	12.590	3.900	5.910

Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Prognose StadtRegion

Tabelle 24: Altersverteilung nach Ortsteilen 2013 und 2030
Status-Quo-Prognose (Anteile in Prozent)

	bis 17 Jahre		18-29 Jahre		30-44 Jahre		45-59 Jahre		60-74 Jahre		75+ Jahre	
	2013	2030	2013	2030	2013	2030	2013	2030	2013	2030	2013	2030
Stadt Wolfenbüttel	**14**	**13**	**15**	**12**	**18**	**20**	**24**	**18**	**18**	**22**	**11**	**14**
Stadtkern	12	11	20	18	23	24	21	17	14	17	9	13
Nordost	14	12	14	12	17	19	23	18	20	24	12	15
Linden	14	13	14	12	17	21	22	15	20	21	14	19
West / Groß Stöckheim	15	14	15	12	17	20	24	18	18	24	11	11
östl. Ortsch.	18	15	11	10	18	19	25	19	17	23	11	13
südw. Ortsch.	16	15	13	10	19	20	28	20	16	24	8	11

Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Prognose StadtRegion

Tabelle 25: Zahl der Haushalte Stadt Wolfenbüttel 2013 bis 2030
Quo-Prognose

	absolut	Index (2013=100)
2013	27.268	100,0
2014	27.425	100,6
2015	27.565	101,1
2016	27.720	101,7
2017	27.860	102,2
2018	27.980	102,6
2019	28.105	103,1
2020	28.195	103,4
2021	28.300	103,8
2022	28.370	104,0
2023	28.430	104,3
2024	28.495	104,5
2025	28.530	104,6
2026	28.565	104,8
2027	28.585	104,8
2028	28.600	104,9
2029	28.615	104,9
2030	28.625	105,0

Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Zensus 2011, Prognose StadtRegion

Tabelle 26: Haushalte nach Größe Stadt Wolfenbüttel 2013 und 2030
Status-Quo-Prognose

	2013	2030	Differenz	
Einpersonenhaushalte	10.985	12.330	1.345	12%
Zweipersonenhaushalte	9.121	10.065	945	10%
Dreipersonenhaushalte	3.636	3.330	-306	-8%
Vierpersonenhaushalte	2.487	2.060	-427	-17%
Haushalte mit fünf und mehr Personen	1.039	840	-199	-19%
Haushalte insgesamt	**27.268**	**28.625**	**1.357**	**5%**

Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Zensus 2011, Prognose StadtRegion

Tabelle 27: Zahl der Haushalte nach Ortsteilen 2013, 2020, 2025, 2030
Status-Quo-Prognose

	Stadtkern	Nordost	Linden	West/Groß Stöckheim	östl. Ortschaften	südw. Ortschaften
2013	2.969	8.930	4.437	6.039	2.010	2.885
2020	3.160	9.100	4.640	6.320	2.030	2.950
2025	3.200	9.120	4.720	6.420	2.030	3.030
2030	3.210	9.090	4.740	6.470	2.020	3.100
2013 bis 2030	**241**	**160**	**303**	**431**	**10**	**215**
2013 bis 2030	**8%**	**2%**	**7%**	**7%**	**1%**	**7%**

Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Zensus 2011, Prognose StadtRegion

Tabelle 28: Einwohnerzahl nach Ortsteilen 2013 bis 2030 - Null-Variante

	Stadt Wolfenbüttel	Ortschaften					
		Stadtkern	Nordost	Linden	West/Groß Stöckheim	östl. Ortschaften	südw. Ortschaften
2013	55.797	6.073	18.273	9.077	12.358	4.114	5.902
2014	55.490	6.050	18.140	9.010	12.310	4.100	5.890
2015	55.160	6.020	18.010	8.930	12.270	4.080	5.880
2016	54.860	6.000	17.880	8.850	12.220	4.070	5.870
2017	54.550	5.980	17.750	8.780	12.160	4.050	5.850
2018	54.240	5.960	17.620	8.710	12.120	4.040	5.830
2019	53.920	5.940	17.490	8.630	12.060	4.010	5.820
2020	53.590	5.920	17.350	8.550	12.010	3.990	5.800
2021	53.270	5.900	17.220	8.480	11.950	3.980	5.780
2022	52.930	5.880	17.080	8.400	11.880	3.960	5.750
2023	52.590	5.850	16.940	8.320	11.820	3.930	5.730
2024	52.230	5.820	16.800	8.240	11.760	3.910	5.710
2025	51.850	5.800	16.650	8.160	11.690	3.890	5.680
2026	51.470	5.760	16.500	8.080	11.620	3.870	5.650
2027	51.080	5.730	16.350	8.000	11.540	3.850	5.630
2028	50.670	5.690	16.190	7.920	11.470	3.830	5.600
2029	50.270	5.660	16.030	7.830	11.390	3.810	5.560
2030	49.840	5.620	15.870	7.750	11.310	3.790	5.520

Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Prognose StadtRegion

Tabelle 29: Einwohnerentwicklung nach Ortsteilen 2020, 2025 und 2030 Null-Variante (2013 = 100)

	2020	2025	2030
Stadtkern	97	95	93
Nordost	95	91	87
Linden	94	90	85
West / Groß Stöckheim	97	95	91
Östliche Ortschaften	97	95	92
südwestlich e Ortsch.	98	96	94
Stadt Wolfenbüttel	**96**	**93**	**89**

Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Prognose StadtRegion

Tabelle 30: Zahl der Haushalte Stadt Wolfenbüttel 2013 bis 2030
Null-Variante

	absolut	Index (2013=100)
2013	27.268	100,0
2014	27.300	100,1
2015	27.320	100,2
2016	27.360	100,3
2017	27.370	100,4
2018	27.360	100,3
2019	27.340	100,3
2020	27.290	100,1
2021	27.240	99,9
2022	27.150	99,6
2023	27.060	99,2
2024	26.970	98,9
2025	26.850	98,5
2026	26.740	98,1
2027	26.610	97,6
2028	26.480	97,1
2029	26.340	96,6
2030	26.210	96,1

Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Zensus 2011, Prognose StadtRegion

Tabelle 31: Zahl der Haushalte nach Größe Stadt Wolfenbüttel 2013 und 2030
Null-Variante

	2013	2030	Differenz
Einpersonenhaushalte	10.985	11.240	2%
Zweipersonenhaushalte	9.121	9.420	3%
Dreipersonenhaushalte	3.636	2.960	-19%
Vierpersonenhaushalte	2.487	1.850	-26%
Haushalte mit fünf und mehr Personen	1.039	750	-28%
Haushalte insgesamt	**27.268**	**26.210**	**-4%**

Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Zensus 2011, Prognose StadtRegion

Tabelle 32: Zahl der Haushalte nach Ortsteilen 2013, 2020, 2025 und 2030
Null-Variante

	Stadtkern	Nordost	Linden	West/Groß Stöckheim	östliche Ortschaften	Südwestl. Ortschaften
2013	2.969	8.930	4.437	6.039	2.010	2.885
2020	3.010	8.910	4.290	6.160	2.060	2.880
2025	2.980	8.690	4.140	6.090	2.060	2.890
2030	2.940	8.410	3.990	5.980	2.040	2.850
2013 bis 2030	**-29**	**-520**	**-447**	**-59**	**30**	**-35**
2013 bis 2030	**-1%**	**-6%**	**-10%**	**-1%**	**1%**	**-1%**

Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Zensus 2011, Prognose StadtRegion

Tabelle 33: Altersverteilung Stadt Wolfenbüttel 2013 und 2030 Null-Variante (Anteile in Prozent)

	bis 17 Jahre		18-29 Jahre		30-44 Jahre		45-59 Jahre		60-74 Jahre		75+ Jahre	
	2013	2030	2013	2030	2013	2030	2013	2030	2013	2030	2013	2030
Stadt Wolfenbüttel	**14**	**13**	**15**	**10**	**18**	**19**	**24**	**19**	**18**	**24**	**11**	**15**
Stadtkern	12	12	20	8	23	23	21	24	14	22	9	11
Nordost	14	12	14	10	17	20	23	18	20	24	12	17
Linden	14	12	14	10	17	19	22	19	20	24	14	17
West / Groß Stöckheim	15	15	15	10	17	19	24	17	18	25	11	14
östliche Ortsch.	18	14	11	13	18	16	25	18	17	25	11	14
südw. Ortsch.	16	12	13	11	19	18	28	18	16	27	8	13

Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Prognose StadtRegion

Tabelle 34: Potenzialflächen für den Wohnungsbau

Ortsteil	Fläche	mögliche Wohnungen	davon FH**	davon GW**	Entwickl. zeitraum bis
Nordost	Östl. Fallsteinweg (Teil 1)	66	30	36	2017
Nordost	Östl. Fallsteinweg (Teil 2)	84	84		2020
Nordost	Auf den Drohnen	58	44	14	2017
Nordost	Im Western"/ „Auf den Wöhren"	146	111	35	2023
Nordost	Am Södeweg	121	92	29	2020
Nordost	Vor den Drohnen	167	127	40	2023
Nordost	Warme Wanne	55	55		2020
Nordost	Am Okerbogen	80		80	2017
Nordost	Salzdahlumer Straße Süd*	109	30	79	2016
Linden	Auf dem kurzen Holze	55	42	13	2023
Linden	Über dem Okertal*	139	139		2016
Groß Stöckheim	Beim Mittagsbleeke	73	56	17	2020
West / Groß Stöckh.	Paul-Eyferth-Straße	89	22	67	2023
West / Groß Stöckh.	Schützenplatz (Teil 1)	110		110	2017
West / Groß Stöckh.	Schützenplatz (Teil 2)	36	36		2020
West / Groß Stöckh.	Betonwerk Henneke	63	16	47	2020
Ahlum	östliche Feldstraße	21	21		2023
Ahlum	Adenemer Weg / Hinter dem Amtsgarten	43	43		2020
Salzdahlum	Am Ahlumer Wege	70	70		2020
Salzdahlum	ehem. Kleingärten und Erweiterung aus FNP	10	10		2017
Wendessen	PB3 Leiziger Allee*	10	10		2016
Adersheim	Am Teichwege (Teil 1)	60	60		2023
Adersheim	Am Teichwege (Teil 2)	20	20		2023
Fümmelse	Am Brückenbach	60	60		2017
Fümmelse	Hinter dem kleinen Horn	70	70		2023
Fümmelse	Innenentwicklung	26	26		2023
Leinde	Nachverdichtung	8	8		2017
Leinde	Hinterm Alten Kirchhofe	20	20		2023
Insgesamt		**1.869**	**1.302**	**567**	

* B-Plan vorhanden. Erschließung läuft bereits.

** FH sind Familienheime, GW sind Geschoßwohnungen.

Quelle: Stadt Wolfenbüttel, Anlage 1 zu BV 0056/2015; Konzept zur Entwicklung der potentiell verfügbaren Wohnbauflächen aus dem FNP 22020, Stand Dezember 2014