

Ergebnisberichte „Wohnen in Wolfenbüttel“

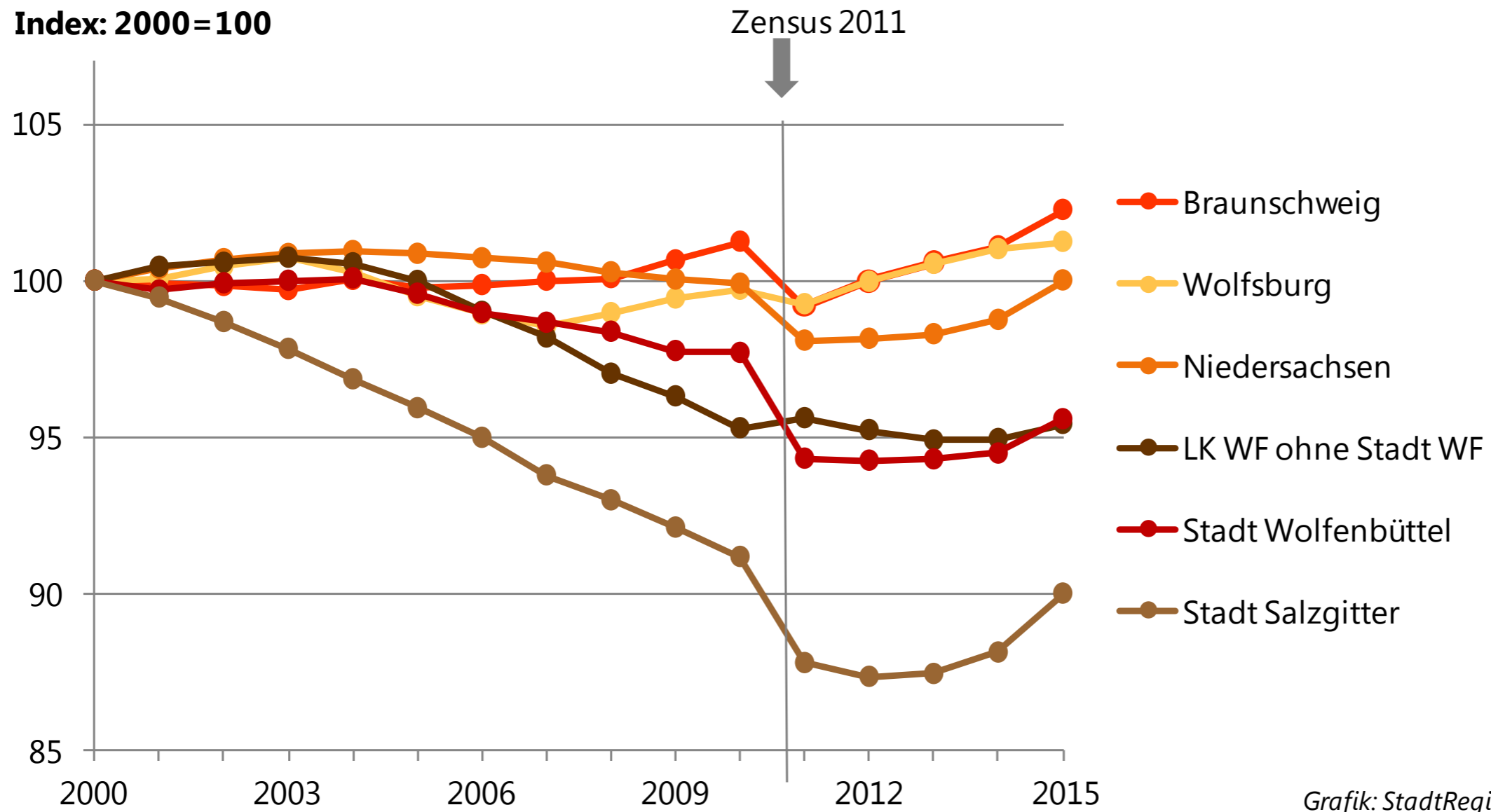
KomWoB AK Niedersachsen
17. Arbeitskreistreffen in Salzgitter

13. November 2017

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

StadtRegion
Dezember 2016

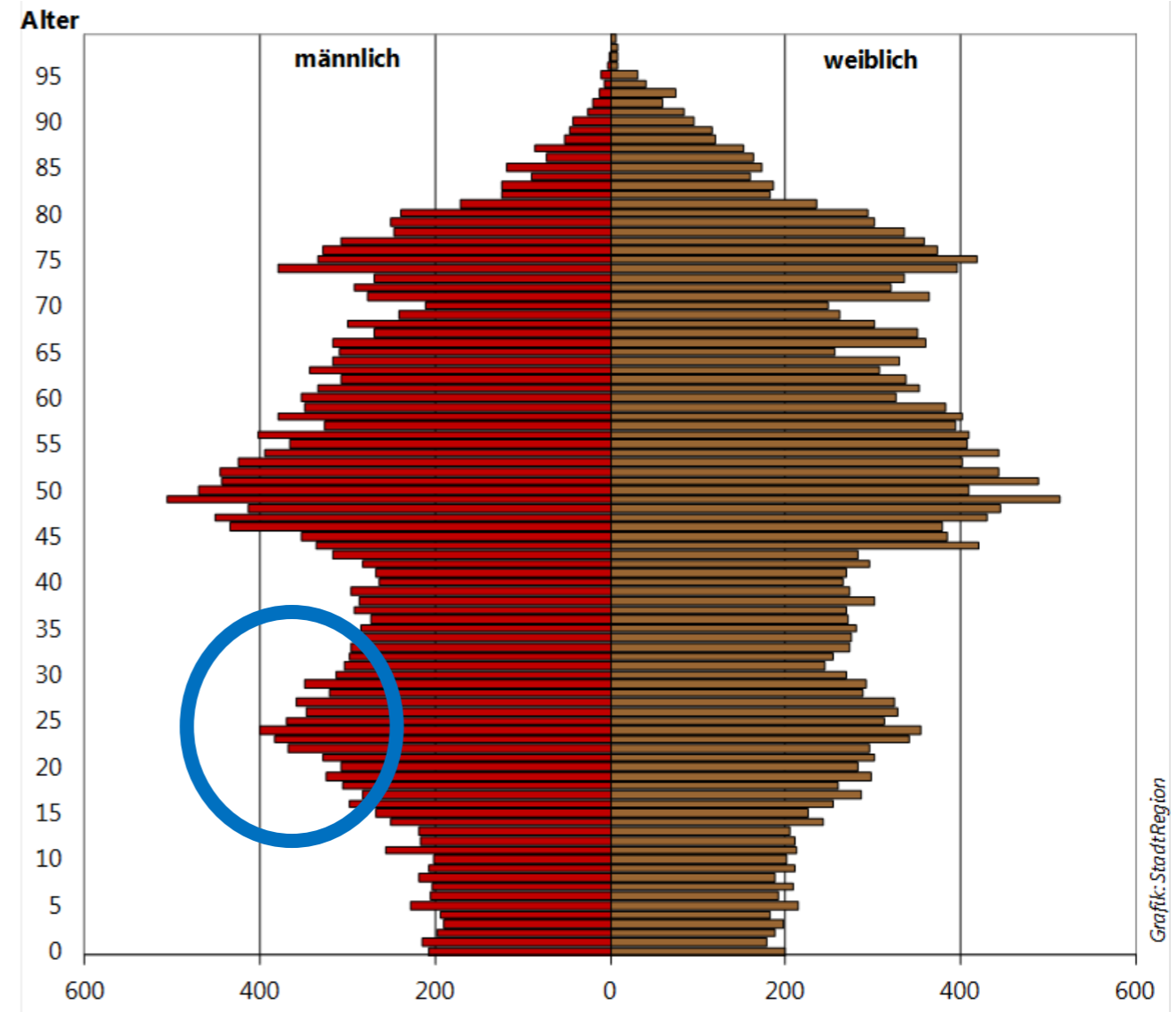
Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2015 im regionalen Vergleich



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

Bevölkerungsentwicklung

- * 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!

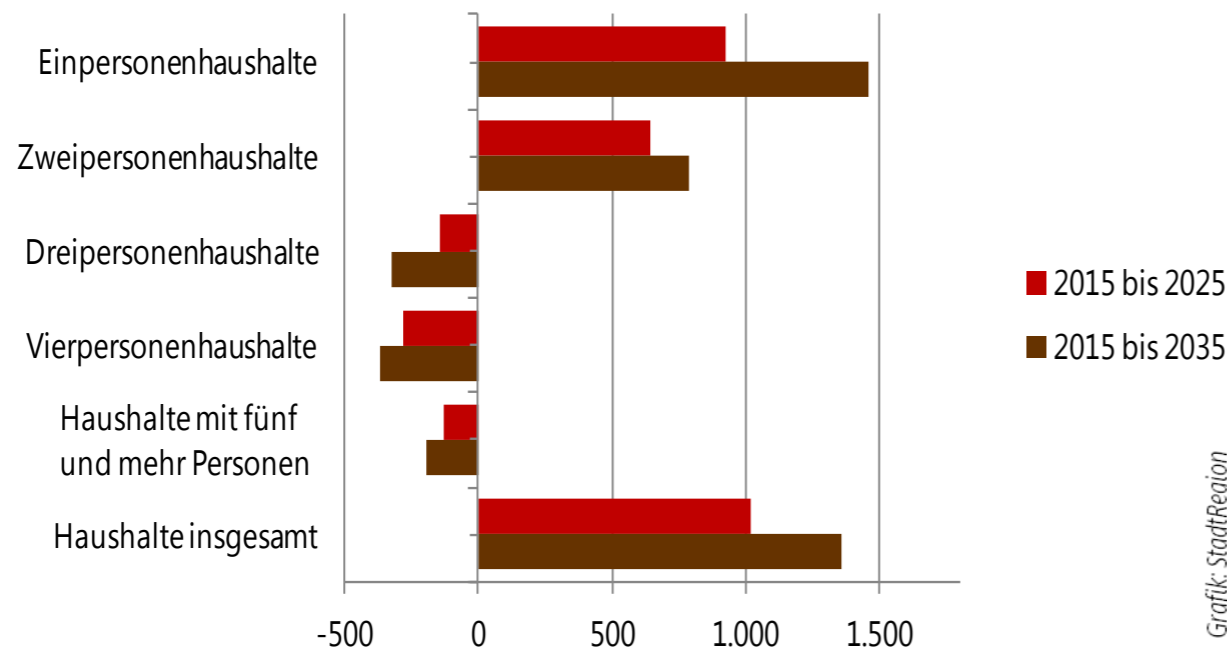


Quelle: „Bevölkerungsanalyse sowie Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035“, STADTREGION, Dezember 2016

Trendprognose zur Haushaltsentwicklung

untere Variante

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

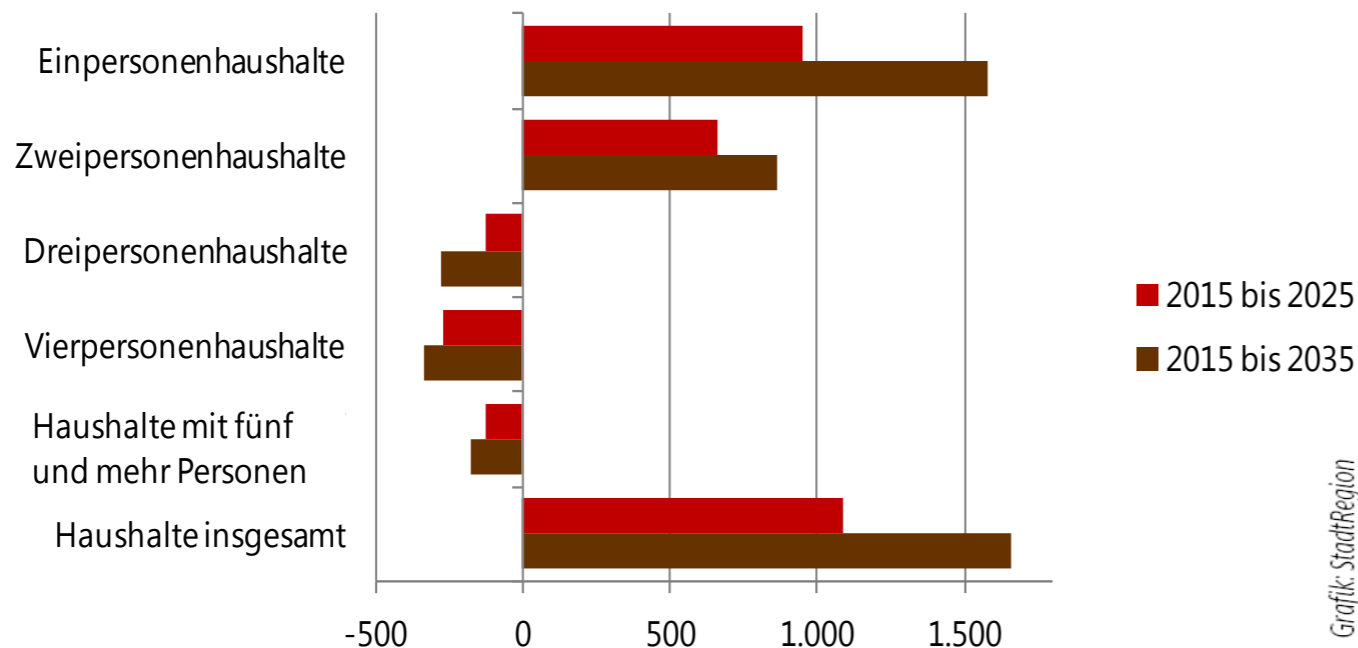


Quelle: „Bevölkerungsanalyse sowie Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035“, STADTREGION, Dezember 2016;
Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Zensus 2011

Trendprognose zur Haushaltsentwicklung

obere Variante

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



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

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

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

Wohnraumnachfrage bis 2035

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

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

Handlungsempfehlungen

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

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

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

in-summa
April 2017

Kenndaten zur Bevölkerungsgruppe „Singles“

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

Kenndaten zur Bevölkerungsgruppe „Paare“

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

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

Kenndaten zur Bevölkerungsgruppe „Familie“

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

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

Kernaussagen über Altersgruppe „18- bis 46-Jährige“

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

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

Kernaussagen über Altersgruppe „46- bis 65-Jährige“

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

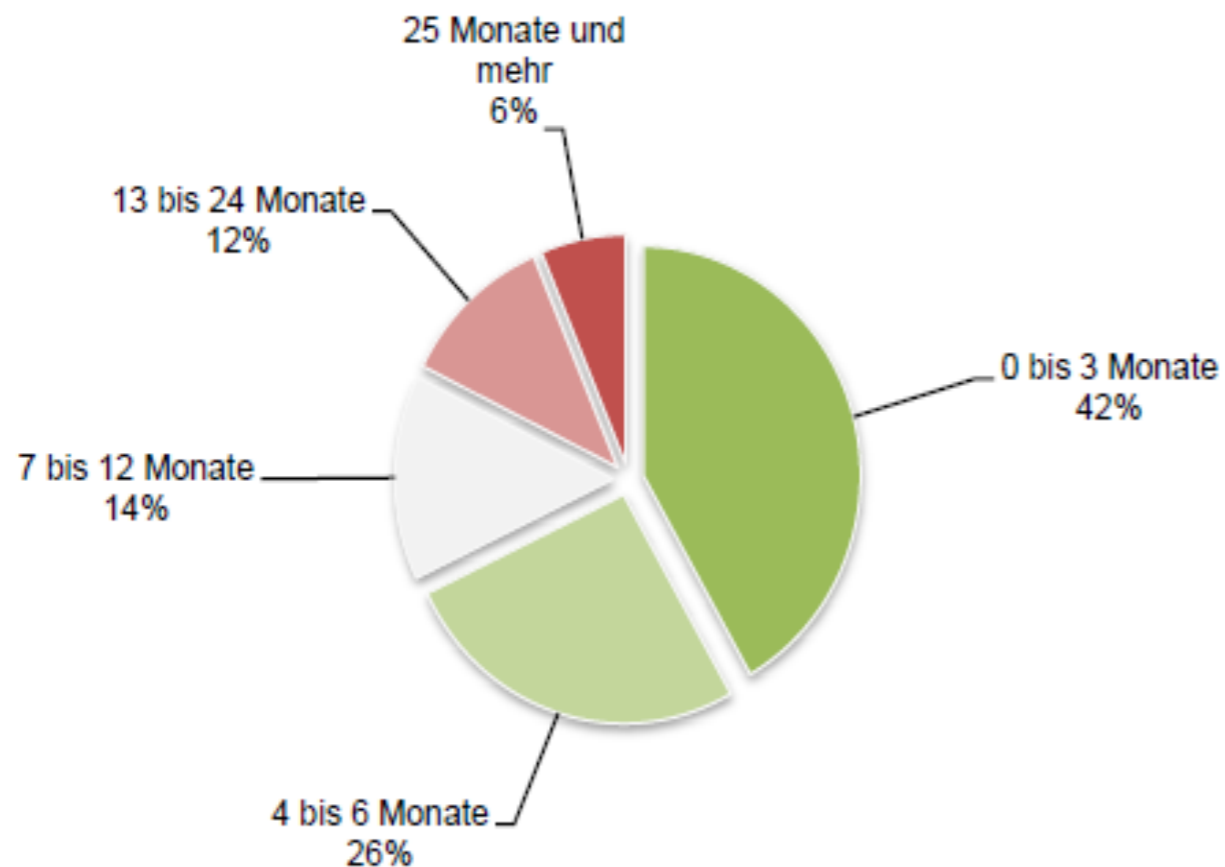
Quelle: „Bürgerumfrage 2017 – Wohnen in Wolfenbüttel“, in-summa, April 2017

Kernaussagen über Altersgruppe „66- bis 85-Jährige“

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

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

Suchdauer nach neuer Wohnung bzw. neuem Haus



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

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

Preisniveau

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

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

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

Verfügbarkeit

Die Verfügbarkeit von passenden Wohnraumangeboten wird heute als schwierig empfunden:

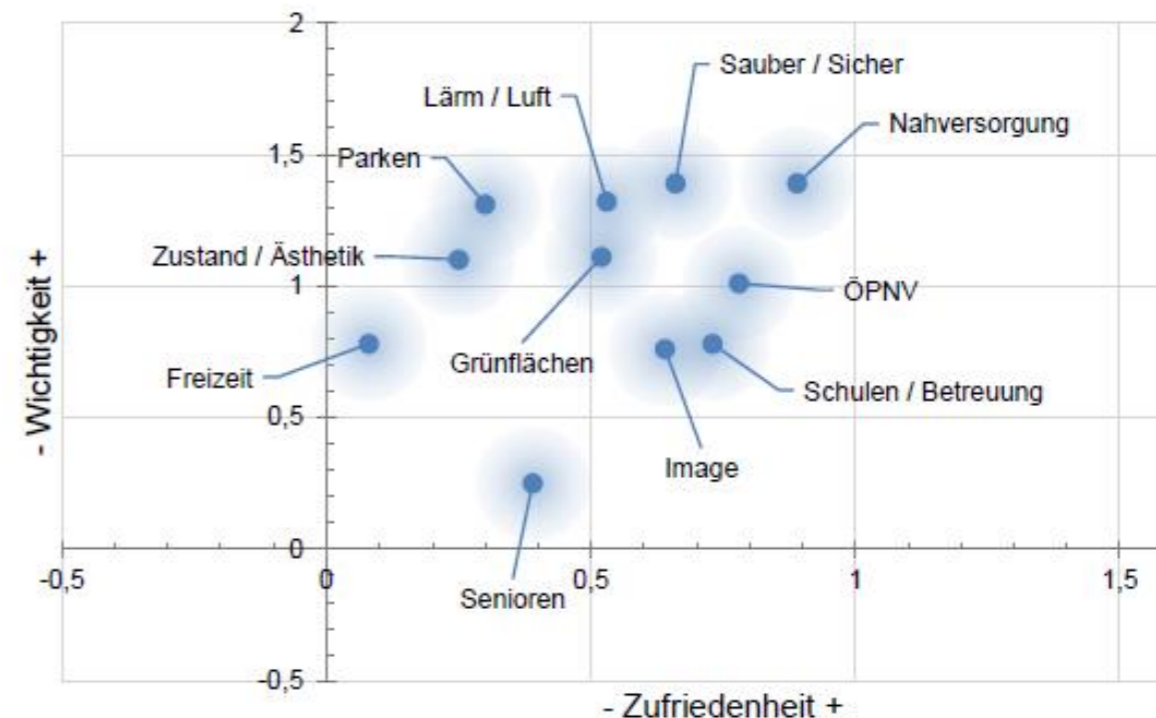
- * Wohnung: 75% (50% vor 2-5 Jahren)
 - * davon 34% als sehr schwierig (17% vor 2-5 Jahren)
- * (Bestands-)Immobilie: 86% (81% vor 2-5 Jahren)
 - * davon 52% als sehr schwierig (47% vor 2-5 Jahren)
- * Baugrundstück: 82 % (79% vor 2-5 Jahren)
 - * davon 47% als sehr schwierig (47% vor 2-5 Jahren)

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

Umzugsgründe

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

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



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

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

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

„Handlungskonzept – Wohnen in Wolfenbüttel“

Entwurfsstand

Wohnen ist ein strategisches Ziel

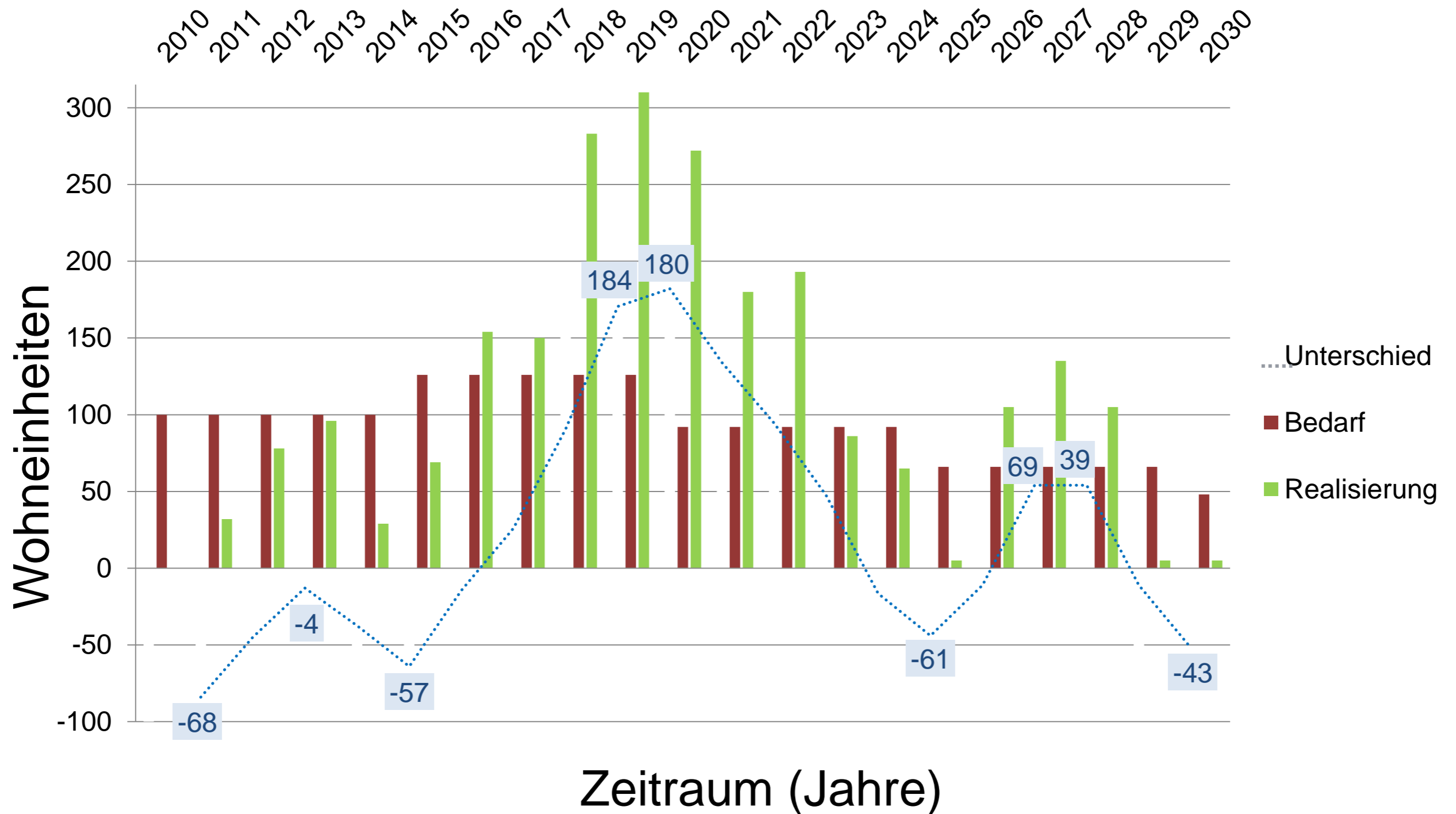
Ausgangslage

- * Veränderungen der Nachfragesituation durch demografische Wandel
- * Neben dem Schwerpunkt der Eigentumsbildung in EFH Trend zu kleineren Wohneinheiten und Geschosswohnungsbau
- * angespannte Wohnungsmarktlage
- * enorme Baulandnachfrage

Zielsetzung

- * mittelfristige Sicherung des Wohnraumbedarfes
- * Entwicklung der Ortsteile und der Kernstadt
- * ausgewogene Mischung von Bestandsentwicklung und Siedlungserweiterung
- * angemessene Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen
- * Sicherung und qualifizierte Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes
- * vorrangig Umsetzung bestehender Bauleitpläne vorantreiben

Schaffung von Wohnraum



Projekte

Wohnbauflächenentwicklung

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

Bestandsentwicklung

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

Konzept: Siedlungsflächenentwicklung

- * vorrangige **Umsetzung bestehender Baupläne**
- * Rahmenplanung „**Södeweg**“
- * Geschosswohnungsbau „**Ottmerstraße**“
- * Erstellung einer „**Online-Baulückenbörse**“
- * Erarbeitung eines Förderprogramms „**Jung kauf Alt**“
 - * verstärkte Aktivierung von älteren Bestandsimmobilien
 - * Pilotphase (2016 - 2020) zunächst in ausgewählten Ortsteilen

Wohnungswirtschaftliches Investitionsprogramm

WOLFENBÜTTEL *

- * kurzfristige **Schaffung von weiterem Bauland** für Ein- und Mehrfamilienhäuser
- * Sanierung der **Samson-Schule** zur langfristigen Nutzung als Wohnanlage
 - * einschließlich westlich angrenzender Flächenentwicklung
- * Neuordnung der Gesellschaftsstruktur der **WoBau**
- * Neubau und Modernisierung in der „**Ahlumer Siedlung**“
- * **Zusammenarbeit mit wohnungswirtschaftlichen Akteuren**
- * Steigerung der Attraktivität der „**Innenstadt als Wohnquartier**“

Jung kauft Alt: „Junge Menschen kaufen Alte Häuser“

WOLFENBÜTTEL *

Pilotprojekt

- * Dauer: 4 Jahre
- * Förderung des Erwerbs von Bestandsbauten in den Ortsteilen Groß Stöckheim, Adersheim, Leinde, Wendessen, Ahlum und Atzum
- * Ziele:
 - * Erleichterung zur Schaffung von Wohneigentum für junge Paare und Familien mit Kindern in gewachsener Umgebung
 - * Sicherung der dauerhaften Nutzung älterer Wohnimmobilien

- * Verhinderung der Verödung durch Lückenschlüsse
 - * in der Innenstadt
 - * insbesondere in den Ortschaften
 - * eine maßvolle Ausweisung von Flächen im gesamten Stadtgebiet
- * Ziel:
 - * Kaufinteressenten auf Förderprogramme aufmerksam machen
 - * langfristige Steigerung der Attraktivität

Baulandbeschluss

- * Beschaffung und Vorhaltung von Flächen für eine sozial ausgewogene Wohnraum- und Infrastrukturversorgung
- * Einbindung privater Baulandentwicklungen in die wohnungs- und sozialinfrastrukturellen Erfordernisse und Zielsetzungen der Stadt

„Wohnen in der Innenstadt“

WOLFENBÜTTEL *



* Nutzungskataster

Nutzungskataster der Stadt Wolfenbüttel



Stadtmarkt 7

Geschosse: 4



Etage	NE	Nutzungsart	Bemerkung	leer
EG	0	Öffentliche Nutzung	Stadt Wolfenbüttel	
1. OG	0	Öffentliche Nutzung	Stadt Wolfenbüttel	
2. OG	0	Öffentliche Nutzung	Stadt Wolfenbüttel	

Bemerkung/Besonderheiten:

Mein Wohlfühlbüttel * Endlich zuhause!