



Stadt Wolfenbüttel

Wohnraumversorgungskonzept

Erste Fortschreibung – 10.11.2021



Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	3
2	Rahmdatenbericht	4
2.1	Bevölkerungsentwicklung	5
2.2	Haushaltsentwicklung	7
2.3	Entwicklung der Altersstruktur	9
2.4	Beschäftigungsentwicklung.....	11
2.5	Wanderungsentwicklung	13
2.6	Haushalts- und Bevölkerungsprognose	15
3	Wohnraumbericht	18
3.1	Nachfragesituation.....	18
3.2	Angebotssituation	19
3.3	Schlussfolgerung	24
4	Ausblick	25
5	Abbildungsverzeichnis	26
6	Tabellenverzeichnis.....	27
7	Abkürzungsverzeichnis	28
8	Quellenverzeichnis	29



1 Einführung

Im Wohnungsmarktbericht 2018/2019 des Landes heißt es: „Für die Niedersächsische Landesregierung gehört die Wohnraumfrage zu den wichtigsten Zukunftsfragen unserer Zeit. Es kann uns nicht ruhig lassen, wenn Mieten und Einkommen sich zunehmend entkoppeln und die Wohnungssuche immer schwieriger wird, weil die angebotenen Wohnungen kaum bezahlbar sind. Die Gefahr gesellschaftlichen Unfriedens nimmt zu, wenn das Grundbedürfnis Wohnen nicht mehr ausreichend befriedigt wird.“

Der Wohnungsmarkt kann nie losgelöst vom Bodenmarkt betrachtet werden. Boden ist ein nicht vermehrbares Gut. Die Versorgung der Bevölkerung ist daher immer eine besondere Aufgabe staatlicher Institutionen. Um diese Verantwortung gerecht zu werden hat die Stadt Wolfenbüttel in den letzten Jahren zwei Schlüsselmaßnahmen ergriffen. Zum einen werden Grundstücke grundsätzlich in Konzeptverfahren vergeben, zum anderen wurde ein Baulandbeschluss gefasst. Mit der Konzeptvergabe nimmt die Stadt beim Grundstücksverkauf Einfluss auf die spätere Nutzung. Neben der baulichen Gestaltung und ökologischen Aspekten ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die Festlegung eines Wohnungsmix zentraler Bestandteil der Konzeptverfahren. Mit dem Baulandbeschluss hat die Stadt festgelegt, dass neu Baugebiete nur noch entwickelt werden, wenn der Stadt mindestens die Hälfte der Flächen besitzt. So wird (unter anderem) sichergestellt, dass ein signifikanter Anteil zukünftiger Baugrundstücke den Regeln der Konzeptverfahren unterliegen werden.

Um die Situation auf dem Wohnungsmarkt zu verstehen muss man zunächst die Bevölkerungsentwicklung in den Blick nehmen. Wolfenbüttel verliert kontinuierlich Bewohner durch die Tatsache, dass mehr Menschen verstreben als geboren werden. Demgegenüber hat die Stadt fast jedes Jahr eine positive Wanderungsbilanz. Die Zuwanderung übersteigt die Abwanderung deutlich. Die Summe dieser beiden Effekte sorgt dafür, dass die Einwohnerzahl seit vielen Jahren stabil bleibt.

Für die Ermittlung des konkreten Wohnungsbedarfs für die Stadt Wolfenbüttel wurde 2015 das Planungsbüro StadtRegion mit einer Untersuchung beauftragt. Neben dieser Erststudie wurde auf Grund der internationalen Zuwanderung 2016 eine Aktualisierung der Bevölkerungsanalysen und der Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen bis 2035 durchgeführt. Die Ergebnisse der Analysen des Wohnungsangebotes und des qualitativen Nachfragetrends aus der ersten Studie gelten dabei in großen Teilen weiterhin. Im Jahre 2021 erfolgt nun nochmals eine Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzept. Dazu werden die Statistischen Rahmendaten aktualisiert und die Prognosen überprüft. Am Ende stehen Schlussfolgerungen für die Weiterentwicklung des Wohnraums in Wolfenbüttel.



2 Rahmdatenbericht

Für die zukünftige Wohnungsnachfrage ist die Bevölkerungsentwicklung eine wichtige Einflussgröße. Der konkrete Wohnungsbedarf leitet sich hierbei aus den Haushalten, welche von der Bevölkerung gebildet werden, ab. Dieser definiert sich folglich aus der Versorgung jedes Haushaltes mit einer Wohnung. Hierbei bedarf es einer Orientierung an definierten Bedürfnissen, der sogenannten sozialen Situation und nicht am Einkommen. [4]

Seit 2011 ist in Niedersachsen ein leichtes Wachstum der Bevölkerungszahl zu verzeichnen. Diese ist auf den Anstieg der Geburtenrate und den in den vergangenen Jahren auftretenden internationalen Zuwanderungen zurückzuführen. Dennoch hält der demografische Wandel an: Aus der gesellschaftlichen Überalterung leiten sich maßgeblich zukünftige Bedürfnisse an Wohnraum ab und stellen eine Herausforderung für den lokalen Wohnungsmarkt dar. [1, 4]

Die im Jahr 2020 aufkommende Pandemie mit Covid19 hat aufgrund der begrenzten Übersterblichkeit (nach derzeitigem Erkenntnisstand) keine erheblichen Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung.

Der Blick auf die soziale Situation in Niedersachsen zeigt, dass sich die Haushaltsstruktur weiterhin im Wandel befindet. Die Zahl der Single- oder Zwei-Personen-Haushalte steigt konstant an. Mittlerweile lebt der überwiegende Teil der Bevölkerung in kleinen Haushalten. Neben diesem Trend zur Singularisierung ist aber auch ein leichter Zuwachs bei den kleinen Familienhaushalten mit drei Personen erkennbar, der in den kommenden Jahren weiterhin stabilisiert wird. Familienhaushalte mit Kindern stellen knapp ein Drittel aller Haushalte in Niedersachsen dar. Lediglich gut vier Prozent entfallen auf große Haushalte mit fünf Personen und mehr. (4, S. 27)

Bedingt durch deutliche Preissteigerungen wird der Urbanisierungstrend gebremst. Insbesondere Familienhaushalte mit höherem Flächenbedarf werden aufgrund hoher Wohnkosten zunehmend ins Umland verdrängt. Dadurch sind regionale Bedeutungsunterschiede zwischen dem urbanen und ländlichen Raum erkennbar. Vor allem urbane Zentren und deren Umland profitieren von dieser Entwicklung. [4]

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Mit Blick auf die Entwicklung der Einwohnerzahlen der Stadt Wolfenbüttel lassen sich ab 2011 bis 2013 ein Rückgang verzeichnen. In den darauffolgenden drei Jahren steigen die Zahlen jährlich an. Von 52551 Einwohnern im Jahr 2011 stiegen diese bis ins Jahr 2016 auf 53.367 Einwohner. Seit 2016 stabilisiert sich die Zahl der Einwohner in Wolfenbüttel. Im Jahre 2016 ließ sich eine Einwohnerzahl von 52.446 verzeichnen und vier Jahre später - am 30.12.2020 - lebten 53.241 Einwohner mit Hauptsitz in Wolfenbüttel. Die Tendenz der Einwohnerzahl ist leicht abnehmend, dennoch ist im Vergleich von 2016 bis ins Jahr 2020 lediglich eine negative Entwicklung von nur minus 0,3% wahrzunehmen.

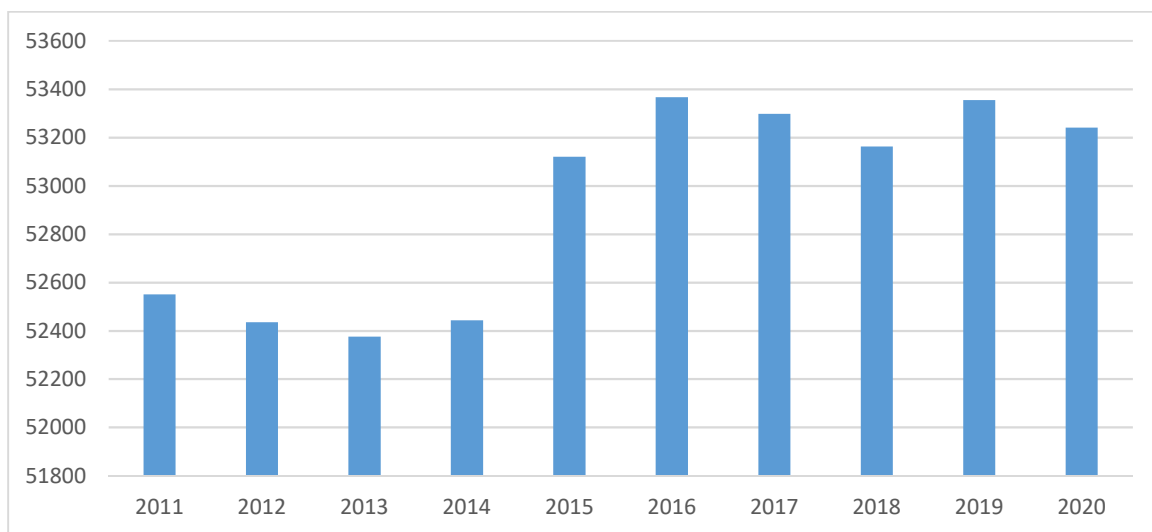


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wolfenbüttel von 2011 bis 2020

Quelle: [Stadt Wolfenbüttel]

Im Jahr 2011 ergibt das Saldo der Geburten- und Sterberate eine negative Tendenz von minus 215, welche sich bis ins Jahr 2015 auf minus 275 weiterhin verstärkte. Erst in den darauffolgenden Jahren reduzierte sich das Saldo Stück für Stück. Im Jahr 2020 ergab das Saldo der Geburten- und Sterberate minus 168, dennoch weiterhin mit einer negativen Tendenz.

Die Wanderungsentwicklung hingegen weist seit dem Jahr 2011 ein positiver Saldo auf. Im Jahr 2011 betrug dies 145, im Jahr 2015 sogar 832 und im Jahr 2016 379. Von dort an weist die Wanderungsentwicklung bis ins Jahr 2020 weiterhin eine positive Entwicklung auf. Hier konnte ein Saldo von 87 verzeichnet werden. Mit Blick auf das Jahr 2011 und die darauffolgenden Jahre ist im Jahr 2020 ein geringerer Saldo erkennbar. Weshalb sich eine absteigende Tendenz entwickelt hat, lässt sich aufgrund der kurzzeitigen absteigenden Tendenz bisher noch nicht begründen.

Mit Blick auf den Gesamtsaldo ist 2011 und 2012 ein negativer Wert zu erkennen. Dieser schwankt zwischen minus 74 und minus 39. Ab dem Jahr 2013 bis 2016 ist eine enorme Steigerung mit einem positiven Gesamtsaldo von bis zu plus 595 zuerkennen, was ebenfalls auf die Flüchtlingsbewegungen zurückzuführen ist. Seit dem Jahr 2017 ist die positive Entwicklung schrittweise zurückgegangen und das Gesamtsaldo betrug im Jahr 2020 minus 81. Somit ist im vergangenen Jahr 2020 im Verhältnis das Gesamtsaldo negativ und es lässt sich von einer leicht abnehmenden Tendenz der Einwohnerzahl sprechen, welche mit dem Rückgang der Flüchtlingsbewegung zu begründen ist.

Der 2011 deutliche Bevölkerungsverlust ist auf das Ergebnis der bundesweiten Volkszählung zurück zu führen. Das Zensusergebnis zeigt für die Stadt Wolfenbüttel einen schlagartigen Verlust um 1.800 Einwohner, der jedoch im Widerspruch zu den Meldedaten der kommunalen Statistik steht. Trotz des Zensusergebnisses veränderte sich jedoch die Zahl der Krippen-, Kita-, Hort- und Schulkinder im Stadtgebiet nicht, obwohl die Zahl der gezählten Kinder laut Volkszählung ebenfalls einem Verlust von mindestens 3,5 Prozent entsprechen sollte. Die zuletzt verfügbare Prognose des LSN (Z1010011) bis zum 31.12.2030, basiert auf dem Datenstand von 2009 und damit vor dem Zensus 2011, ist für die strategische Entwicklung und Sicherung der Infrastruktur im Stadtgebiet Wolfenbüttel demnach nur wenig hilfreich. Die sich leider nur theoretisch daraus ableitbare Einwohnerzahl der Stadt zum 31.12.2030 mit 48.124 Einwohnern wird seitens der Stadt Wolfenbüttel als unzutreffend betrachtet. [1]

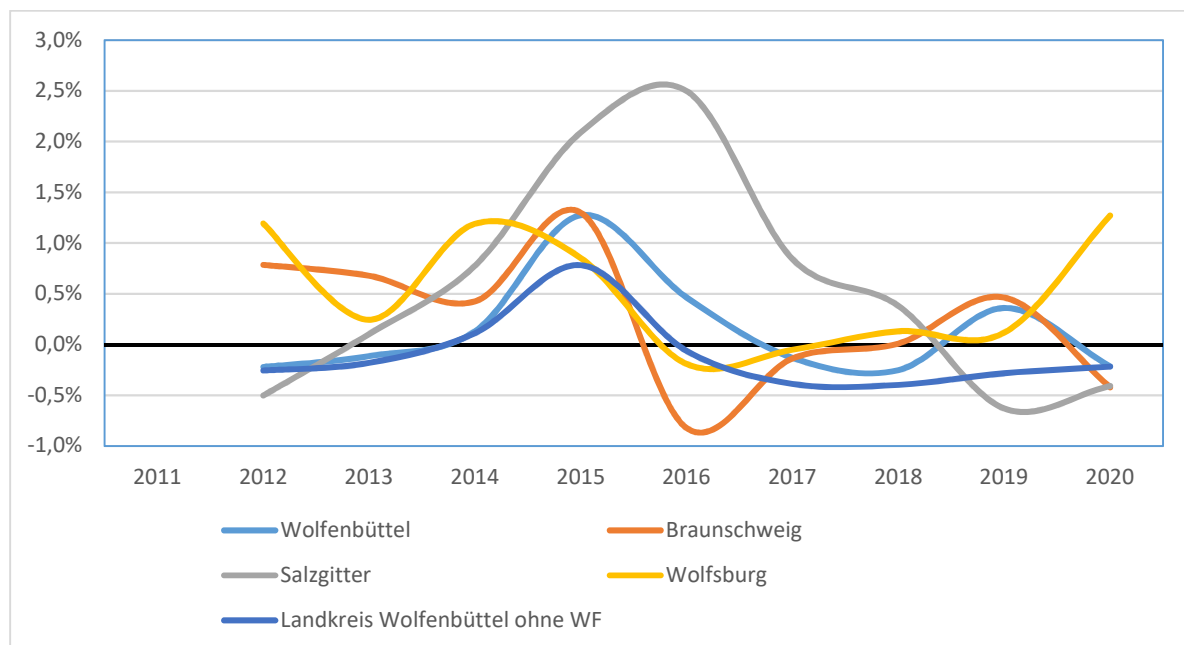


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich von 2011 bis 2020; Quelle: [Stadt Wolfenbüttel]

Der regionale Vergleich zeigt, dass ab 2013 in allen Städten ein positiver Entwicklungsschub zu erkennen ist, welcher konstant bis 2015 anhält. In den darauffolgenden

zwei Jahren ist dennoch bei allen Städten eine konstante negative Entwicklung wahrzunehmen. Demnach entsprechen die Entwicklungen der Stadt Wolfenbüttel in den vergangenen Jahren dem Wachstumstrend der umliegenden Städte. Auch ab 2017 verfolgt die Stadt Wolfenbüttel ähnliche positive Tendenzen wie die im Umkreis liegenden Städte. Lediglich die Stadt Salzgitter weist weiterhin eine deutliche Bevölkerungsabnahme auf. Deutlich wird dennoch, dass sich der Wachstumstrend bei der Stadt Wolfenbüttel und Braunschweig ab 2019 stagnierend – leicht negative Tendenz - entwickelt und somit unterschiedliche Tendenzen der umliegenden Städte entstehen. [1]

2.2 Haushaltsentwicklung

Aktuell verteilen sich die Einwohner der Stadt Wolfenbüttel auf circa 28.200 Haushalte. Im Jahr 2011 ließen sich rund 23.500 Haushalte nachweisen, 5 Jahre später im Jahre 2016 steigerte sich die Anzahl der Haushalte bereits auf 27.700. Der Wachstumstrend hält demnach seit 2011 bis hin ins Jahr 2020 an. Damit lässt sich weiterhin belegen, dass sich die Haushaltsentwicklung in Wolfenbüttel weiterhin dynamischer als die Bevölkerungsentwicklung entwickelt. Aber auch hier ist in den letzten 5 Jahren eine leichte Stagnierung zu erkennen. Die Gründe des Wachstumsprozesses sind vor allem Haushaltsverkleinerungen, welches aufgrund der zunehmende gesellschaftliche Alterung, der Geburtenrückgang und der Trend zu Singlehaushalten in allen Altersgruppen voranschreitet. Dadurch nimmt die Anzahl größerer Familienhaushalte kontinuierlich ab. Landesweit zeigt sich ebenfalls der Rückgang größerer Haushalte und der Anstieg kleiner Haushalte. [2]

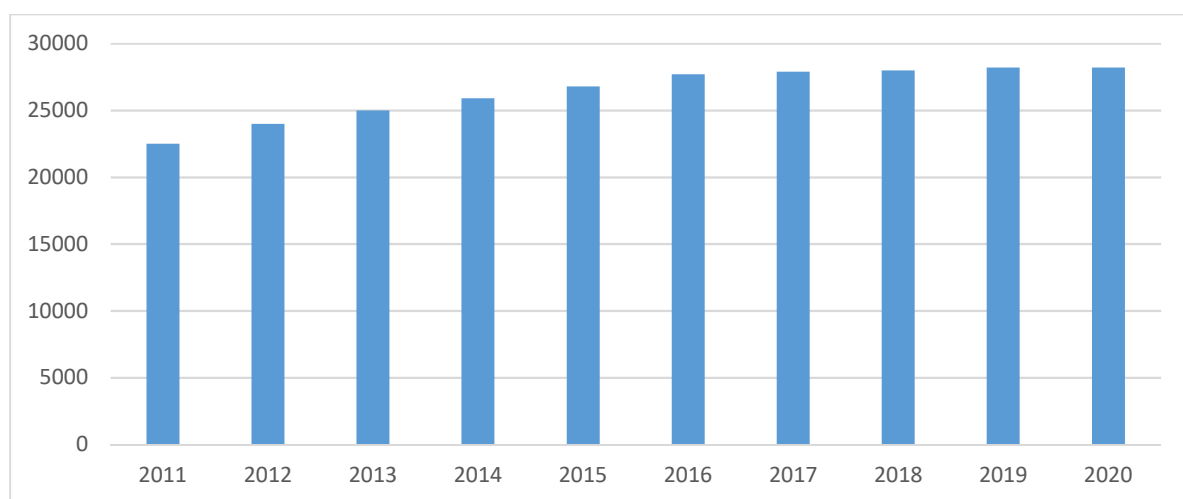


Abbildung 3: Haushaltsentwicklung von 2011 bis 2020

Quelle: [Stadt Wolfenbüttel]

In der Stadt Wolfenbüttel kristallisiert sich immer weiter eine deutliche Tendenz hin zum Ein- und Zweipersonenhaushalt heraus. Mit 83 Prozent der beiden Haushaltstypen dominieren diese die Haushaltsgrößenstruktur und eine Steigerung dessen scheint kaum noch möglich. Die Mehrpersonenhaushalte ab drei Personen machen dem gegenüber nur weniger als ein Viertel aus, und setzen sich überwiegend aus einem Elternpaar mit einem oder mehreren Kindern zusammen.

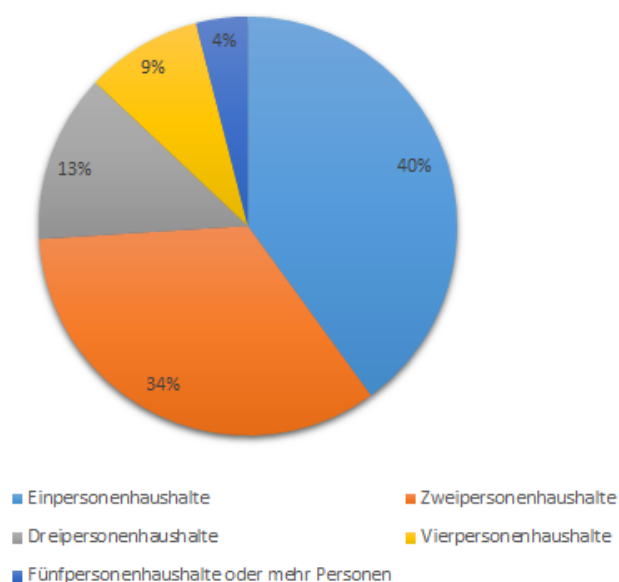


Abbildung 4: Haushaltsgrößenstruktur (2011)

Quelle: [Stadt Wolfenbüttel]

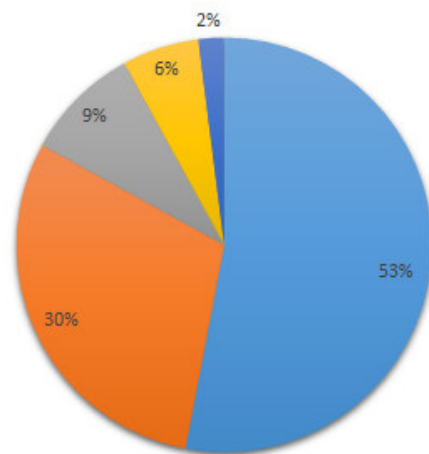


Abbildung 5: Haushaltsgrößenstruktur (2020)

Quelle: [Stadt Wolfenbüttel]

Diese Haushaltsstruktur in der Stadt Wolfenbüttel entspricht tendenziell dem bundesweiten Durchschnitt. Dieser deutlich zu erkennende Trend ist laut dem Landesamt für Statistik Niedersachsen unter anderem auf die Singularisierung der Bevölkerung zurückzuführen. Dies lässt sich auch durch die weiterhin zurückgehende Geburtenrate und die Alterung der Gesellschaft unterzeichnen.

Mit Blick auf die Entwicklung dieser Tendenz, lässt sich auch im Jahre 2011 schon ein leichter Trend in diese Richtung erkennen. Dort beträgt die Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte 74%. Dieser Prozentsatz steigert sich seither von Jahr zu Jahr, sodass im Jahre 2015 bereits ein Prozentsatz von 77 Prozent und 2018 rund 79 Prozent erreicht wurde. Im Jahr 2020 ist nun der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte auf 83 Prozent gestiegen. Trotz leicht stagnierender Einwohnerzahl ist zeitgleich seit 2011 die Zahl der Haushalte leicht angestiegen. Da der Bedarf an Wohnraum an die Entwicklung der Haushalte geknüpft ist, kann in Wolfenbüttel durch die Zunahme der Haushalte auch von einem wachsenden Wohnungsbedarf ausgegangen werden. [2]

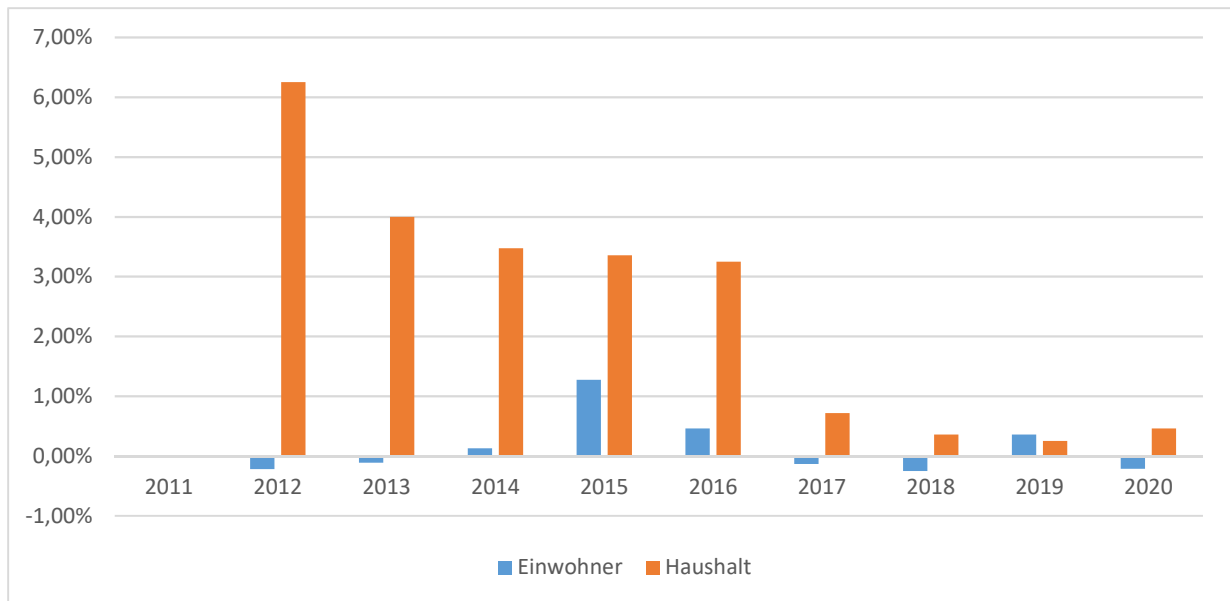


Abbildung 6: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Vergleich, 2011-2020

Quelle: [Stadt Wolfenbüttel]

Der Vergleich der Einwohner- und Haushaltsentwicklung zeigt ebenfalls, dass trotz stagnierender oder sogar negativer Bevölkerungsentwicklung, die Haushaltsentwicklung weiterhin positiv ist. Zurück geführt werden kann dies auf den wachsenden Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalte. Deutlich wird ebenfalls, dass die Haushaltsentwicklung seit 2011 bis 2020 stärker als die Einwohnerentwicklung wächst. Ab 2017 ist ein deutlicher Rückgang der Haushaltsentwicklung festzustellen. Dieser ist auf die anhaltende oder gar zurückgehende Flüchtlingsbewegung zurückzuführen. Eine Ausnahme ist das Jahr 2019, da hier erstmals die Einwohnerentwicklung die Haushaltsentwicklung übertrifft. Resultierend wächst der Wohnungsbedarf weiterhin an. [2]

2.3 Entwicklung der Altersstruktur

Der aktuelle Altersbaum der Stadt Wolfenbüttel für das Jahr 2020 zeigt, dass die Alterung der Bevölkerung bereits weit fortgeschritten ist. Der Anteil junger Erwachsener unter 30 Jahren sinkt kontinuierlich ab und auch die Altersgruppe der 30- bis 40-Jährigen geht zurück. Über 52 Prozent der Bevölkerung ist älter als 45 Jahre. Die am stärksten besetzten Altersjahrgänge sind die Gruppe der 45- bis 59-Jährigen und die Gruppe der 60 bis 74-Jährigen. Die Anzahl der ab 75-Jährigen ist seit 2016 minimal gesunken. Diese Entwicklungen sind auch im Jahr 2011 und den darauffolgenden Jahren zu erkennen und der Prozess der alternden Gesellschaft schreitet weiter voran. [1]

Im Bevölkerungsaufbau der Stadt Wolfenbüttel im Jahr 2020 ist auffällig, dass es unter den jungen Erwachsenen mehr Männer als Frauen gibt. Diese Entwicklung konnte bereits im Jahr 2011 festgestellt werden. Der Studienschwerpunkt im Bereich der Ingenieurwissenschaften an der Ostfalia Hochschule und das Übergewicht der Männer unter den internationalen Zuwanderern könnten mögliche Gründe dafür sein. [1]

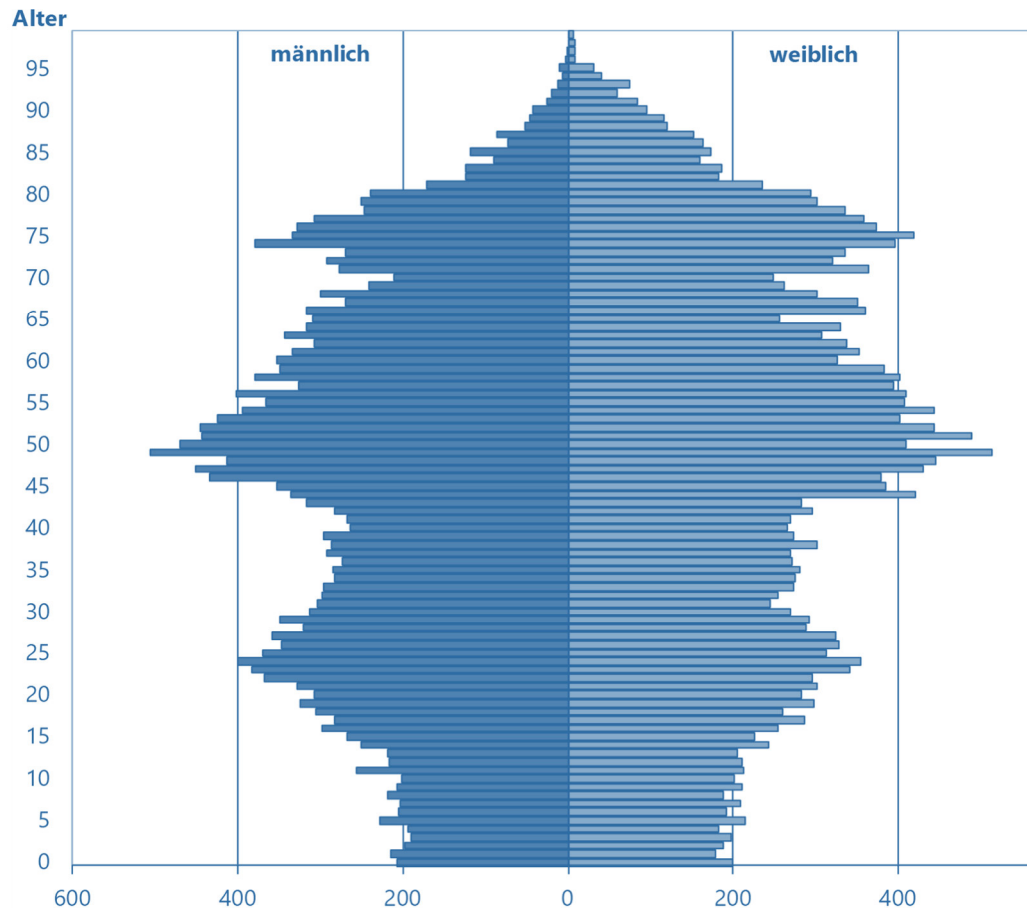


Abbildung 7: Bevölkerungsaufbau der Stadt Wolfenbüttel (2020)

Quelle: [Stadt Wolfenbüttel]

Zudem bildet die Entwicklung in den letzten 25 Jahren einen dynamischen und kontinuierlichen Alterungsprozess ab: 2000 war die Mehrheit der Einwohner in Wolfenbüttel unter 45 Jahre alt; seit 2015, bis zum jetzigen Jahr 2020, hat sich dieses Verhältnis umgekehrt, sodass heute der Anteil der über 45-Jährigen überwiegt. „Diese Verschiebungen sind vor allem auf die Alterung der geburtenstarken Jahrgänge zurückzuführen“ (1, S.11). Dem entsprechend werden erhebliche Verschiebungen in der Altersstruktur erwartet. [1]

Im Vergleich zum Jahr 2015 ist der Anteil der 0 bis 17-Jährigen aktuell gestiegen und der Anteil der 18 bis 30-Jährigen um einen geringen Prozentsatz gesunken. Unter anderem liegt dies an der Altersstruktur der Zuwanderer. [1]



Abbildung 8: Vergleich der Altersstruktur der Stadt Wolfenbüttel von 2011, 2015 und 2020

Quelle: [Stadt Wolfenbüttel]

Würde das derzeitige Muster internationaler Zuwanderung länger anhalten, hätte das auch Auswirkungen auf die zukünftige Entwicklung der Altersstruktur. Eine wahrscheinliche Erhöhung der Geburtenhäufigkeit würde die Alterung der Gesellschaft mindern und dadurch auch die natürlichen Bevölkerungsverluste durch Sterbeüberschüsse verringern. Die Meldedaten der Stadt Wolfenbüttel zeigen jedoch, dass der Umfang internationaler Zuwanderung seit 2016 bereits wieder zunehmend zurückgegangen ist und bis zum Ende 2020 fortlief. [1]

2.4 Beschäftigungsentwicklung

Für die Wohnraumnachfrage spielt neben der demografischen Entwicklung auch die wirtschaftliche Situation der Einwohner eine entscheidende Rolle. Der negative Pendlersaldo zeigt, dass zunehmend mehr Personen in Wolfenbüttel wohnen, aber im Umland arbeiten. In den letzten zehn Jahren ist die Anzahl Auspendler um 27 Prozent gestiegen, während die ohnehin schon geringere Anzahl Einpendler nur um 20 Prozent zugenommen hat. Mit Blick auf die Auspendler liegt ein deutlicher Anteil von 65 Prozent im Durchschnittsalter von 18-40 Jahren. Grund dafür könnte die zufriedenstellende Wohnqualität in Wolfenbüttel und den Ortsteilen Wolfenbüttels sein. Neben der Attraktivität des Wohnens ist das Angebot des Arbeitsmarktes dennoch steigerungsfähig.

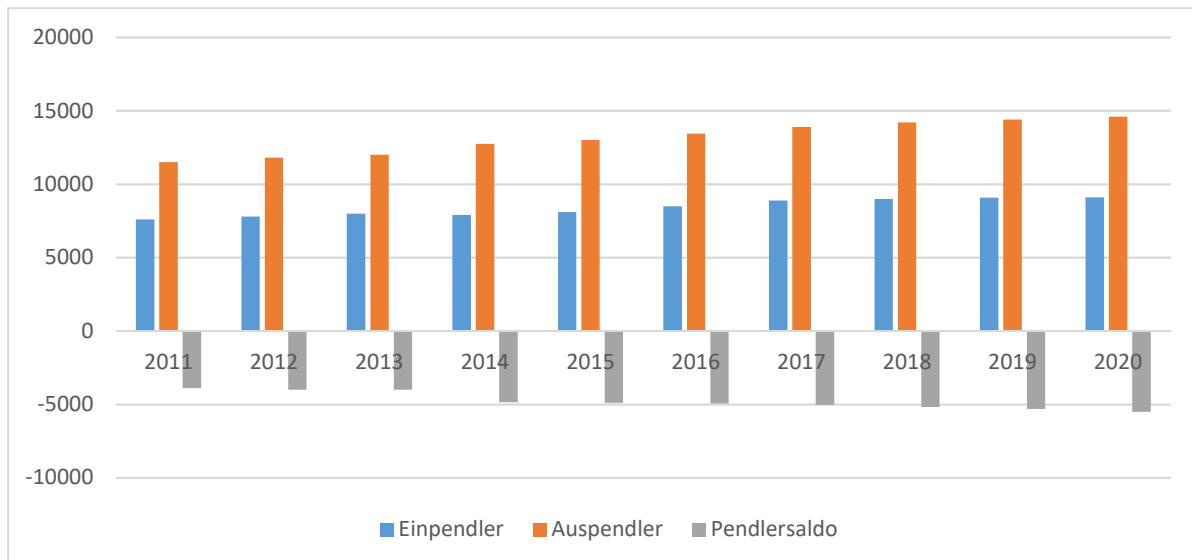


Abbildung 9: Pendlerentwicklung in der Stadt Wolfenbüttel von 2011 bis 2020

Quelle: [Stadt Wolfenbüttel]

Von 2011 bis 2020 ist die Arbeitslosenquote um rund 34% gesunken. Die Anzahl Arbeitsloser ist im gleichen Verhältnis von 1421 auf 1061 Personen gesunken. Im Jahr 2015 betrug die Zahl der Arbeitslosen allerdings 758, weshalb in den vergangenen 5 Jahre wiederum von einem Anstieg der Arbeitslosenquote gesprochen wird. Im Jahr 2011 betrug die Arbeitslosenquote 5,3%, im Jahr 2020 4,9%. Dennoch ist aufgrund der im Jahr 2020 beginnenden Pandemie mit Covid19 wieder mit einem Anstieg der Arbeitslosigkeit zu rechnen.

Die Kaufkraft je Einwohner ist jedoch in 2020 auf 23.975 Euro angestiegen und liegt damit deutlich über der Kaufkraftkennziffer von Niedersachsen (2020 bei 22.593 Euro). Die Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort zum 30.06.2020 betrug 41.323 Personen. 2014 liegt der Anteil der Erwerbspersonen (Erwerbstätige plus Erwerbslose) an der Einwohnerzahl bei 76,6 Prozent (Erwerbsquote). Die Beschäftigungsquote, d.h. die Anzahl Personen mit Arbeit, liegt bei 72 Prozent. Dem gegenüber steht eine Arbeitslosenquote von 4,9 Prozent (Dezember 2020). [12, 13]. Die positive Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung hat zu steigenden Einkommen geführt. Damit ist auch das für Konsumzwecke verfügbare Einkommen der privaten Haushalte gestiegen, welches auf die soziale Situation und den Wohnungsbedarf positive Auswirkungen hat.

Aufgrund der Covid19 Pandemie sind erhebliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation (zum Zeitpunkt der Berichtserstellung) nicht auszuschließen. Inwiefern die Folgen in den kommenden Jahren aussehen, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar. Dennoch wird zunächst von einer rückläufigen Entwicklung ausgegangen.



2.5 Wanderungsentwicklung

Bereits im Kapitel 3.1 zur Bevölkerungsentwicklung wurde die Bedeutung und die Auswirkungen der Wanderungsbewegungen für die Stadt Wolfenbüttel deutlich. Im folgenden Abschnitt werden die Wanderungsentwicklungen der vergangenen 10 Jahre genauer betrachtet.

Nach dem Rückgang der Einwohnerzahlen ab 2005 verzeichnet die Stadt Wolfenbüttel seit 2010 wieder Wanderungsgewinne, welche im Jahr 2020 ebenfalls nachzuweisen sind. Dennoch konnten die Geburtendefizite und Sterbeüberschüsse bis 2013 nur verringert bzw. ausgeglichen werden. Die Zuwanderung hat erst seit 2014 zu einem „deutlichen Plus des Gesamtsaldos geführt“ (1, S.4). Zeitgleich nahm in geringerem Ausmaß auch die Zahl der Fortzüge zu. Im Jahr 2015 ergab sich trotz dessen ein Einwohnerzuwachs von knapp 600 Menschen in nur einem Jahr. [1] Von 2016 bis 2019 war jedes Jahr ein positiver Wanderungssaldo belegbar, welches allerdings von Jahr zu Jahr weiterhin etwas abnahm. Nur im Jahr 2018 sinkt das Wanderungssaldo in den negativen Bereich. Dies ist vor allem auch auf die langsam steigende Zahl der Fortzüge zurückzuführen. Diese sind zu rund 66 Prozent unter den jüngeren Bevölkerungsgruppen im Alter von 18 bis 35 zu verzeichnen, was möglicherweise auf eine mangelnde Attraktivität im Bereich Wirtschaft und Freizeit hinweisen könnte.

Im Jahr 2020 besteht weiterhin ein positiver Wanderungssaldo von 92 Menschen. Dennoch ist im Vergleich zum Jahr 2014 eine deutliche Minderung zu erkennen. Das negative Saldo der Geburten- und Sterbefälle im Jahr 2020 wirkt sich auf den Gesamtsaldo negativ aus. Hier ist von einem Minus von minus 76 Menschen auszugehen.

Die natürliche Einwohnerentwicklung verläuft demnach negativ, da die Anzahl der Geburten geringer ist als die Zahl an Todesfällen. Ein Ausgleich durch Wanderungsgewinne kann demnach nur dann erreicht werden, wenn diese dauerhaft auf einem hohen Niveau gehalten wird. Die Meldedaten der Stadt Wolfenbüttel zeigen jedoch, „dass sich das Einwohnerwachstum bei weitem nicht in dem Ausmaß von 2015 fortgesetzt hat“ (1, S.5). [1]

Die engsten Wanderungsverflechtungen hat Wolfenbüttel mit anderen Kommunen in der statistischen Region Braunschweig (dem ehemaligen Regierungsbezirk Braunschweig), die aber außerhalb des Landkreises liegen. Seit 2011 sind die Zuzüge kontinuierlich angestiegen: Jährlich wurden etwa 1.000 bis 1.200 Zuwanderer aber auch ebenso viele Abwanderer gezählt. Erst 2015 wurden mit 400 Zuzügen mehr Zuwanderer gezählt als Fortzüge. [1] Im Jahr 2020 sind ebenfalls 87 mehr Zuzüge als Abwanderungen zu verzeichnen.

Seit 2005 und weiterhin anhaltend wechseln jährlich jeweils 2.500 bis 2.900 Personen durch Zuzug oder Wegzug ihren Hauptwohnsitz. Das entspricht einer Veränderung von circa sechs Prozent der Bevölkerung pro Jahr. Die Wanderungsverflechtung mit anderen Städten und Regionen blieb dabei relativ stabil. [1]

Überwiegend findet eine regionale Wanderungsmobilität zwischen den Städten Wolfenbüttel und Braunschweig statt. Die Zuwanderung aus Braunschweig ist seit 2012 kontinuierlich gestiegen und hat zu einem erheblichen Wanderungsplus geführt. Diese Entwicklung steht vermutlich in unmittelbarem Zusammenhang mit der Flüchtlingszuteilung aus der Braunschweiger Erstaufnahmeeinrichtung und umfasst demnach überwiegend ausländische Zuwanderer nach ihrer Registrierung als Asylsuchende in Deutschland. Dennoch werden die Wanderungsgewinne nicht ausschließlich durch diese Zuwanderungsgruppe abgedeckt, sodass die steigende Zahl der Zuzüge aus der Region auch bewusste Wohnstandort-Entscheidungen widerspiegelt. [1]

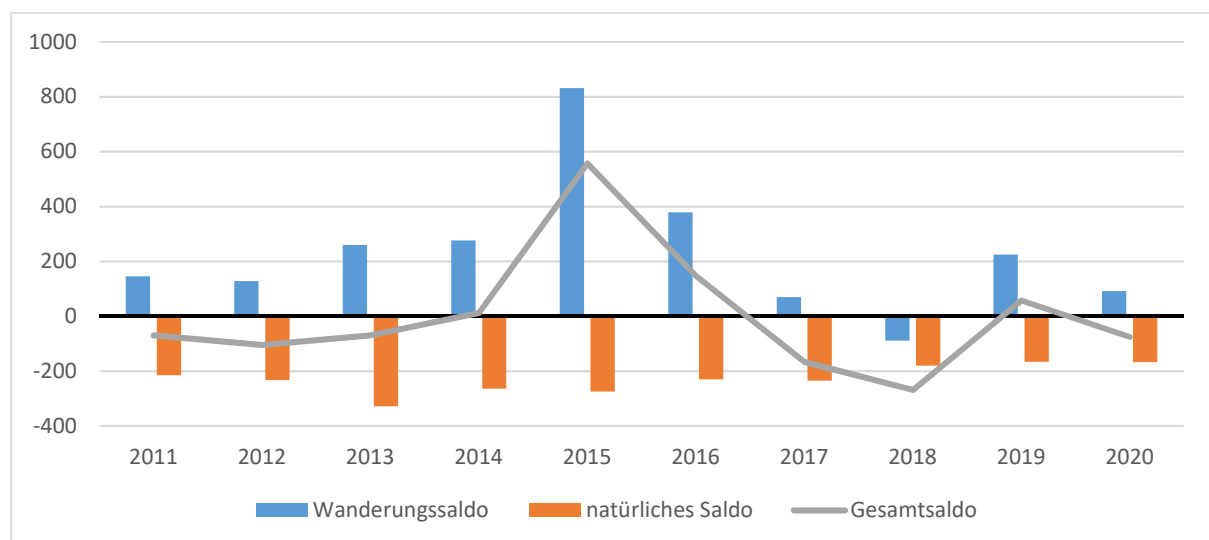


Abbildung 10: Wanderungsentwicklung der Stadt Wolfenbüttel

Quelle: [Stadt Wolfenbüttel]

Die Hauptursache für die wachsenden Einwohnerzahlen in den vergangenen Jahren ist der Zuzug von jungen Menschen aus Süd- und Osteuropa, die aufgrund einer besseren Arbeitsmarktsituation ihr Heimatland verlassen. Weiterhin sind in den letzten Jahren auch vermehrt Flüchtlinge aus dem Nahen und Mittleren Osten sowie Nordafrika zugezogen. Überwiegend in Großstädten und Mittelzentren resultiert daraus vor allem ein Zuwachs in der Altersgruppe der 20- bis 30-Jährigen. Dort herrscht im Vergleich zum ländlichen bzw. peripheren Raum häufig ein gutes Studien-, Ausbildungs- und Wohnungsangebot. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in Wolfenbüttel wieder. Darüber hinaus führt das innerdeutsche

Mobilitätsmuster dazu, dass insbesondere junge Menschen aus dem ländlichen Raum nach Wolfenbüttel ziehen. Die negative Entwicklung der Einwohnerzahlen ist demnach wahrscheinlich auf den Rückgang der Flüchtlingsbewegungen zurückzuführen. [1]

Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung in Wolfenbüttel lag 2020 mit 5.058 Personen bei rund 10 Prozent. In der Bevölkerung verteilt sich die Wanderungsmobilität sowohl nach Altersgruppe als auch nach Staatsangehörigkeit ungleich: Im Jahr 2012 lag der Ausländeranteil bei der Zu- und Abwanderung bereits überproportional hoch bei fast 15 Prozent, 2015 stieg es auf 25 Prozent und 2019 sogar auf 28 Prozent. [1]

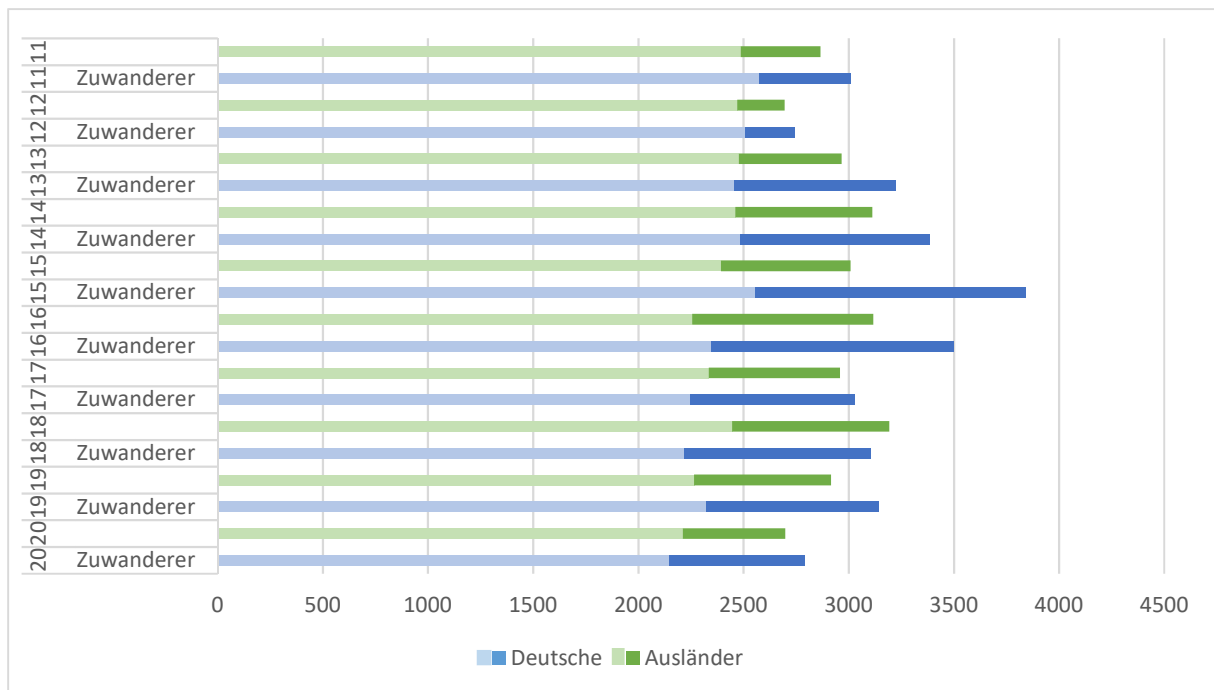


Abbildung 11: Zu- und Abwanderung von Deutschen und Ausländern 2011 bis 2020 in Wolfenbüttel

Quelle: [Stadt Wolfenbüttel]

2.6 Haushalts- und Bevölkerungsprognose

Da der Umfang zukünftiger Wanderungen derzeit nur schwer abschätzbar ist, wurden im Jahr 2014 zwei Wanderungsannahmen berechnet: Variante 1 (obere Variante) geht von einer Reduzierung der Zuzüge durch Flüchtlinge bis 2018 auf 200.000 Personen aus, während sich die aktuellen Wanderungsverpflichtungen stabil fortsetzen; Variante 2 (untere Variante) geht von einer Reduzierung der Zuzüge durch Flüchtlinge bis 2019 auf 150.000 Personen aus, während sich auch die bisherigen Zuwanderungen reduzieren.

Mit Blick auf die Wanderungsannahmen lässt sich im Jahr 2020 sagen, dass die Zahl der Zuzüge durch Flüchtlinge im Jahr 2019 auf rund 110.000 Personen reduziert hat und sich die



bisherigen Zuwanderungen im Vergleich zu den vergangenen Jahren ebenfalls reduziert hat, dennoch positiv ist. Jedoch ist nicht absehbar, inwiefern sich die Zuzüge durch Flüchtlingen in den kommenden Jahren weiterentwickeln wird. Denn aufgrund Covid19 ist im Jahr 2020 und auch im anstehenden Jahr 2021 die Flüchtlingsbewegung möglicherweise gehemmt wurden. Denn es besteht weiterhin in vielen Ländern eine Krisensituation. Wenn sich die aktuellen Trends fortsetzen, wird sich die Zahl der Einwohner in den kommenden 20 Jahren nur geringfügig verändern. Daraus ergibt sich ein Korridor der wahrscheinlichen Einwohnerentwicklung für die Stadt Wolfenbüttel bis 2035 zwischen +0,3 Prozent und -0,8 Prozent gegenüber der Einwohnerzahl von 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“ (1, S.19). [1]

In den darauffolgenden Jahren bis 2040 ist allerdings eine abnehmende Tendenz der Einwohnerzahl zu erwarten. Hier ist von einer Einwohnerentwicklung von rund -4 Prozent möglich. Die Zahl der Haushalte schlägt, wie auch aus der Bevölkerungsentwicklung zu entnehmen, eine negative Tendenz ein: 2040 wird die Anzahl voraussichtlich bis zu acht Prozent unter dem Stand von 2015 liegen. Bis 2025 ist noch ein Anstieg der Haushaltzahlen zu vernehmen, in den darauffolgenden Jahren eine negative Tendenz. Der Anstieg der Zahl der Haushalt wird zunächst an der ungleichen Entwicklung der wachsenden Ein- und Zweipersonenhaushalte zu Lasten der größeren Familienhaushalte liegen. Der Verlauf der Geburtenrückgänge wird durch die derzeit große Zahl der 20- bis 30-Jährigen (Kinder der geburtenstarken Jahrgänge und Zuwanderer) unterbrochen und bis 2025 für einen Schub an Familienneugründungen und Geburtenzahlen sorgen. Dieser Trend schwächt sich aber im Laufe der Zeit ab, da die Altersstruktur der Bevölkerung verändert. Die Zahl der 20-30 Jährigen und somit auch die Geburtenrate nimmt laut Prognose bis 2040 ab. [1]

Beim Haushaltswachstum wird in den nächsten fünf Jahren vorrangig die Zunahme von kleinen Haushalten und Verringerung größerer Haushalte erfolgen. „Dieser Trend zur Haushaltsverkleinerung wird der Stadt Wolfenbüttel bis 2025 vermutlich einen Zuwachs von 2.200 bis 2.400 Ein- und Zweipersonenhaushalten und gleichzeitig einen Verlust von knapp 800 bis 900 größeren Haushalten bringen“ (1, S. 23). Der größte Schub dieser Entwicklung erfolgt mittelfristig bis 2025. Anschließend erfolgt voraussichtlich bis 2040 die Verschiebung weniger ausgeprägt, denn laut Prognose wird sich die Anzahl der Haushalte und somit auch die der Ein- und Zweipersonenhaushalte reduzieren. Dabei wird sich auch die derzeitige Haushaltsgröße von 2,03 Personen bis 2040 auf 1,92 Personen sinken. [1]

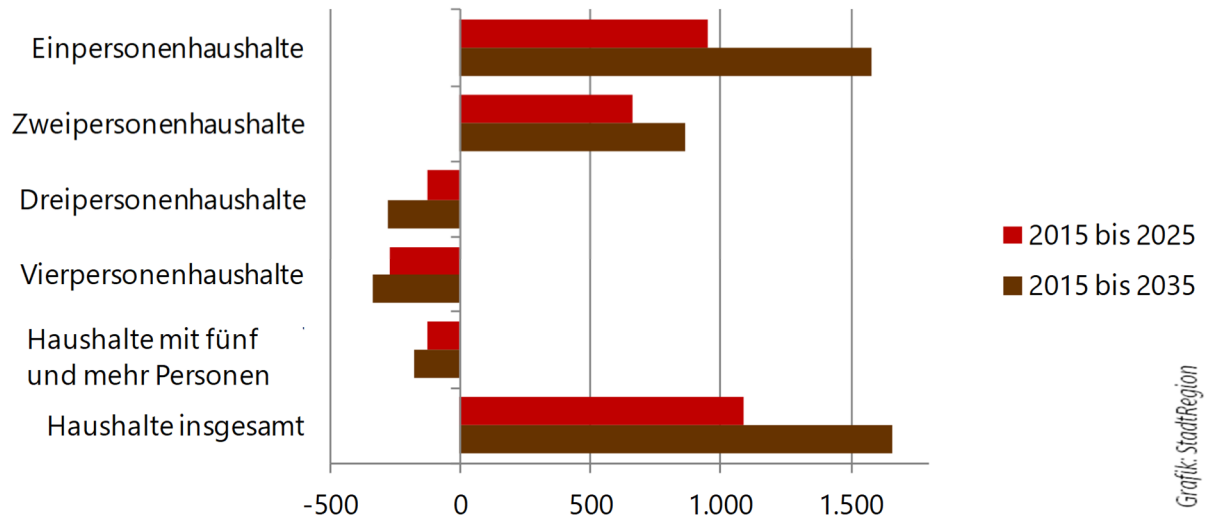


Abbildung 12: : Veränderung der Haushalte nach Größe (2015 bis 2025, 2015 bis 2035), (obere) Variante 1

Quelle: [Stadt Wolfenbüttel]

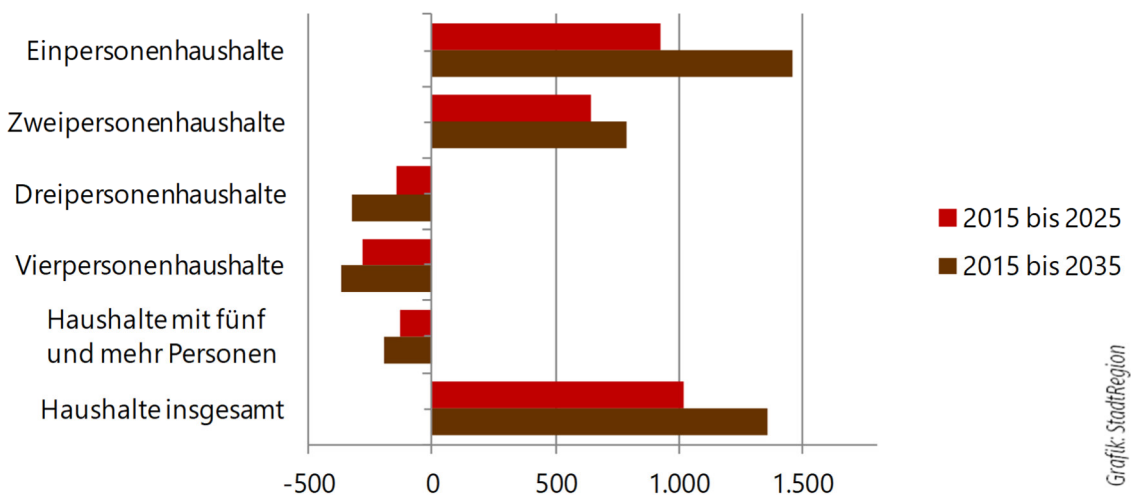


Abbildung 13: Veränderung der Haushalte nach Größe (2015 bis 2025, 2015 bis 2035), (untere) Variante 2

Der Altersaufbau der Bevölkerung wird sich darüber hinaus gravierender als die Einwohnerentwicklung weiter verändern. Bis 2040 wird die Altersgruppe „65 bis 75-Jährig“ und „45 bis 59-Jährig“ am stärksten besetzt sein. Die Anzahl an älteren Einwohnern wächst stark an. Dem gegenüber werden große Verluste bei Jugendlichen und jungen Erwachsenen. Für den Wohnstandort Wolfenbüttel leiten sich daraus folgende Konsequenzen ab:

1. Bis 2025 wird die Zahl der Familiengründer ansteigen.
2. Zwischen 2025 und 2040 nimmt der Anteil alter Menschen deutlich zu.
3. Gleichzeitig nimmt zwischen 2020 und 2040 die Zahl junger Haushaltsgründer kontinuierlich ab. [1]



3 Wohnraumbericht

Für die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum ist es wichtig, in allen Preisklassen ein ausreichendes Wohnraumangebot, vor allem in Form von Wohnungen, vorzuhalten. Durch eine wachsende Wohnraumnachfrage wird auch das Angebot entsprechend erweitert, allerdings nicht immer dem Bedarf entsprechend und kurzfristig. [4]

Insgesamt dominiert in Niedersachsen der Ein- bis Zweifamilienhausbau. Dennoch weist die Wohnungsmarktstatistik landesweit circa 3,9 Millionen (Mio.) Wohnungen aus, die zu 40 Prozent in Mehrfamilienhäusern zu finden sind. Neben den großen Ballungszentren ist vor allem im südlichen Niedersachsen der Geschosswohnungsbau im Verhältnis zu den restlichen Regionen stark vertreten. [4]

Insgesamt wurden 2016 über 25.000 Wohnungen fertiggestellt. Im Jahr 2020 steigerte sich die Zahl der Fertigstellungen nochmals auf 28.356 Wohnungen. In den Fertigstellungen handelt es sich jedoch zu über 50 Prozent um Eigentumswohnungen. Dagegen ist die Zahl an Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern landesweit erheblich zurückgegangen. Damit zeigt sich in Niedersachsen eine Trendwende, bei der auf die steigende Nachfrage nach Geschosswohnungen reagiert wird. [4]

Die Analyse der derzeitigen Wohnungsmarktsituation in der Stadt Wolfenbüttel spiegelt die landesweite Entwicklung im Wesentlichen wieder. Für die Sicherstellung eines bedarfsgerechten Wohnraumangebotes als Folge demografischer Entwicklungstrends ist eine Anpassung der stadtplanerischen Zielsetzung nötig.

3.1 Nachfragesituation

Haushalte mit einem geringen Einkommen haben es bei der Suche nach einer Wohnung zunehmend schwer. Vor allem die Bezahlbarkeit des verfügbaren Wohnraums ist dabei häufig ein großes Hindernis. Der tatsächlich verfügbar angebotene Mietwohnraum ist sehr beschränkt.

In Wolfenbüttel liegt der Anteil einkommensschwacher Bürgerinnen und Bürger mit rund 5.500 Personen bei fast 12 Prozent, die durch Leistungen des Staates unterstützt werden. Der Anteil der Wohngeldbezieher macht von der Gesamtbevölkerung rund 1,55 Prozent aus. Darunter fallen alle Personen, die Leistungen nach dem SGB II (Jobcenter) oder Hilfen zur Grundsicherung bzw. Hilfen zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII (Amt für Arbeit und



Soziales des Landkreises Wolfenbüttel) und Hilfen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (Amt für Arbeit und Soziales des Landkreises Wolfenbüttel) beziehen. Hinzukommen knapp 840 Personen, die aktuell wohngeldberechtigt sind und über die Stadt Wolfenbüttel Mietzuschüsse erhalten.

Neben dem vorgenannten Personenkreis gibt es weitere einkommensschwache Haushalte, die als Interessenten für das Angebot im sozialen Wohnungsbau angesehen werden können. Aktuelle Zahlen hierüber liegen der Stadtverwaltung zum aktuellen Zeitpunkt allerdings nicht vor.

In Betracht der Haushaltsstruktur ist eine deutliche Tendenz der Ein- und Zweipersonenhaushalte zu erkennen. Der Bedarf liegt bei rund 83 Prozent. Dieser wird mit dem derzeitigen Wohnraum nicht abgedeckt.

3.2 Angebotssituation

„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“. (1, S.13)

In der Stadt Wolfenbüttel gibt es 27.731 Wohnungen in 12.828 Wohngebäuden (Stand: 31.12.2020). Im Jahr 2020 wurden für 63 Gebäude Baugenehmigungen erteilt, darunter 57 von privaten Haushalten errichtet. Im Jahr 2020 wurden dadurch 180 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 17.310 qm realisiert. Damit lag die durchschnittliche Wohnung bei 96,17 qm. Die Stadt Wolfenbüttel verfügt über ein breites Spektrum an Gebäudetypen und Wohnungsgrößen. Im inneren Stadtgebiet liegt eine vielfältige Nutzungs- und Eigentümerstruktur vor, während in den Randlagen und umliegenden Ortsteilen eher ein homogener Wohnungsbestand mit nur wenig großen Mietwohnungen zu finden ist. [2, 14]

„Mehr als die Hälfte der Wohnungen in Wolfenbüttel stammt aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren. Der Altbaubestand beläuft sich auf gut 20 Prozent, darunter befinden sich auch zahlreiche Wohnungen in Gebäuden aus dem 16. bis 18. Jahrhundert. Wohnungen aus den letzten 35 Jahren machen 25 Prozent 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 Prozent, Ende 2013 dann auf 5 Prozent.“ (2, S. 17)

Ende 2020 lebten 89 Personen mehr in Wolfenbüttel als Ende 1990. In diesem Zeitraum wurden 671.500 m² Wohnraum geschaffen. Da ein durchschnittlicher Bürger in Wolfenbüttel etwa 50 m² Wohnraum beansprucht fallen von den 671.500 m² weniger als 5.000 m² auf die Neubürger und über 666.000 m² auf den gestiegenen Wohnraum pro Kopf. Dies kann teilweise durch individuelle wirtschaftliche Verhältnisse, die Haushaltsentwicklung und teilweise durch die veränderten Ansprüche erklärt werden. Im Wesentlichen wurde jedoch abweichend vom Bedarf gebaut.

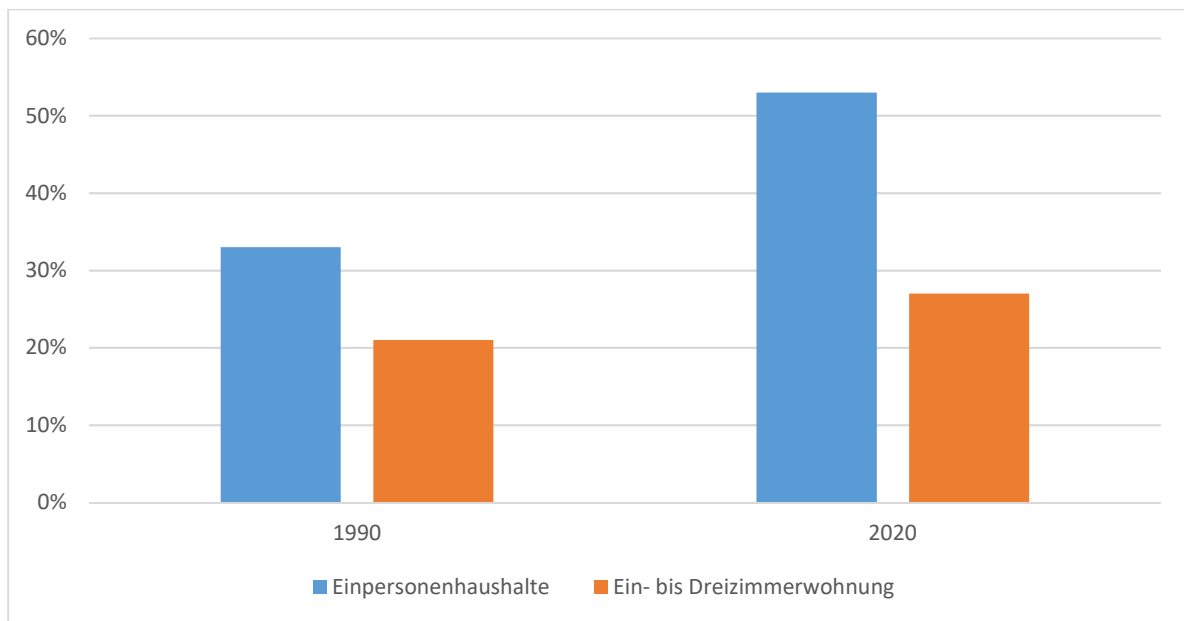


Abbildung 14: Vergleich Bedarf Einpersonenhaushalte und Bestand Ein-bis Dreizimmerwohnung im Jahr 1990 und 2020

Im Jahr 1990 waren 33 Prozent der Haushalte Einpersonenhaushalte. Die Anteil Wohneinheiten mit einem bis drei Räumen (einschließlich der Küchen) lag mit 21 Prozent darunter. Bis 2020 ist der Anteil der Einpersonenhaushalte auf 53 Prozent gestiegen. Der Anteil der Wohnungen bis maximal drei Räume ist ebenfalls gestiegen und liegt derzeit knapp unter 27 Prozent. Zwischen 2011 und 2018 war die Entwicklung sogar leicht rückläufig. In den letzten beiden Jahren steigt der Anteil kleiner Wohnung wieder leicht. Dies liegt hauptamtlich am Neubau von Apartments für Studenten. Die Entwicklung ist zu begrüßen, reicht jedoch keinesfalls aus um den enormen Bedarf an Einpersonenhaushalten gerecht zu werden. Insbesondere da die Studenten nur einen Teil der Bevölkerungsgruppe sind, die auf bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind.



Eine Trendwende ist auch im zurückliegenden Jahrzehnt nicht zu erkennen. Die durchschnittliche Wohneinheit in Wolfenbüttel ist 93 m² groß. Die durchschnittliche Wohneinheit die in den letzten 10 Jahren in Wolfenbüttel gebaut wurde ist 122 m² groß. Der Wert lag im Jahr 2020 mit 96 m² erstmalig in den letzten 25 Jahren unter 100 m².

In der Vergangenheit wurden Mietwohnungen durch die Stadt Wolfenbüttel gefördert. Der Stadt werden durch die Förderung entsprechende Belegungsrechte eingeräumt. Zurzeit befinden sich noch 295 Wohnungen, somit 1,06 Prozent des Gesamtwohnungsbestands in der öffentlichen Bindung, die sich wie folgt aufteilen: 120 Wohnungen ohne Einschränkungen, 175 Wohnungen für Senioren und eine Wohnung für Schwerbehinderte. Die Belegungsrechte bei 53 Wohneinheiten (davon sechs Seniorenwohnungen) laufen bis zum Jahr 2030 aus. Bei der Stadt Goslar beträgt der Anteil des geförderten Mietwohnungsbestands am Gesamtwohnungsbestand 2,5 Prozent. Somit befinden sich 717 Wohnungen in der öffentlichen Bindung. Die Stadt Celle weist einen Gesamtwohnungsbestand von 36.561 Wohnungen auf, wovon 767 Wohnungen und somit 2,1 Prozent in öffentlicher Bindung sind.

Die Wohnungsmieten ebenso wie die Bauland- und Immobilienpreise sind im regionalen Vergleich moderat angestiegen. Durch das anhaltende Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum in Braunschweig und Wolfsburg werden jedoch weitere Preissteigerungen für Immobilien in Wolfenbüttel erwartet. [2]

Für die Gemeinden und Städte des Landkreises Wolfenbüttel liegen keine Mietspiegel, vor, um die ortsübliche Miete zu vergleichen und besser nachzuvollziehen. Aus dem Grundstücksmarktbericht 2016 geht hervor, dass in der Stadt Wolfenbüttel das größte Mietwohnungsangebot vorliegt, während im übrigen Landkreisgebiet überwiegend individueller Wohnungsbau vorhanden ist. Dies lässt sich auch weiterhin im Jahr 2020 bestätigen. Neben dem Baujahr beeinflusst auch die Lage der Wohnung dabei den Mietpreis deutlich. Bei der Auswertung von Neuabschlüssen und geänderten Bestandsmieten wurde für Wolfenbüttel die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche ermittelt. Dabei wird nach der Beschaffenheit entsprechender Baualtersklassen und Wohnlage unterschieden. [15]



	Bis 1971	1972 bis 1990	1991 bis 2000	2001-2015	2016-2020
Einfach	4,50 Euro	4,70 Euro	5,40 Euro	6,60 Euro	6,89 Euro
Mittel	5,20 Euro	5,50 Euro	6,20 Euro	7,00 Euro	7,74Euro
Gut	5,50 Euro	6,10 Euro	7,30 Euro	8,50 Euro	8,73Euro
Sehr gut	-	-	-	9,10 Euro	9,98 Euro

Tabelle 1: Mietpreisübersicht für Wohnungen 1971 Quelle: [15]

Die Mehrheit der Wolfenbütteler Wohnungen befindet sich in einer guten bis mittelmäßigen Lage, entspricht einer Baualtersklasse von 1972 bis 1990 und haben im Durchschnitt eine Nettokaltmiete von 5,50 Euro je qm in mittelmäßiger Lage und 6,10 Euro je qm in guter Lage. [15] Dennoch wurden seit 2016 neue Wohnanlagen der älteren Klasse abgerissen und neue Wohnquartiere errichtet oder die Anlagen komplett neu saniert, welche nun einen höheren Quadratmeterpreis aufweisen (siehe Mietpreisübersicht). Die steigenden Mietpreise sind vor allem auf die steigende Nachfrage an Mietwohnungen in zentraler, städtischer Lage zurückzuführen.

Die Verfügbarkeit von geeignetem Wohnraum richtet sich nicht nur nach der Anzahl älterer Bestandsimmobilien, sondern wird durch eine Reihe unterschiedlicher Faktoren beeinflusst.

Da die Stadt Wolfenbüttel über einen hohen Anteil älterer Bestandsimmobilien verfügt, könnte nun geschlussfolgert werden, dass Personen und Haushalte mit Wohnberechtigungsschein auch weiterhin in der Lage sein müssten, nach geeigneten Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt zu suchen. Tatsächlich ist die Suche nach einer Wohnung auf dem freien Mietwohnungsmarkt aber für Wohngeldempfänger eher schwierig. [15]

Eine im Jahr 2015 intern durchgeführte Analyse hat ergeben, dass gesamtstädtisch gesehen in rund 1.300 Einfamilienhäusern der jüngste Bewohner mindestens 75 Jahre alt ist. In diesen



1.300 von insgesamt 10.000 Einfamilienhäusern zeichnet sich somit in absehbarer Zeit ein Nutzerwechsel ab.

Betrachtet man die vergangenen fünf Jahre bis hin ins Jahr 2020 ist der Nutzerwechsel schrittweise eingetreten und es sind rund 1000 Einfamilienhäuser in denen die jüngsten Bewohner 75 Jahr alt sind. Aufgrund dieser Entwicklung lässt sich davon ausgehen, dass in den kommenden Jahren diese Veränderung weiter anhält und möglicherweise zunimmt. Dies ist vor allem auf die alternde Gesellschaft zurückzuführen und betrifft darüber hinaus auch verstärkt jüngere Senioren, die Ihr Einfamilienhaus gegen eine kleinere, der Lebenssituation besser angepasste Immobilie eintauschen wollen. Auf der anderen Seite gibt es auch bei jungen Familien neben einem Neubau häufig eine Nachfrage nach Bestandsimmobilien in gewachsenen Strukturen mit vielfältiger Infrastruktur.

Weiterhin ist von einer zunehmenden Anzahl von Gebrauchtimmobilien durch den demographischen Wandel auszugehen: Da die Kinder- bzw. Enkelgenerationen zwischenzeitlich häufig selber Wohneigentum gebildet haben oder auch nicht mehr vor Ort leben, werden viele ältere Wohnhäuser nicht mehr in der Familie weitergegeben, sondern gelangen auf den Immobilienmarkt. Davor haben sie häufig eine längere Phase zurückgehender Investitionen durchlaufen. Entsprechend sind sie im Hinblick auf energetische Standards aber auch auf zeitgemäße Zuschnitte anpassungsbedürftig. Auf der anderen Seite weisen sie zahlreiche Vorteile durch die in der Regel zentren- und versorgungsnäheren Lage sowie eine gewachsene Siedlungs- und Grünstruktur im Umfeld und auch auf dem Grundstück selber auf. Auch für die Kommune und die kommunalen Versorgungsträger bedeutet eine zügige Nachnutzung die Sicherung der bestehenden Siedlungskerne. Gleichzeitig gewährleistet sie die Auslastung bestehender Versorgungsinfrastruktur und begrenzt den Investitionsaufwand für Neuanlagen.

Im Jahr 2014 gab es in Wolfenbüttel 15.215 Wohnungen und im Jahr 2019 mittlerweile 15.506 Wohnungen in Gebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten. Die drei größten wohnungswirtschaftlichen Akteure wiesen 2014 gemeinsam einen Bestand von knapp 4.000 Wohnungen und damit gut 25 Prozent dieses Marktsegments in Wolfenbüttel auf. Im Jahr 2020 sind nun knapp 4300 Wohnungen nachweisbar. Der Wohnungsbestand der WoBau beträgt hierbei knapp 1800 Wohnungen. Die Leerstandsquote der WoBau ist mit 2,0 Prozent sehr gering. [6]



3.3 Schlussfolgerung

Der Wohnraum der in den letzten 30 Jahren geschaffen wurde sollte rechnerisch für über 13.000 Menschen ausreichen. Der Bevölkerungszuwachs im selben Zeitraum liegt jedoch unter 100 Personen. Die Schaffung von zusätzlich Wohnraum kann nicht losgelöst von der Frage nach der sinnvollen Verteilung von Wohnraum betrieben werden.

Dieses Thema steht in einem engen Zusammenhang mit der insgesamt gestiegenen Lebenserwartung. Eine älter werdende Gesellschaft stellt zusätzliche Anforderungen an den bedarfsgerechten Wohnraum. Für die Vielzahl alleinstehender Menschen in großen Wohnungen sollten attraktive Angebote gemacht werden. Menschen die alleine in sehr großen Wohnungen leben haben kaum Anreize über einen Umzug nachzudenken. Es gibt wenig wohnortnahe, moderne, bezahlbare und barrierefreie Angebote. Ein Fokus der zukünftigen Wohnraumentwicklung muss daher dringend in diesem Segment liegen. Neben dem bedarfsgerechten Neubau müssen auch alternative Lösungswege gefunden werden. Diese Zusammenhänge müssen näher untersucht werden, damit in den nächsten Jahren nicht am Bedarf vorbei gebaut wird.

Einen Sonderfall stellt der soziale Wohnraum dar. Ein Anteil von kaum mehr als 1 Prozent ist auch im Vergleich mit Städten ähnlicher Größe und Lage (Celle 2,1% / Hameln 2,3 % / Goslar 2,5%) nicht ausreichend. Um den Niedersächsischen Durchschnitt von 2,1% zu erreichen, müsste die Anzahl der Sozialwohnungen in Wolfenbüttel verdoppelt werden. Unter Einbeziehung der auslaufenden Belegungsrechte sollten daher bis zum Jahr 2030 insgesamt 250 bis 300 neue Sozialwohnungen geschaffen werden.

Zudem steht dem rasanten Wachstum von kleinen Haushalten aus den letzten Jahre kein angemessenes Angebot gegenüber. Auch wenn dieses Wachstum nicht endlos weitergehen wird, gibt es allein aus der Vergangenheit großen Nachholbedarf. Über Konzeptvergaben sollte daher weiter Einfluss auf die Zusammensetzung der Wohnungsgrößen genommen werden, um dem Bedarf der kleinen Haushalte von 83 % gerecht zu werden.

Die wohnungswirtschaftlichen Akteure haben aufgrund Ihres Marktanteils großen Einfluss auf die Wohnraumversorgung. Daher sollten zukünftig Siedlungs- und wohnungswirtschaftliche Überlegungen der Stadt gemeinsam mit der WoBau und anderen großen wohnungswirtschaftlichen Akteuren enger abgestimmt und Projekte gemeinsam initiiert werden.



4 Ausblick

Die in Kapitel 3.3 (Schlussfolgerungen) genannten Punkte sind wichtig für die bedarfsgerechte zukünftige Entwicklung des Wohnraums. Diese Schwerpunkte sind jedoch nicht völlig neu und werden teilweise bereits heute in der Stadtentwicklung berücksichtigt. Derzeit gibt es einige Projekte in der Stadt die in den nächsten Jahren wichtige Bausteine auf dem Wohnungsmarkt sein können.

Im Dezember 2020 erfolgt die Offenlage des Bebauungsplans für das Projekt „Samsonschule“. Durch die Umnutzung des Schulgebäudes sollen 150 Wohneinheiten für Studenten und 100 weitere Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau entstehen. Im November 2020 erfolgt die Offenlage des Bebauungsplans „Adersheimer Straße Südost“. Hier sollen neben einem Pflegeheim 100 Wohnungen im Geschosswohnungsbau entstehen. Dabei wird etwa die Hälfte der 100 Wohneinheiten speziell für Senioren zugeschnitten sein.

Zusätzlich zu den Projekten für die zukünftig Planungsrecht geschaffen wird, gibt es auch in bestehenden Bebauungsplänen noch Kapazitäten für den Sozialen Wohnungsbau. Derzeit werden im Bebauungsplan „Östlich Fallsteinweg“ 19 Sozialwohnungen geschaffen. Am Södeweg gibt es freie Grundstücke für rund 200 Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Für diese Wohneinheiten erfolgt die Vergabe unter der Anforderung, dass mindestens 25% als mietpreisgebundener Wohnungsbau (7,80 €/m²) umzusetzen ist. Bei davon anteiliger Realisierung von formal zu genehmigenden staatlich geförderten sozialen Wohnungsbau wird entsprechend der anteiligen Wohnfläche der Quadratmeterpreis um 50,- €/m² reduziert. Auf eine Verpflichtung für sozialen Wohnungsbau wird verzichtet um in den Konzeptverfahren eine größere Breite an Konzepten (insbesondere auch im Sinne hervorragender energetischer Lösungen und zur Förderung von Nutzungsmischung) zu ermöglichen. Insbesondere bei einer kleinteiligen Eigentümerstruktur oder einem Nebeneinander von Sozialwohnungen und frei vermarkteten Wohnungen ist der Aufwand für einen Förderantrag unverhältnismäßig hoch. Die Vereinbarung von mietpreisgebundenem Wohnungsbau ist in diesen Fällen zielführender.

Abschließend ist festzuhalten, dass diese Fortschreibung (wie alle Untersuchungen zum Wohnungsmarkt) einer erheblichen Prognoseunsicherheit unterliegt. Der Wohnraumbedarf hängt von Einflussfaktoren wie der Bevölkerungsstruktur und der Haushaltsentwicklung ab. Die Geburtenraten sind schwer abschätzbar und Zuwanderungen der Jahre 2015 und 2016 haben die Grenzen der Prognosen deutlich aufgezeigt. Diese Fortschreibung sollte daher spätestens im Jahr 2025 erneut auf ihre Gültigkeit hin überprüft werden.



5 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wolfenbüttel von 2011 bis 2020	5
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich von 2011 bis 2020; Quelle: [Stadt Wolfenbüttel]	6
Abbildung 3: Haushaltsentwicklung von 2011 bis 2020	7
Abbildung 4: Haushaltsgrößenstruktur (2011)	8
Abbildung 5: Haushaltsgrößenstruktur (2020)	8
Abbildung 6: Einwohner- und Haushaltsentwicklung im Vergleich, 2011-2020	9
Abbildung 7: Bevölkerungsaufbau der Stadt Wolfenbüttel (2020)	10
Abbildung 8: Vergleich der Altersstruktur der Stadt Wolfenbüttel von 2011, 2015 und 2020	11
Abbildung 9: Pendlerentwicklung in der Stadt Wolfenbüttel von 2011 bis 2020	12
Abbildung 10: Wanderungsentwicklung der Stadt Wolfenbüttel	14
Abbildung 11: Zu- und Abwanderung von Deutschen und Ausländern 2011 bis 2020 in Wolfenbüttel	15
Abbildung 12: : Veränderung der Haushalte nach Größe (2015 bis 2025, 2015 bis 2035), (obere) Variante 1	17
Abbildung 13: Veränderung der Haushalte nach Größe (2015 bis 2025, 2015 bis 2035), (untere) Variante 2	17
Abbildung 14: Vergleich Bedarf Einpersonenhaushalte und Bestand Ein-bis Dreizimmerwohnung im Jahr 1990 und 2020	20



6 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Mietpreisübersicht für Wohnungen 1971 Quelle: [15].....	22
--	----



7 Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
Dr.	Doktor
ExWoSt	Experimenteller Wohnungs- und Städtebau
FNP	Flächennutzungsplan
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
ha	Hektar
Hg.	Herausgeber
KomWoB	Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung
LK	Landkreis
LSN	Landesamt für Statistik Niedersachsen
mbH	Mit beschränkter Haftung
Mio.	Million
qm	Quadratmeter
S.	Seite
SGB	Sozialgesetzbuch
Tab.	Tabelle
u.a.	unter anderem
vgl.	vergleiche
WE	Wohneinheit
WF	Wolfenbüttel
WoBau	Wolfenbütteler Baugesellschaft mbH
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
§	Paragraph



8 Quellenverzeichnis

- [1] Dr. Ruth Rohr-Zänker / Björn-Uwe Tovote / Wolfgang Müller:
„Bevölkerungsanalyse sowie Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035 für die Stadt Wolfenbüttel“. Fachgutachten. Hannover: STADTREGION. Büro für Raumanalysen und Beratung, 2016.
- [2] Dr. Ruth Rohr-Zänker / Björn-Uwe Tovote / Stef Borgman:
„Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2030 und Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs in der Stadt Wolfenbüttel“. Fachgutachten. Hannover: STADTREGION. Büro für Raumanalysen und Beratung, 2015.
- [3] Dirk Thomas / Torben Aberspach:
„Stadt Wolfenbüttel. Bürgerumfrage 2017 – Wohnen in Wolfenbüttel“. Umfragebericht. Braunschweig: in-summa. Markt-, Meinungs- & Sozialforschungsinstitut GbR, 2017.
- [4] NBank (Hg.):
„Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017. Bezahlbares Wohnen für alle. Perspektiven für Niedersachsen 2015 – 2035“. Broschüre, Heft 23. NBank: Hannover, 2017.
- [5] Landeshauptstadt Düsseldorf/Der Oberbürgermeister/Stadtplanungsamt: „ZUKUNFT WOHNEN: DÜSSELDORF: Ein Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt“. Konzeptbericht VIII/16. Düsseldorf: Landeshauptstadt Düsseldorf, 2016.
- [6] Stadt Wolfenbüttel/Der Bürgermeister: „Wohnungswirtschaftliches Großprogramm zur zukunftsfähigen Fortentwicklung der Stadtdemografie Wolfenbüttels“. Beschlussvorlage 0244/2015, öffentlich. Wolfenbüttel: 2015.
- [7] Stadt Wolfenbüttel/Der Bürgermeister: „Siedlungsflächenentwicklungskonzept 2019“. Beschlussvorlage 0175/2015, öffentlich. Wolfenbüttel: 2015.
- [8] bpb - Bundeszentrale für politische Bildung (Hg.) 2012: Individualisierung der Lebensführung, <<http://www.bpb.de/politik/grundfragen/deutsche-verhaeltnisse-eine-sozialkunde/137995/individualisierung-der-lebensfuehrung?p=all>> , 24.11.17.
- [9] NBank: „Basis-Indikatoren KomWoB Niedersachsen für die Stadt Wolfenbüttel“. Hannover: 12.12.2020



- [10] Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. (Hg.): „Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte. Eine ExWoS-Studie“. ExWoSt-Information 30/1. Bonn: BBR, 2006.
- [11] NBank (Hg.): „Leitfaden (Stand 01.04.2016). Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte – Verfahrensweise und Komponenten“. Leitfaden. Hannover: NBank, 2016.
- [12] Nielebock, K.: „Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Wolfenbüttel. Entwurf“. Konzeptentwurf. Wolfenbüttel: Landkreis Wolfenbüttel, 2016.
- [13] Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung: „Handlungsorientierte Sozialberichterstattung Niedersachsen. Statistikteil Bericht 2017“, Hannover 2017.
- [14] „Kaufkraft der Deutschen steigt 2015 moderat an“, GfK-Studie vom 5.1.2015, http://www.business-on.de/hamburg/gfk-studie-kaufkraft-der-deutschen-steigt-2015-moderat-_id35535.html, 22.9.17, 8:28 Uhr
- [15] Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg (Hg.): „Grundstücksmarktbericht Braunschweig-Wolfsburg 2016.“ 1.4.2016.
- [16] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: (Hg.) Soziale Wohnraumförderung, < <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/>>, 22.9.2017, 11:13 Uhr