WOLFENBÜTTEL

Rathausgespräch „Wohnen in Wolfenbüttel“

Donnerstag, 16. November 2017

Erstellung eines Nutzungskatasters

Schaffung bezahlbaren Wohnraums

Wasser erlebbar machen

Wasser erlebbar machen

Wasser erlebbar machen

Wasser erlebbar machen

Schlossplatz neu gestalten

Mein Wohlfühlbüttel ✱ Endlich zuhause!
www.wolfenbuettel.de

Wohnraum schaffen

Wohnen als strategisches Ziel

WOLFENBÜTTEL

Ausgangslage

Der demografische Wandel führt zu einer veränderten Nachfrage:

- kleinere Wohneinheiten
- Bildung von Eigentum
- Baulandnachfrage

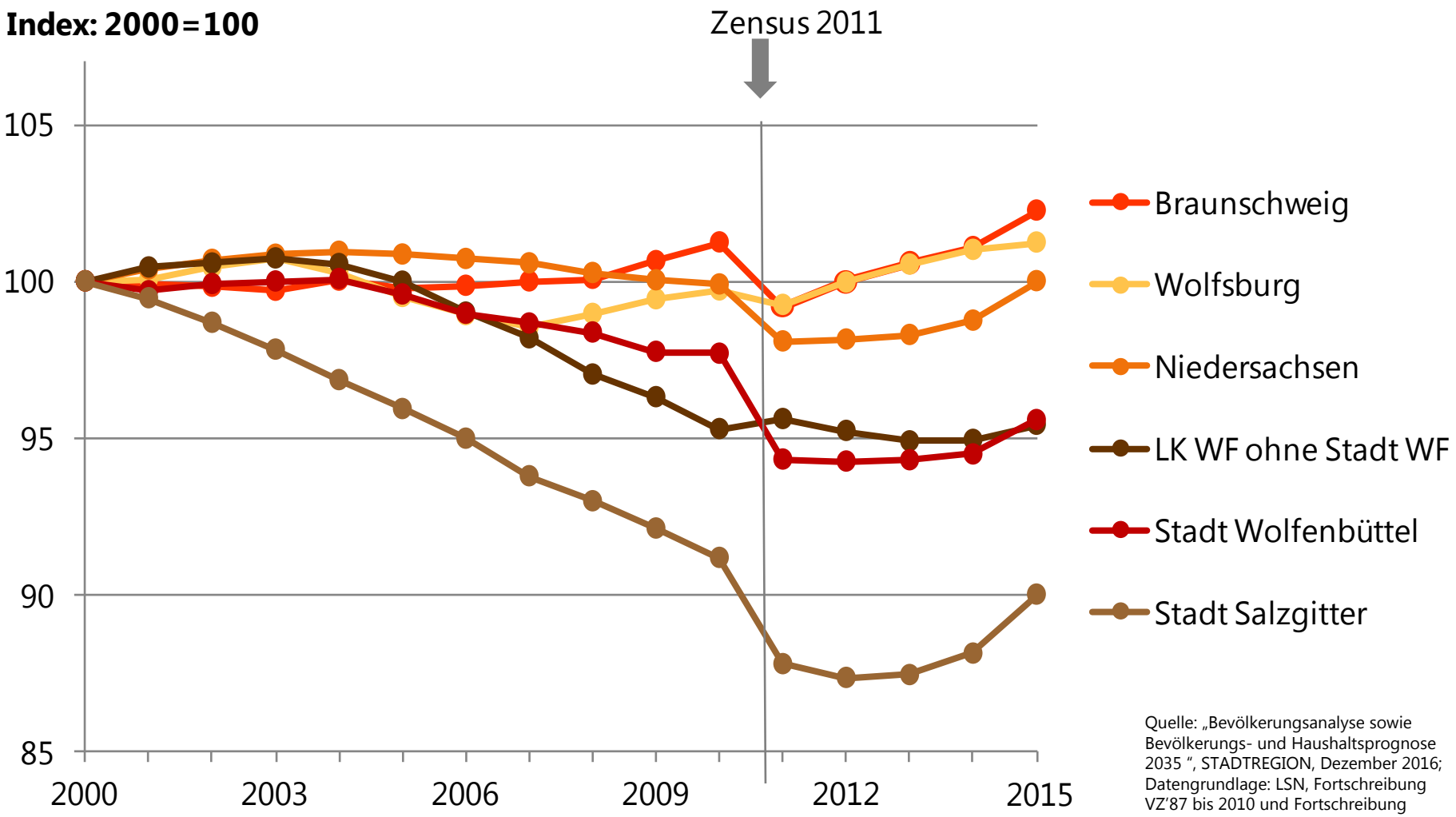
Zielsetzung

- Wohnraumbedarf sichern
- ausgewogene Mischung: Bestandsentwicklung und Siedlungserweiterung
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen

Kernaussagen der Gutachten

Bevölkerungsentwicklung

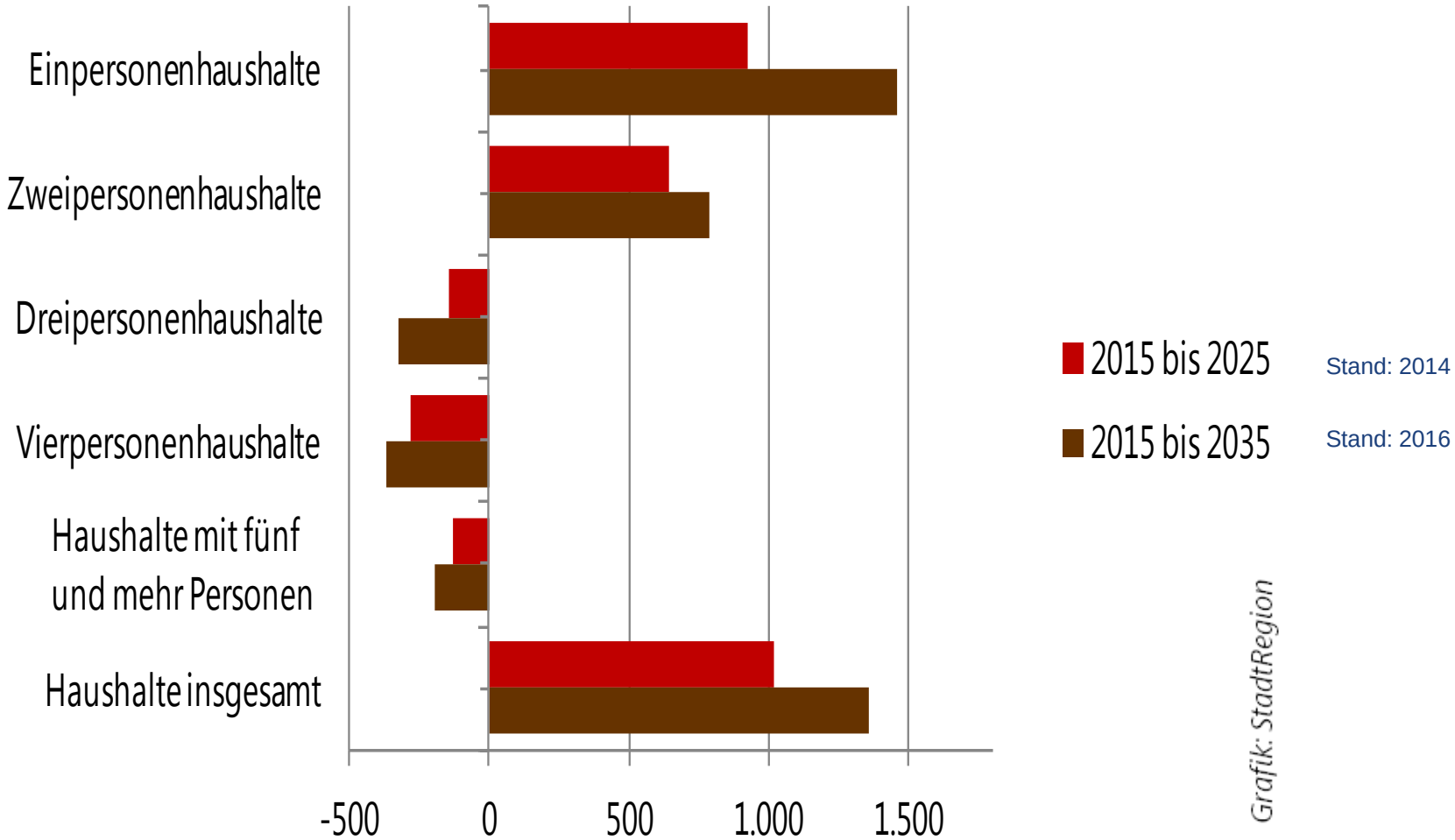
WOLFENBÜTTEL



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

Haushaltsentwicklung

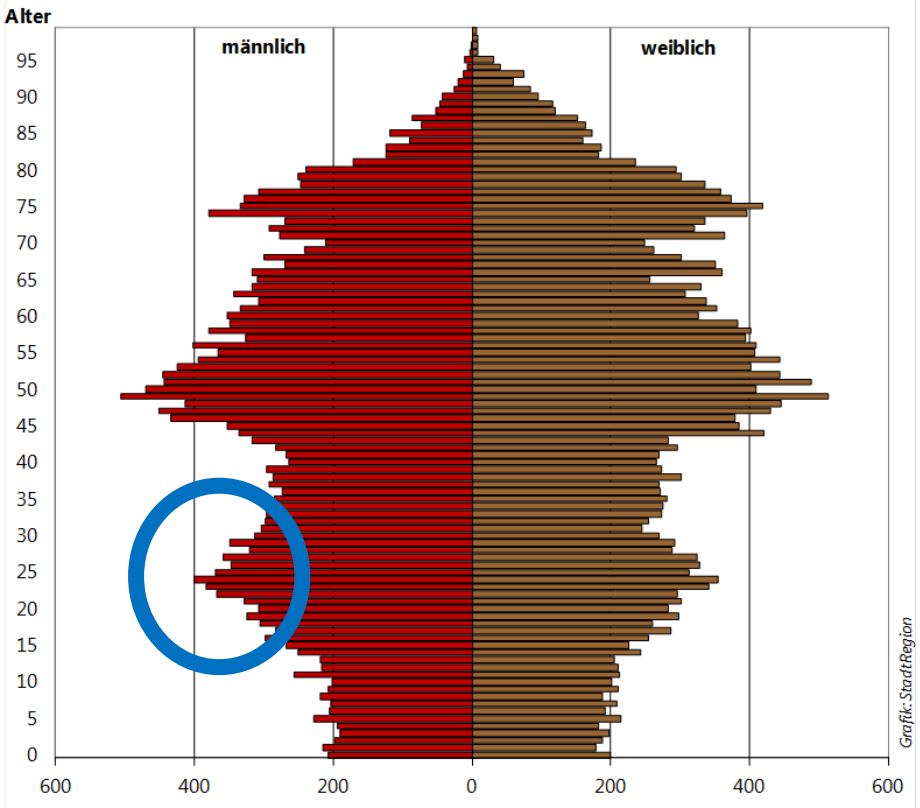
WOLFENBÜTTEL



Bevölkerungsentwicklung

WOLFENBÜTTEL

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



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

Wohnraumversorgung

WOLFENBÜTTEL

- **Knappes Angebot** an
  - gebrauchten Familienhäusern.
  - preiswerten, gut ausgestatteten Mietwohnungen.
  - Wohnraum in zentraler Stadtlage.
- **Fehlendes Angebot bei**
  - kleinen Wohnungen (für kleine Haushalte).
  - großen Wohnungen (für zugewanderte Familien und Familiengründer).
  - alters- und generationengerechten, innenstadtnahen Geschosswohnungen für Generation 50+.

Wohnraumnachfrage

WOLFENBÜTTEL

- zunehmendes Kaufinteresse an Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen
- zunehmend im Bereich Bautätigkeit (Schwerpunkt bei Ein- und Zweifamilienhäusern)
- zunehmend bei Wohneigentum
- zunehmende bei preisgünstigen Mietwohnungen für junge Menschen, Zuwanderer und auch für ältere Menschen

Single

WOLFENBÜTTEL

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

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

Paar

WOLFENBÜTTEL

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

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

Familie

WOLFENBÜTTEL

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

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

Altersgruppen

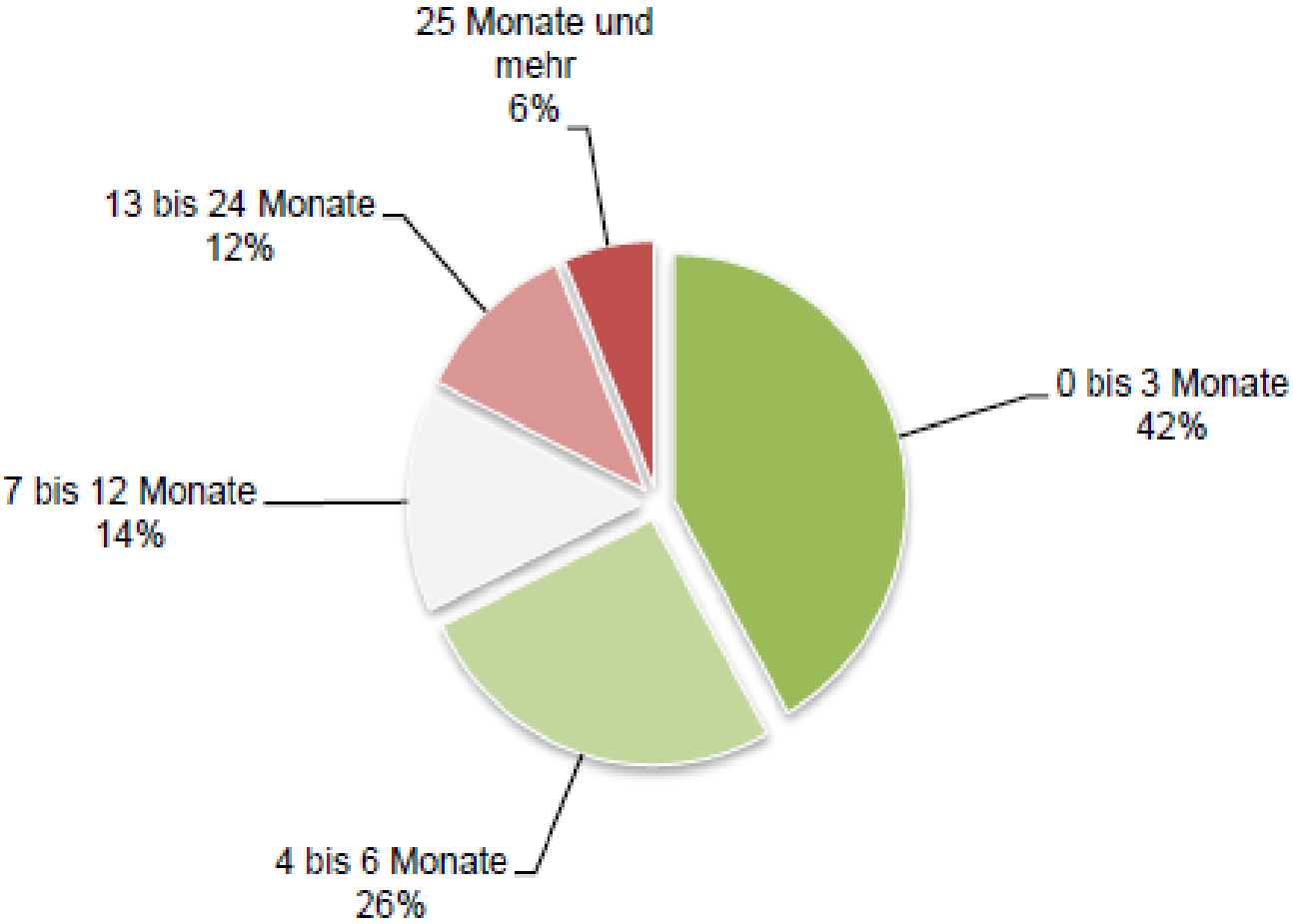
WOLFENBÜTTEL

- **18- bis 46-Jährige**: wohnen fast ausschließlich zur Miete, sind am unzufriedensten mit ihrer Wohnsituation und ihrem Umfeld, entsprechen $^{2}/_{3}$ der Um- und Zugezogenen
- **46- bis 65-Jährige:** wohnen zu 2/3 in Mietwohnungen; sind teilweise unzufrieden mit ihrer Wohnsituation, entsprechen noch ¼ der Um- und Zugezogenen
- **65- bis 85-Jährige:** wohnen zur Hälfte in Wohneigentum, sind am zufriedensten mit ihrer Wohnsituation

Umzügler und Zuzügler

Suchdauer nach neuem Wohnraum

WOLFENBÜTTEL



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

Preisentwicklung

WOLFENBÜTTEL

Die Preisentwicklung wird zunehmend als teuer empfunden:

- Mietpreis: **67%,** davon 16% als sehr teuer
- (Bestands-)Immobilienpreis: **89%**, davon 50% als sehr teuer
- Baulandpreis: **90%**, davon 42% als sehr teuer

Verfügbarkeit

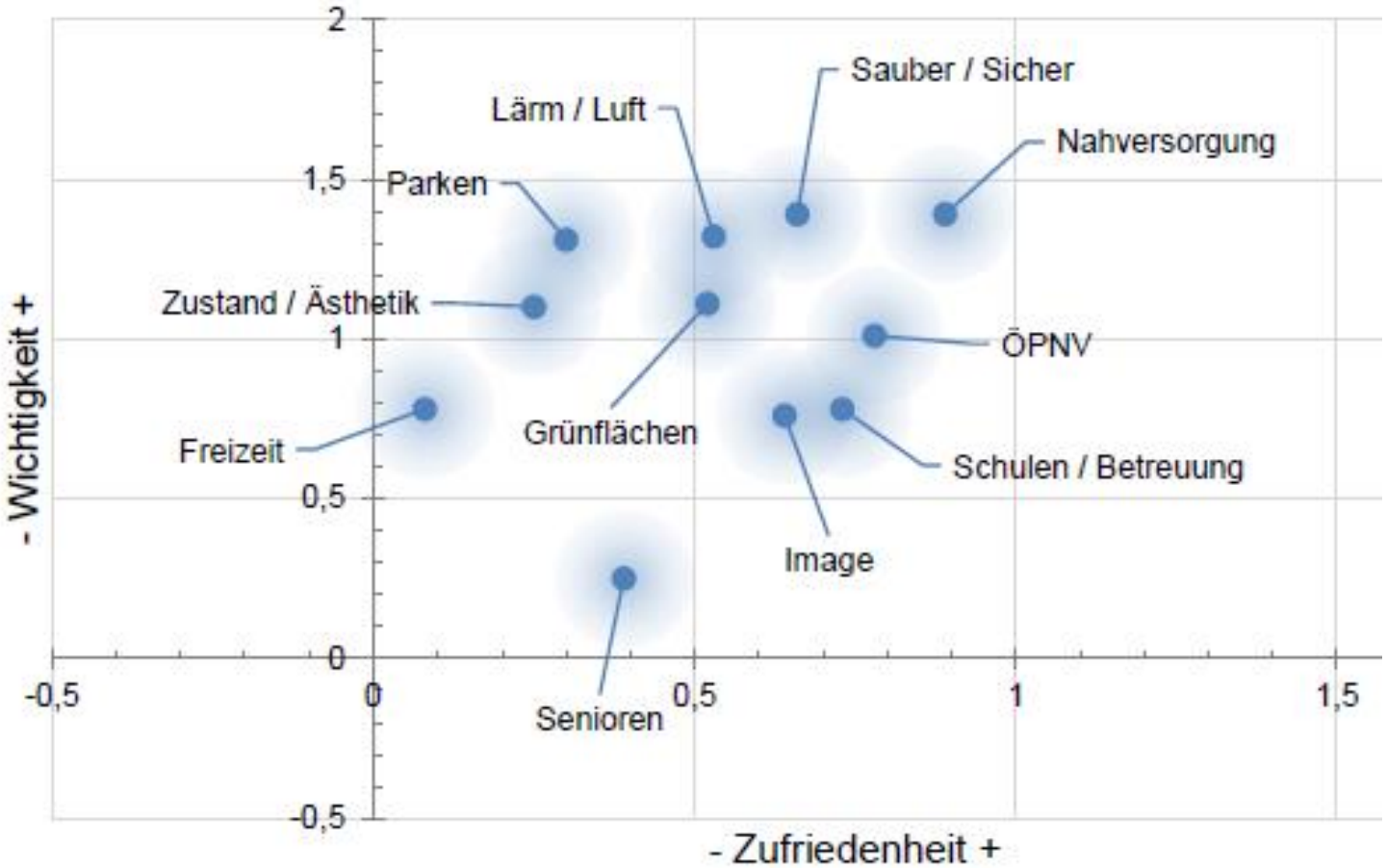
WOLFENBÜTTEL

Die Verfügbarkeit von passenden Wohnraumangeboten wird als schwieriger empfunden:

- Wohnung: **75%** , davon 34% sehr schwierig
- (Bestands-)Immobilie: **86%,** davon 52% sehr schwierig
- Baugrundstück: **82%**, davon 47% sehr schwierig

Umzugsgründe

WOLFENBÜTTEL*



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

Fazit

WOLFENBÜTTEL

- Die Anzahl Fortzüge und Zuzüge gleichen sich aus.
- 15% aller Wolfenbütteler suchen Wohnraum. Bei 53.000 Einwohnern entspricht das 8.000 Personen.
- Jährlich können 1.500 Personen ihre Umzugsabsicht realisieren.
- Innerhalb eines Jahres können ca. 700 Personen ihre Umzugsabsicht nicht erfüllen.

Handlungsempfehlungen

WOLFENBÜTTEL

- Wohnungsneubau forcieren
- Angebot preisgünstiger Mietwohnungen vergrößern
- Wohnungsangebot diversifizieren
- Innenentwicklungspotenziale mobilisieren
- (aktives) Flächenmanagement installieren
- Entwicklungskonzepte auf Potentialanalysen aufbauen
- kommunale Gestaltungsspielräume nutzen

Wohnraumprojekte

WOLFENBÜTTEL

Wohnbauflächenentwicklung

- „Södeweg“
- „Fallsteinweg“
- „Salzdahlum“
- „Fümmelse“

Bestandsentwicklung Innenentwicklung

- „Ottmerstraße“
- „Ahlumer Siedlung“
- „Schützenplatz“
- „Baulückenkataster“
- „Jung kauft Alt“
- „Wohnen in der Innenstadt“
- „Lebenswerte Stadträume“

Wohnungswirtschaftliches Investitionsprogramm

WOLFENBÜTTEL

- Neubau und Modernisierung in der „**Ahlumer Siedlung**“
- **Zusammenarbeit mit wohnungswirtschaftlichen Akteuren**
- Steigerung der Attraktivität der „**Innenstadt als Wohnquartier**“

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!