

**WERKSTATTBERICHT**

**STADT WOLFSBURG**  
**STATISTIKSTELLE**



# **KLEINRÄUMIGES WOHNUNGSMARKTMONITORING IN DER STADT WOLFSBURG: WERKZEUGE UND METHODEN**

**06. Mai 2019 | Dr. Uwe Meer & Robin Hüskes**

**Arbeitskreis**

**Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen (KomWoB NDS)**

# WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG





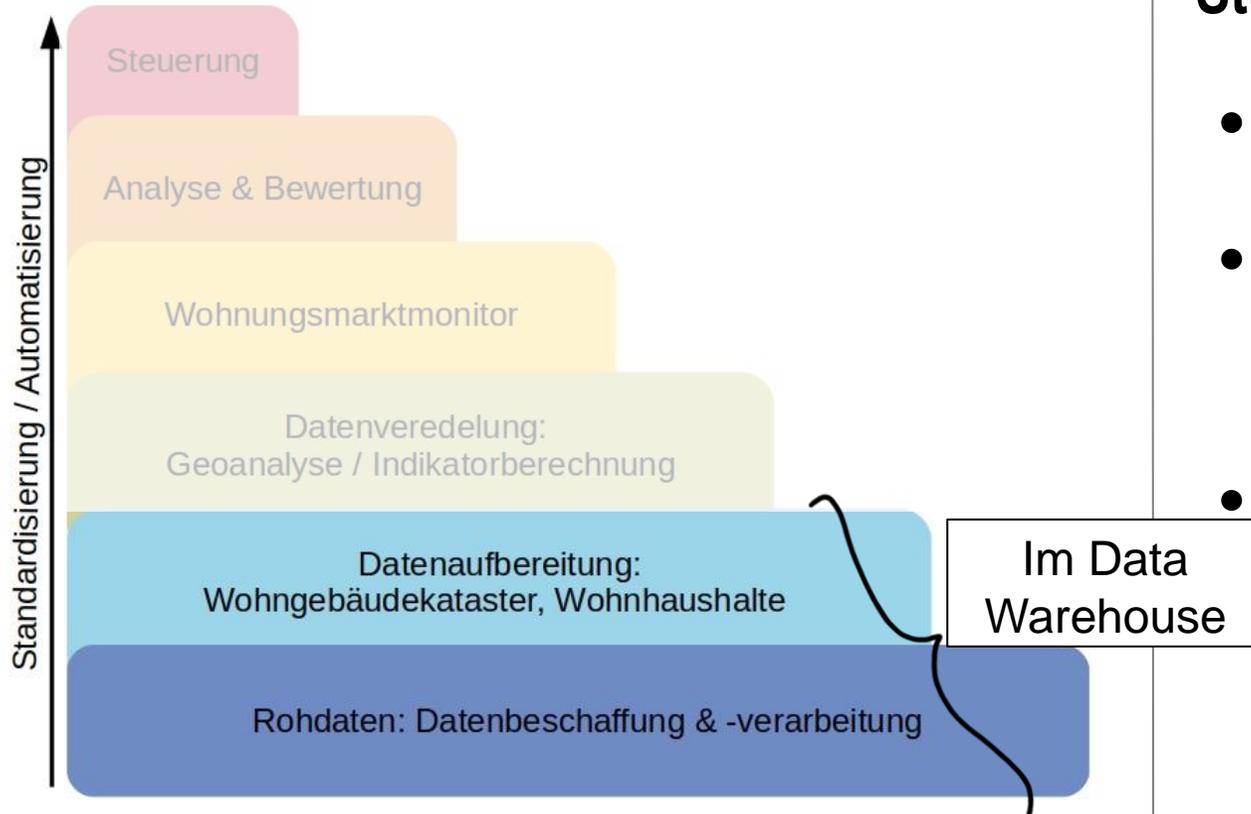
## Stufe 1: Datenbeschaffung & -verarbeitung

- Bautätigkeit  
(Genehmigungen, Fertigstellungen, Abgänge)
- Bevölkerungszahlen
- Mietmarktanalyse (Wohnungsbaugesellschaften)
- Angebotsmieten (z.B. Immoscout)



## Stufe 2: Datenaufbereitung

- Plausibilisieren & Vereinheitlichen
- Weitere Informationen ableiten  
z.B. Leerstand, Wohnhaushalte, weitere räumliche Ebenen, ...
- Fortschreibung des Wohngebäudekatasters



## Stufe 2: Datenaufbereitung

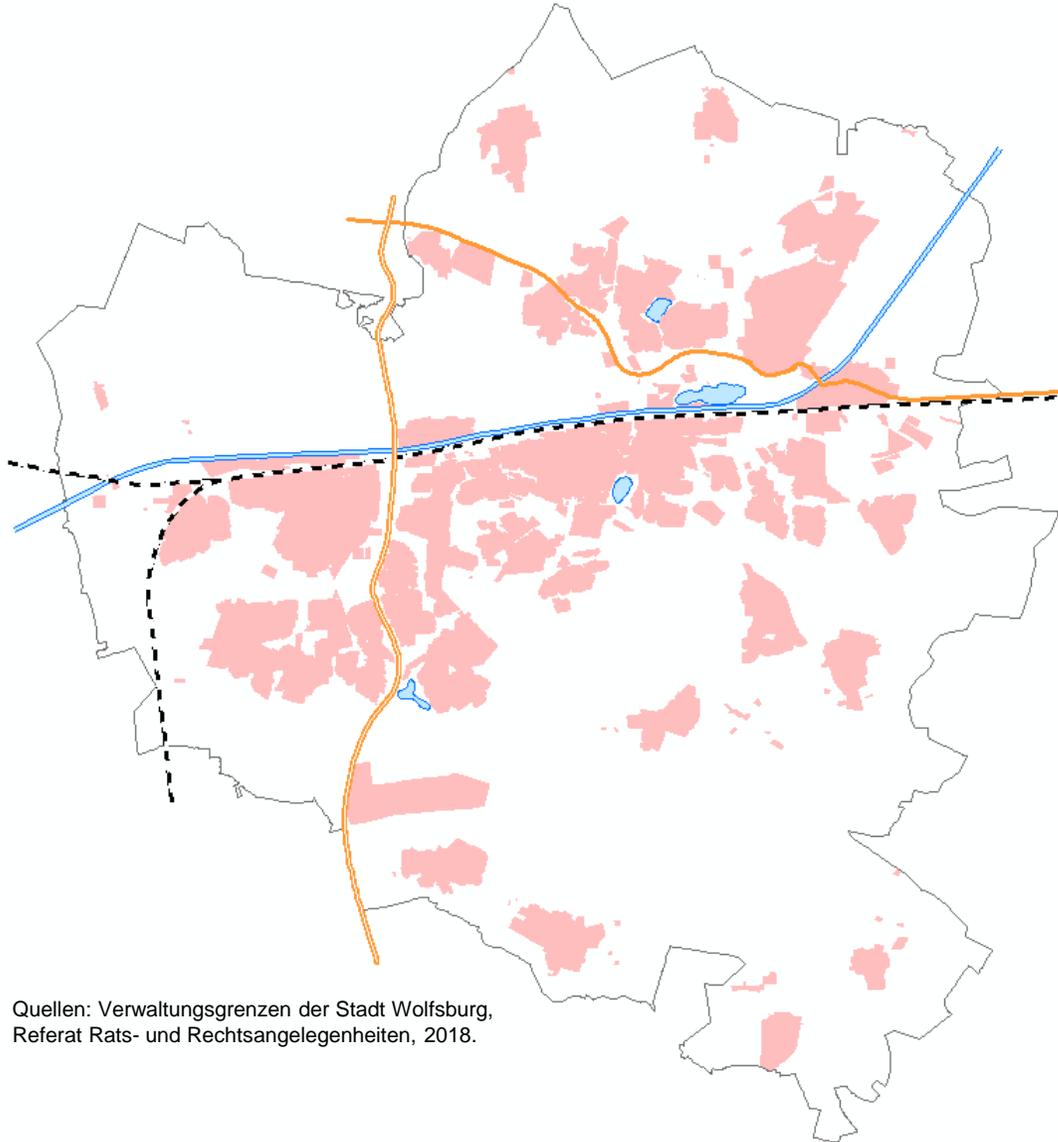
- Plausibilisieren & Vereinheitlichen
- Weitere Informationen ableiten  
z.B. Leerstand, Wohnhaushalte, weitere räumliche Ebenen, ...
- Fortschreibung des Wohngebäudekatasters



## Stufe 3: Datenveredelung

- Statistische Analysen & Auswertungen
- Berechnung von Indikatoren- & Kennzahlen
- Räumliche Verortung & Analysen  
z. B. für Quartiersbildung

# RÄUMLICHE PLANUNGSEBENEN IN DER STADT WOLFSBURG

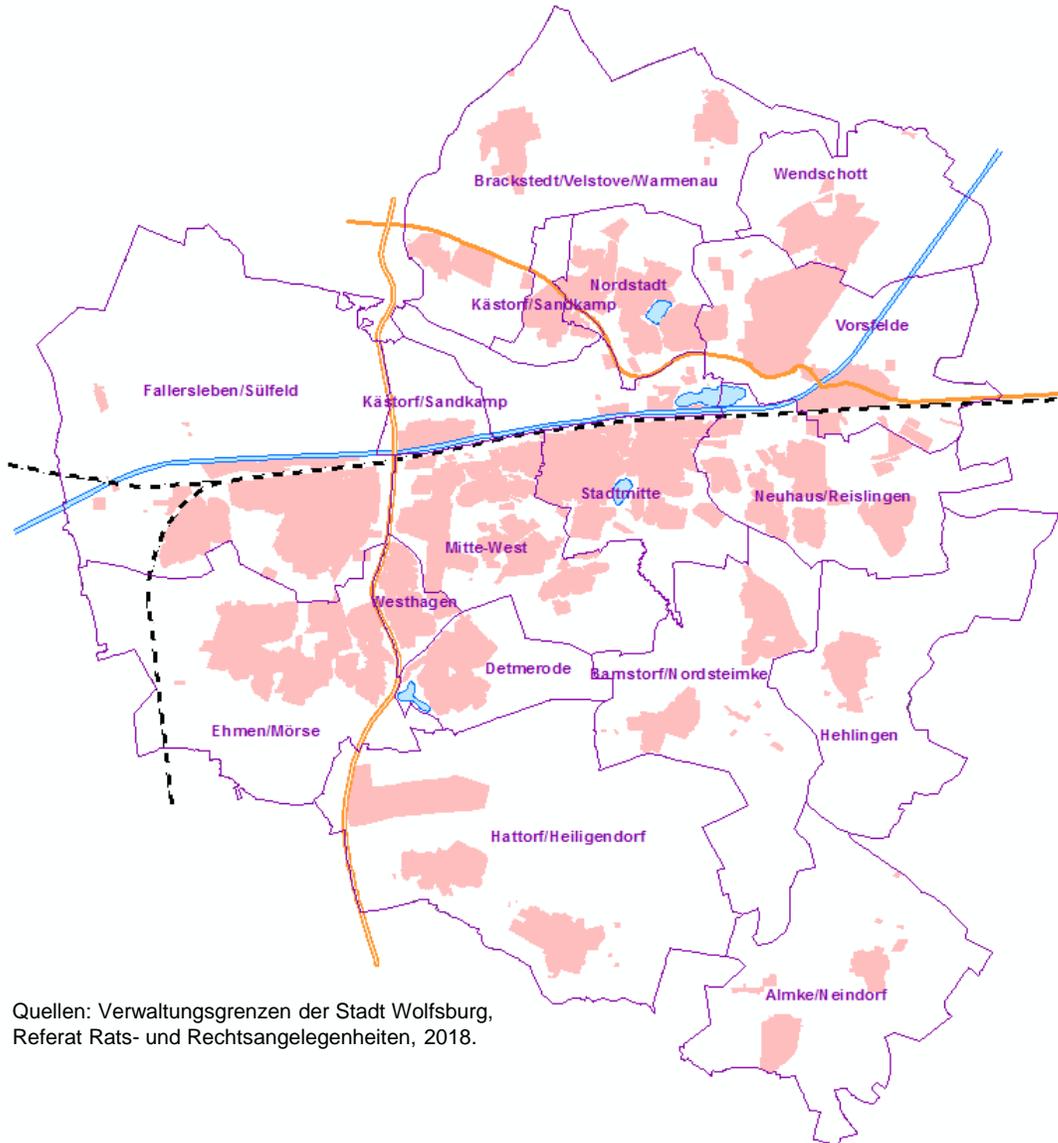


Quellen: Verwaltungsgrenzen der Stadt Wolfsburg,  
Referat Rats- und Rechtsangelegenheiten, 2018.

Stadt Wolfsburg

Anzahl Einheiten: 1

# RÄUMLICHE PLANUNGSEBENEN IN DER STADT WOLFSBURG

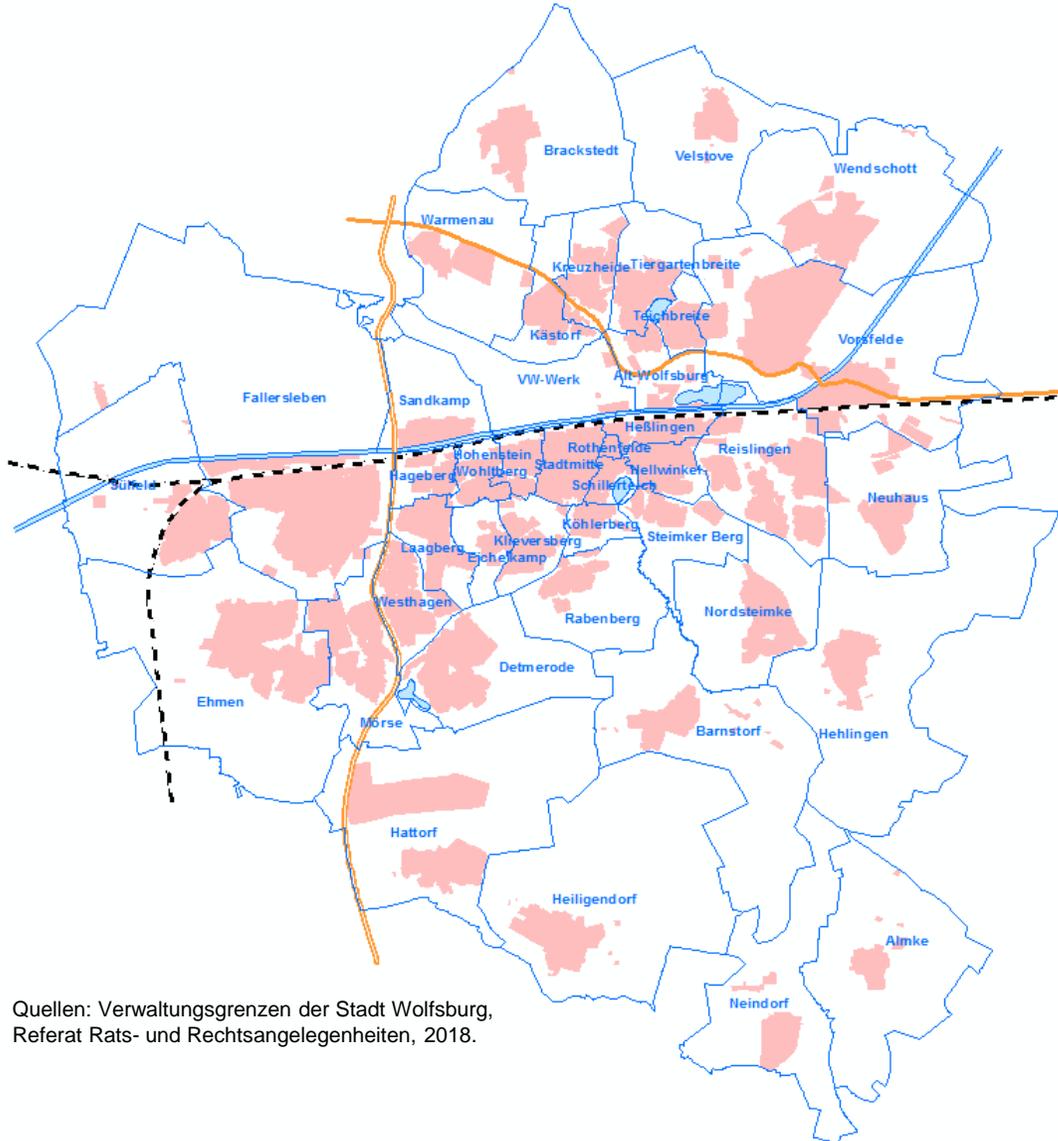


Stadt Wolfsburg, Ortsratsbereiche

Anzahl Einheiten: 16

Quellen: Verwaltungsgrenzen der Stadt Wolfsburg,  
Referat Rats- und Rechtsangelegenheiten, 2018.

# RÄUMLICHE PLANUNGSEBENEN IN DER STADT WOLFSBURG

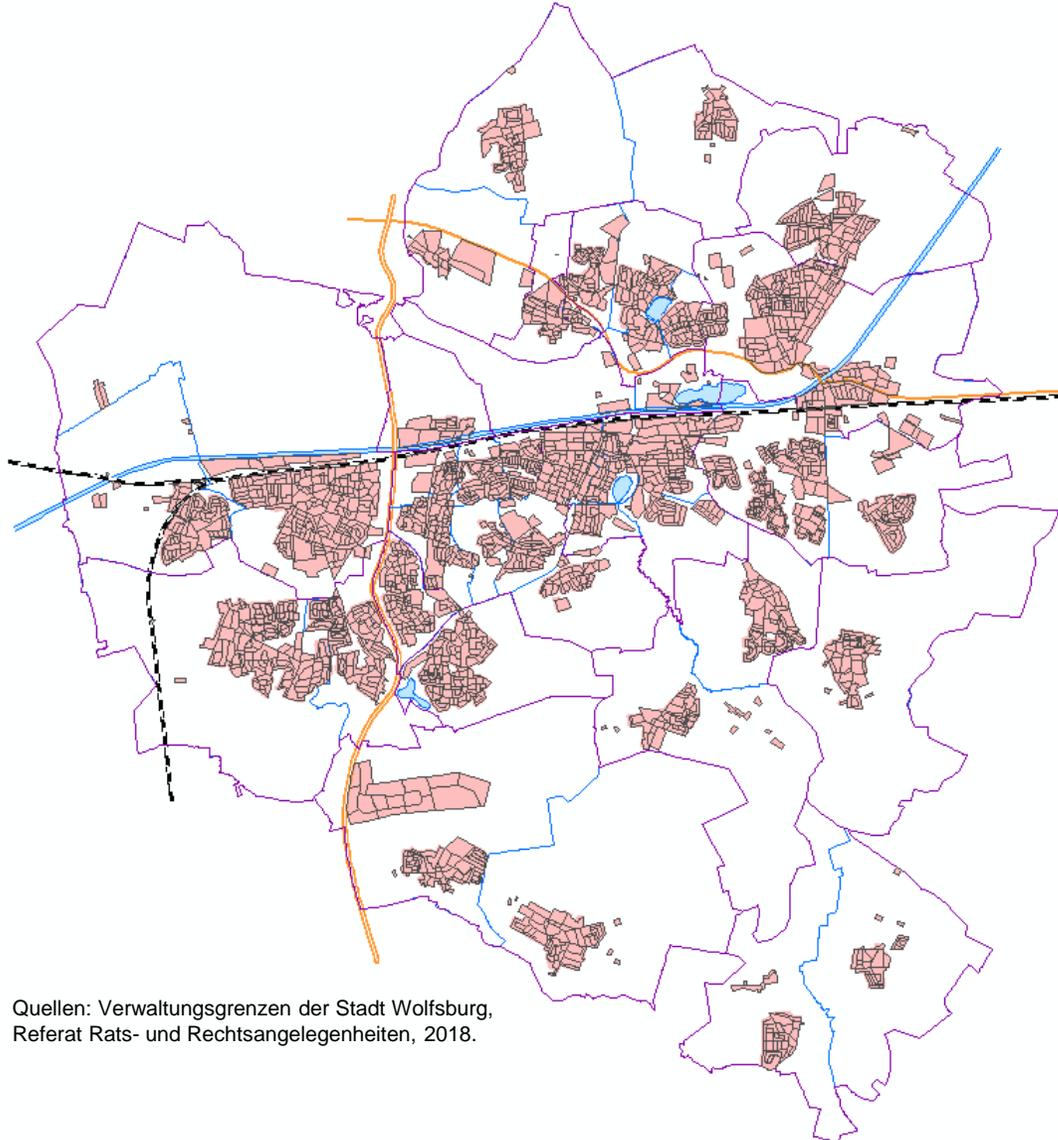


Stadt Wolfersburg, Stadt- und Ortsteile

Anzahl Einheiten: 40 (20+20)

Quellen: Verwaltungsgrenzen der Stadt Wolfersburg,  
Referat Rats- und Rechtsangelegenheiten, 2018.

# RÄUMLICHE PLANUNGSEBENEN IN DER STADT WOLFSBURG



Quellen: Verwaltungsgrenzen der Stadt Wolfsburg,  
Referat Rats- und Rechtsangelegenheiten, 2018.

Stadt Wolfsburg, Baublöcke

Anzahl Einheiten: 2.101 (1.878 bewohnt am 31.03.2019)

Eine Darstellung statistischer Daten auf der Blockebene kann aus Gründen des Datenschutzes und der statistischen Geheimhaltung bereits problematisch sein.

Eine dauerhafte Speicherung von personenbeziehbaren Daten auf der Wohnungs- oder Gebäudeebene (Adressen) ist zur Zeit für statistische Zwecke noch nicht gestattet.

→ Monitoring nicht auf der Gebäude- oder Wohnungsebene möglich





## Stufe 4: Wohnungsmarktmonitor

- (Visuelle) Aufbereitung der Ergebnisse
- Fortlaufende Beobachtung zentraler Indikatoren
- Schnelles Erkennen von Auffälligkeiten

# RÄUMLICHE PLANUNGSEBENEN AM BEISPIEL DES INDIKATORS „JUGENDQUOTIENT“



$$\text{Jugendquotient} = \frac{\text{unter 20-jährige Einwohner (Hauptwohnsitz)}}{\text{20-bis 64-jährige Einwohner (Hauptwohnsitz)}} * 100$$

- alternative Grenzen: unter 15 Jahre, unter 18 Jahre

# RÄUMLICHE PLANUNGSEBENEN AM BEISPIEL DES INDIKATORS „JUGENDQUOTIENT“



$$\text{Jugendquotient} = \frac{\text{unter 20-jährige Einwohner (Hauptwohnsitz)}}{\text{20-bis 64-jährige Einwohner (Hauptwohnsitz)}} * 100$$

## Aussagekraft des Indikators:

Allgemein: Beschreibung der Verhältnisse der Generationen zueinander

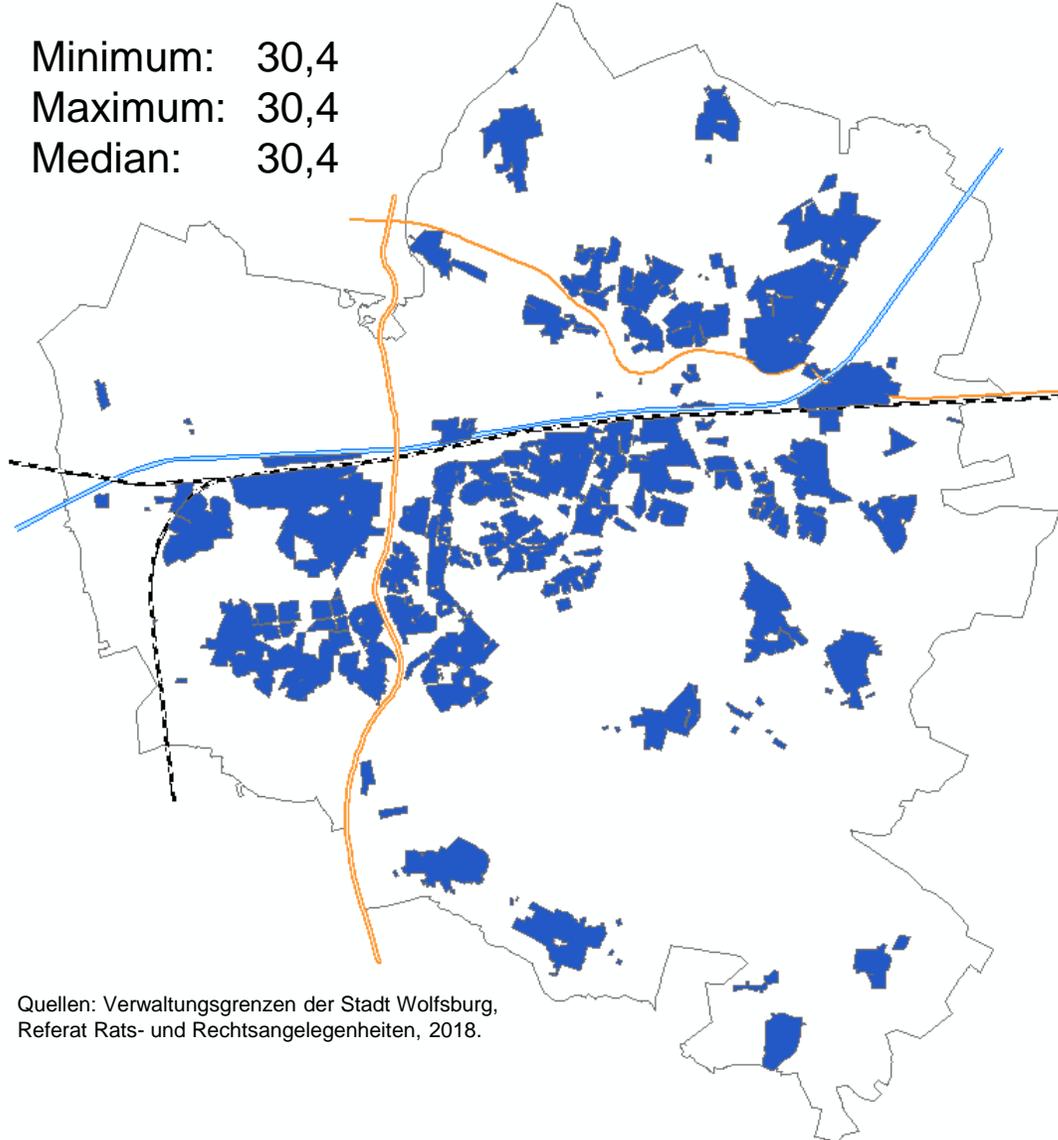
- Familienprägung
- Versorgungskosten der erwerbsfähigen Bevölkerung für die jüngeren Generationen
- Arbeitskräftepotenzial

## Vorteil:

- Daten stehen für lange Zeiträume zur Verfügung (Bevölkerungsstatistik)
- International vergleichbar

# INDIKATOR JUGENDQUOTIENT (STADT)

Minimum: 30,4  
Maximum: 30,4  
Median: 30,4

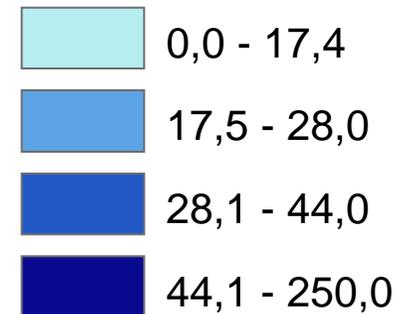


Quellen: Verwaltungsgrenzen der Stadt Wolfsburg,  
Referat Rats- und Rechtsangelegenheiten, 2018.

Stadt Wolfsburg, Stadt

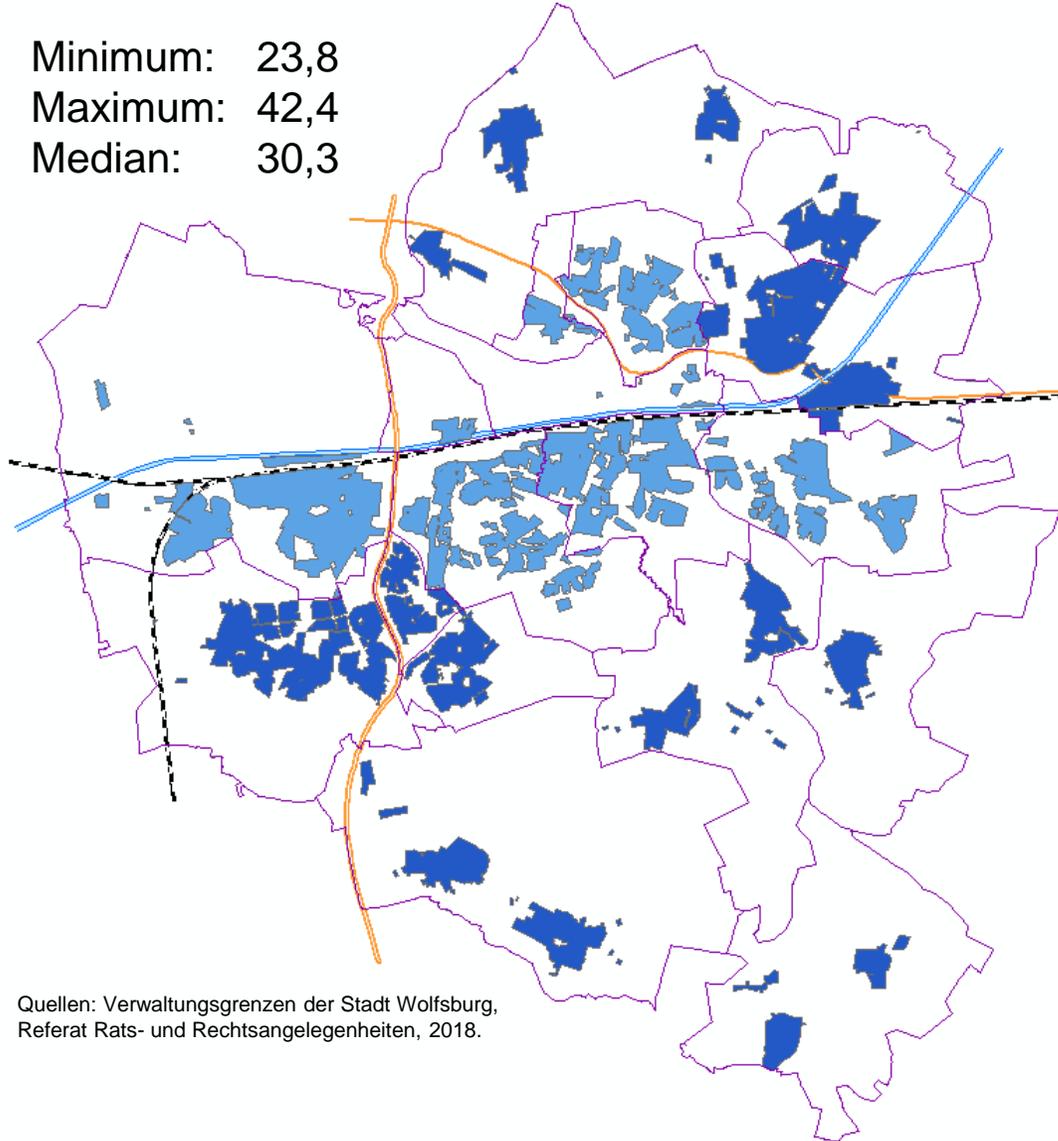
Anzahl Einheiten: 1

Jugendquotient (31.12.2018)



# INDIKATOR JUGENDQUOTIENT (ORTSRATSBEREICHE)

Minimum: 23,8  
Maximum: 42,4  
Median: 30,3

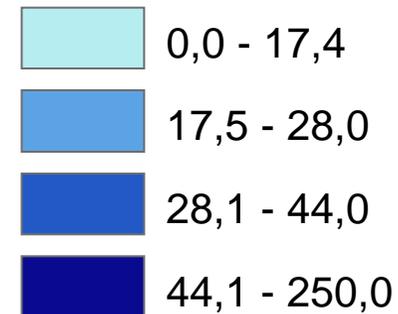


Quellen: Verwaltungsgrenzen der Stadt Wolfsburg,  
Referat Rats- und Rechtsangelegenheiten, 2018.

Stadt Wolfsburg, Ortsratsbereiche

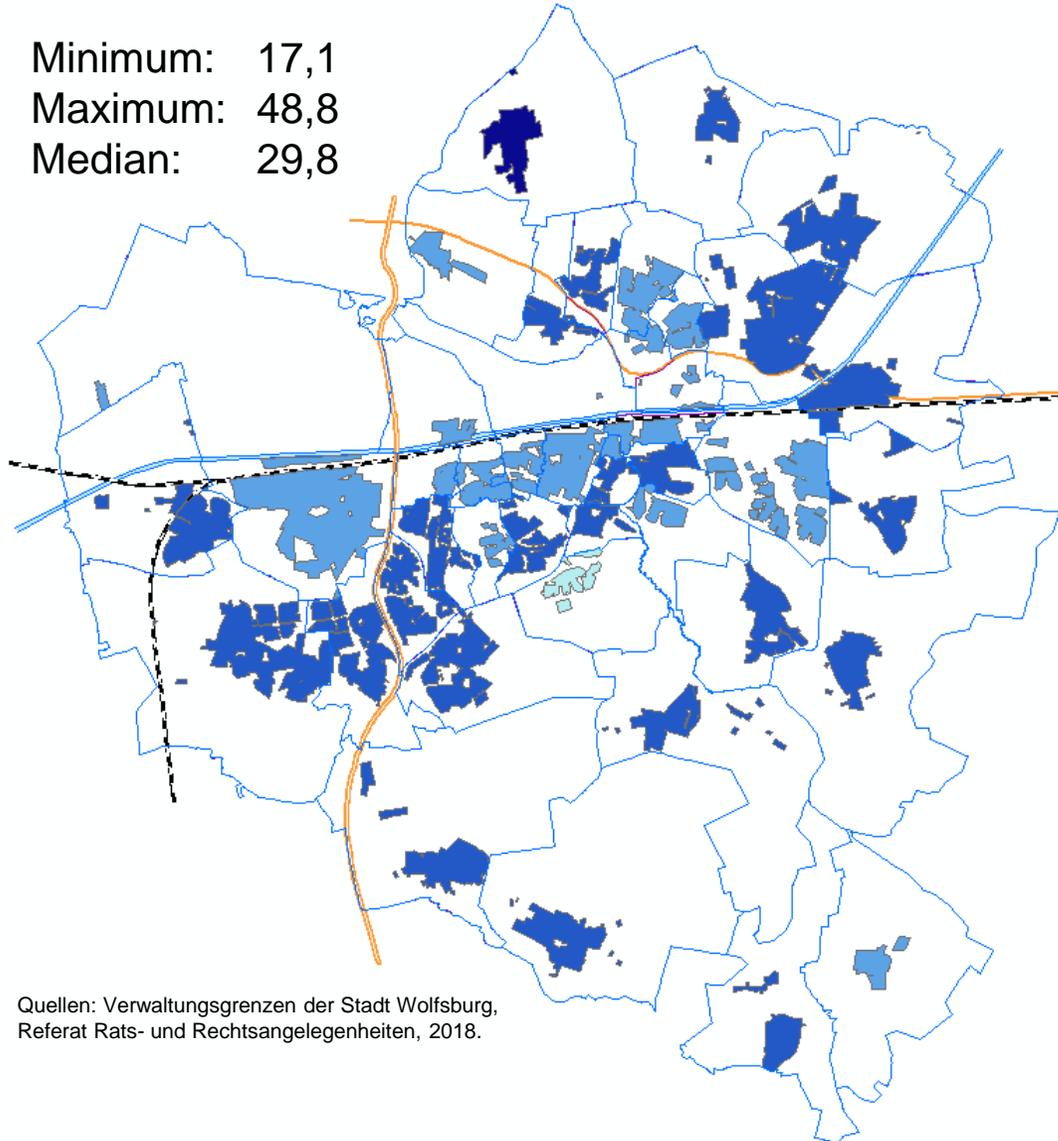
Anzahl Einheiten: 16

Jugendquotient (31.12.2018)



# INDIKATOR JUGENDQUOTIENT (STADT- UND ORTSTEILE)

Minimum: 17,1  
 Maximum: 48,8  
 Median: 29,8

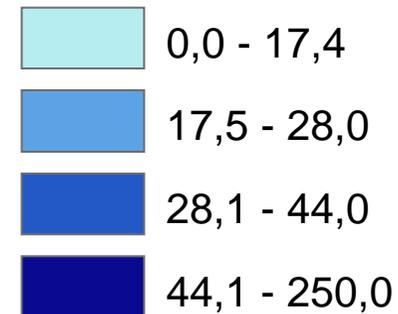


Quellen: Verwaltungsgrenzen der Stadt Wolfsburg,  
 Referat Rats- und Rechtsangelegenheiten, 2018.

Stadt Wolfsburg, Stadt- und Ortsteile

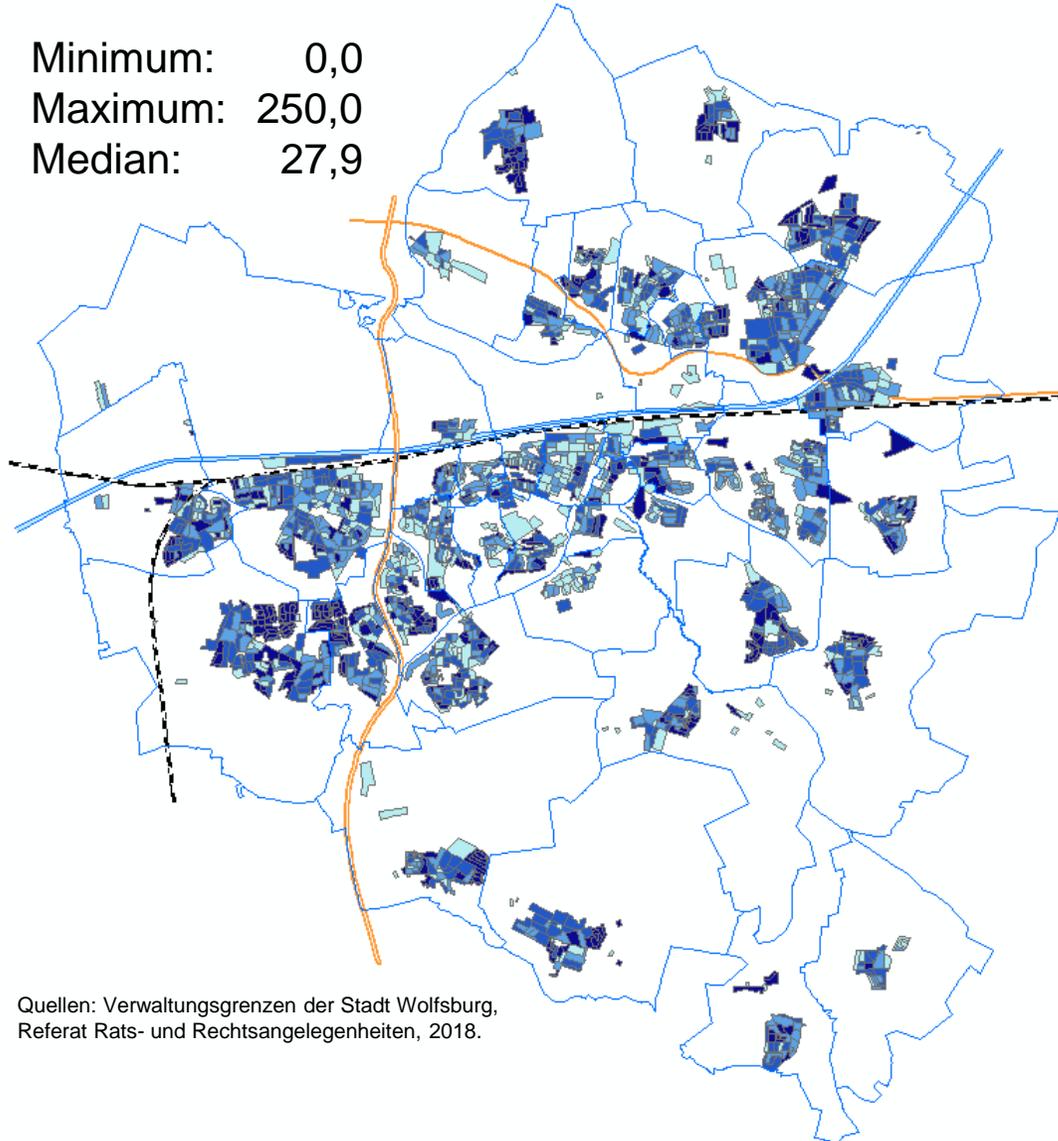
Anzahl Einheiten: 40 (20+20)

Jugendquotient (31.12.2018)



# INDIKATOR JUGENDQUOTIENT (BAUBLOCKEBENE)

Minimum: 0,0  
 Maximum: 250,0  
 Median: 27,9

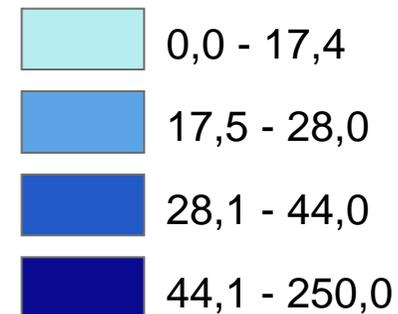


Quellen: Verwaltungsgrenzen der Stadt Wolfsburg,  
 Referat Rats- und Rechtsangelegenheiten, 2018.

Stadt Wolfsburg, Baublöcke

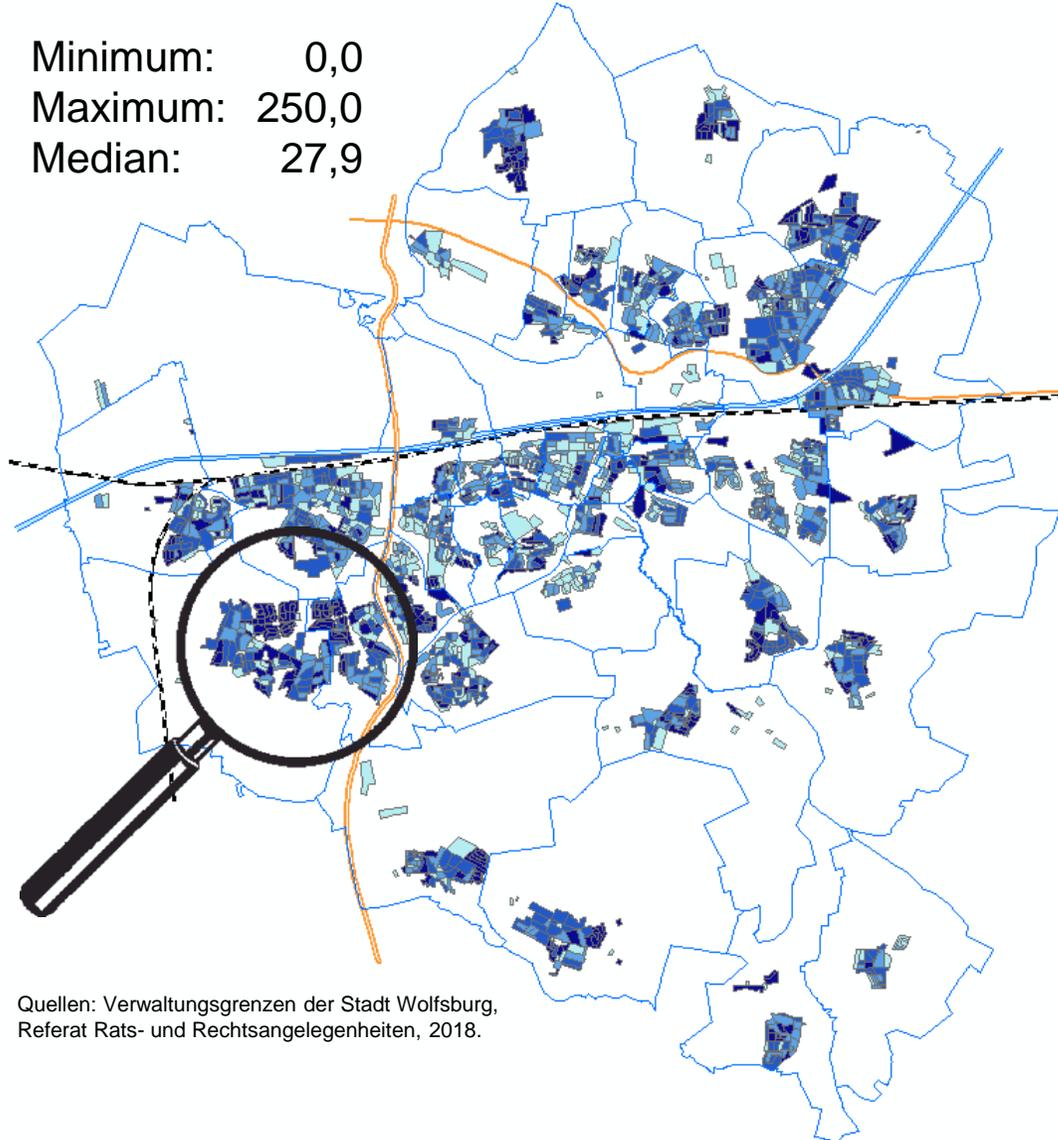
Anzahl Einheiten: 2.101 (1.878 bewohnt am 31.03.2019)

Jugendquotient (31.12.2018)



# INDIKATOR JUGENDQUOTIENT (BAUBLOCKEBENE)

Minimum: 0,0  
Maximum: 250,0  
Median: 27,9

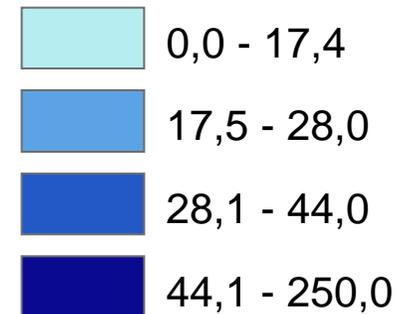


Quellen: Verwaltungsgrenzen der Stadt Wolfsburg,  
Referat Rats- und Rechtsangelegenheiten, 2018.

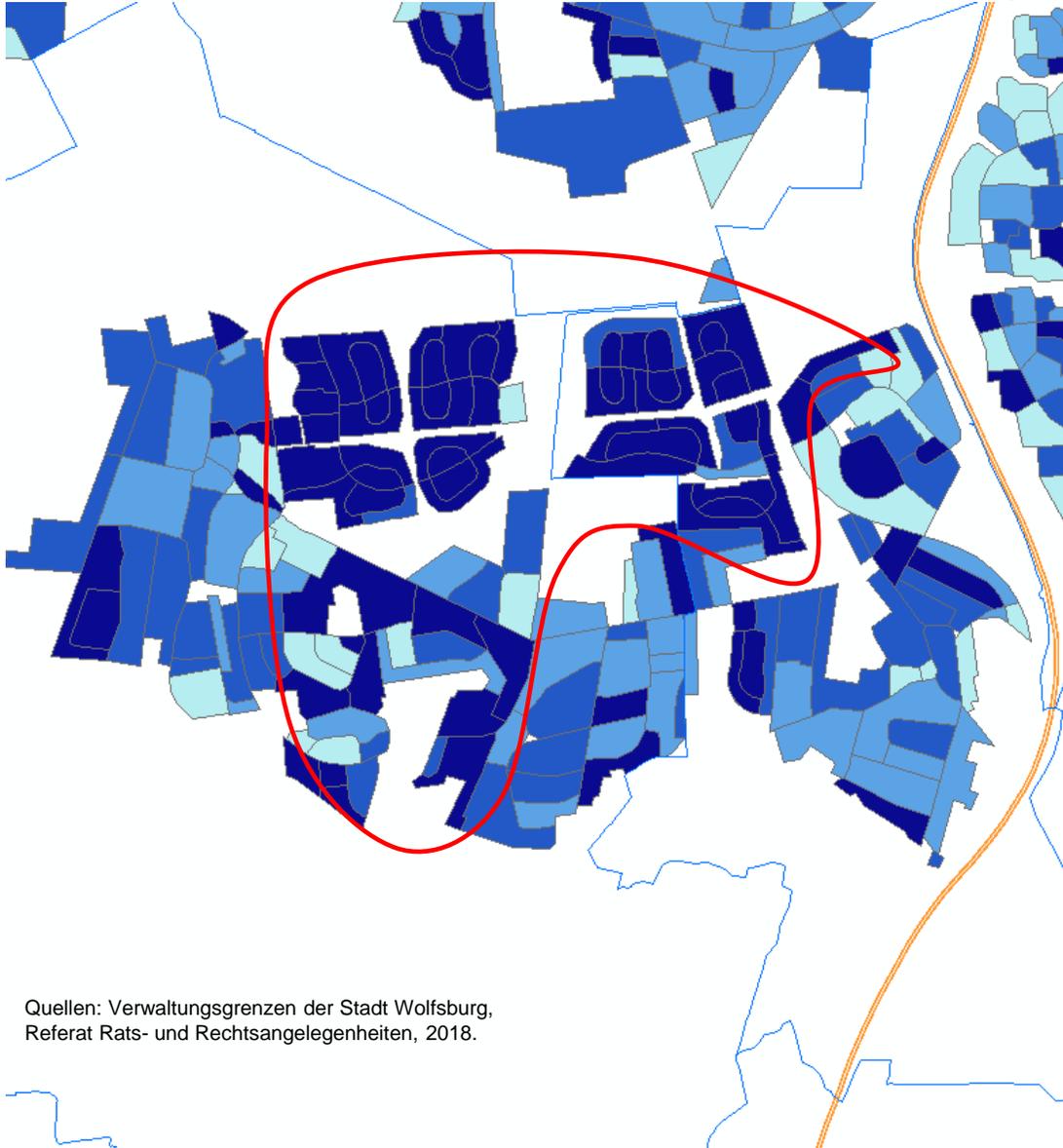
Stadt Wolfsburg, Baublöcke

Anzahl Einheiten: 2.101 (1.878 bewohnt am 31.03.2019)

Jugendquotient (31.12.2018)



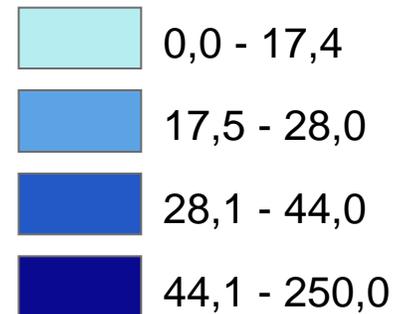
# INDIKATOR JUGENDQUOTIENT (BAUBLOCKEBENE)



Stadt Wolfsburg, Baublöcke

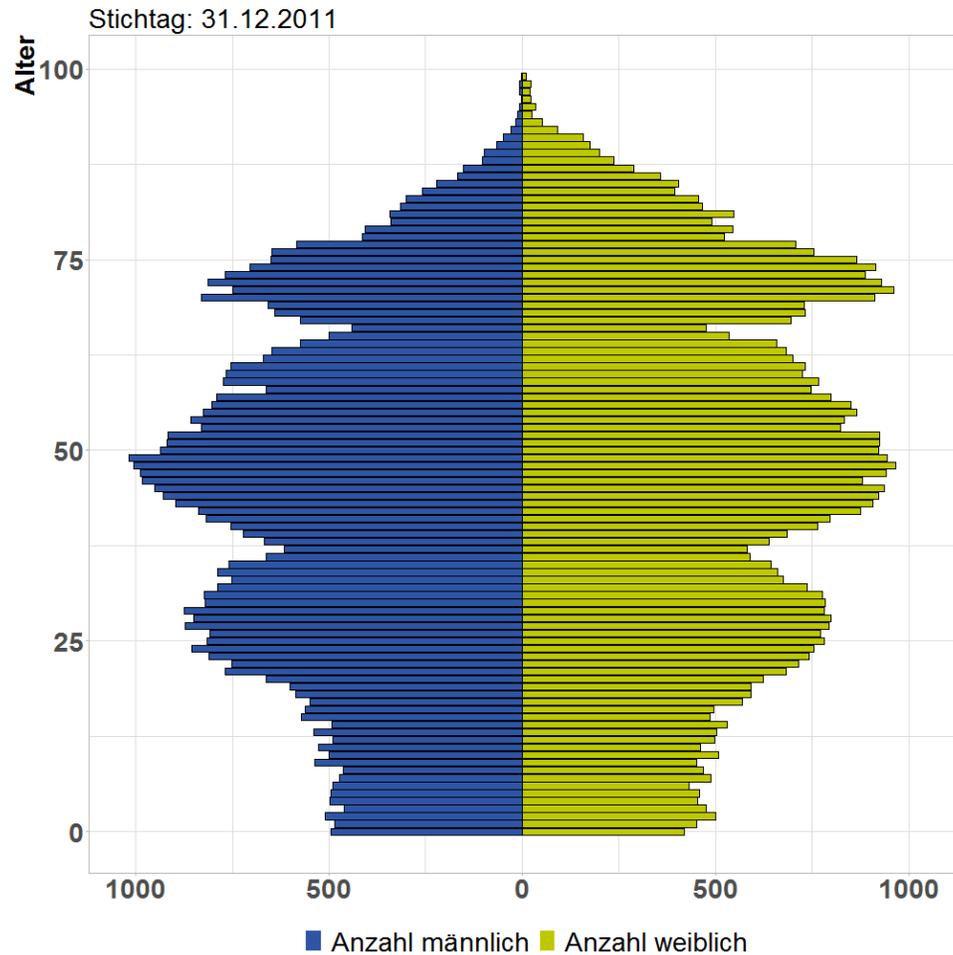
Anzahl Einheiten: 2.101 (1.892 bewohnt am 31.12.2018)

Jugendquotient (31.12.2018)

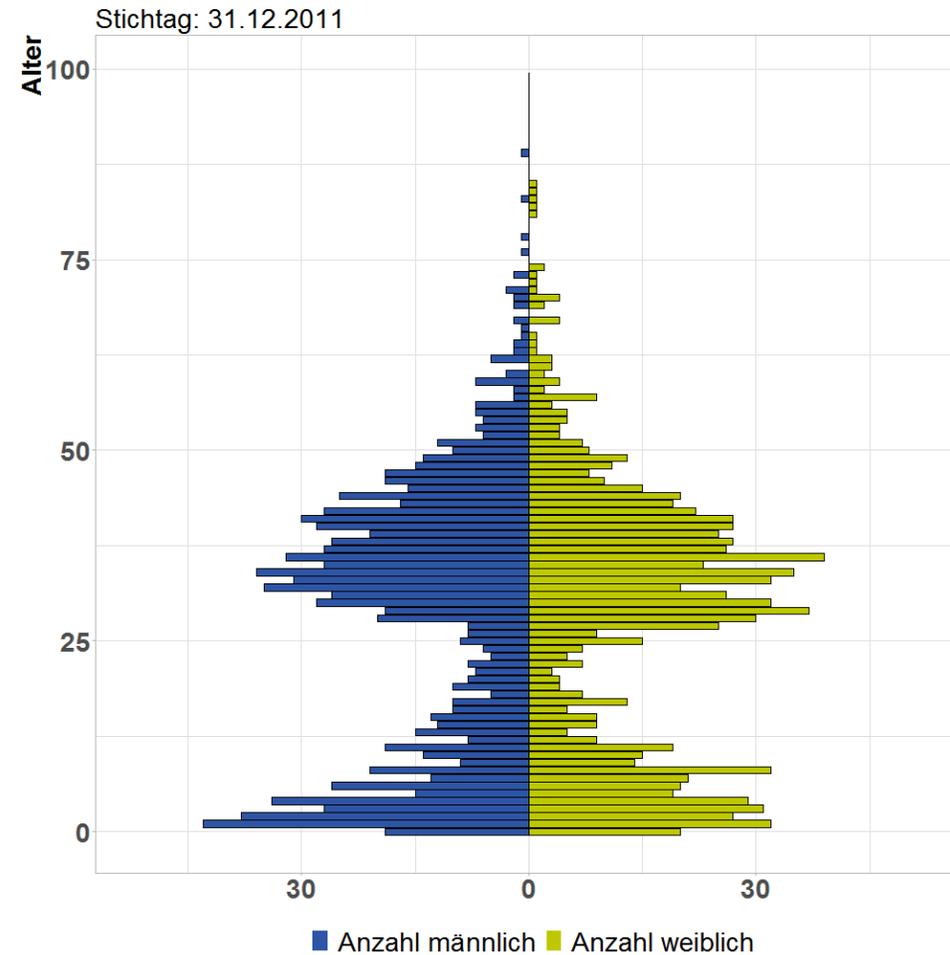


Quellen: Verwaltungsgrenzen der Stadt Wolfsburg,  
Referat Rats- und Rechtsangelegenheiten, 2018.

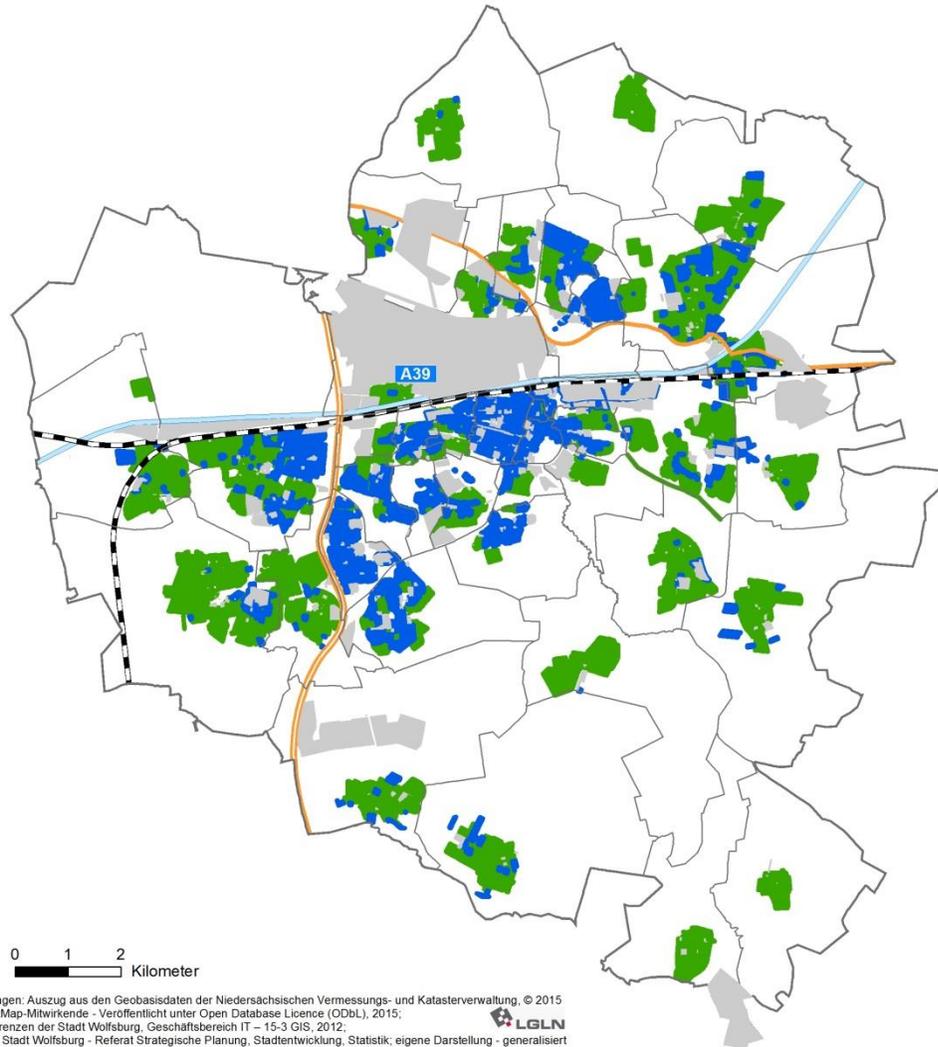
## Stadt Wolfsburg



## „Plangebiet“ Kerksiek



# KLEINRÄUMIGE MIETMARKTANALYSE



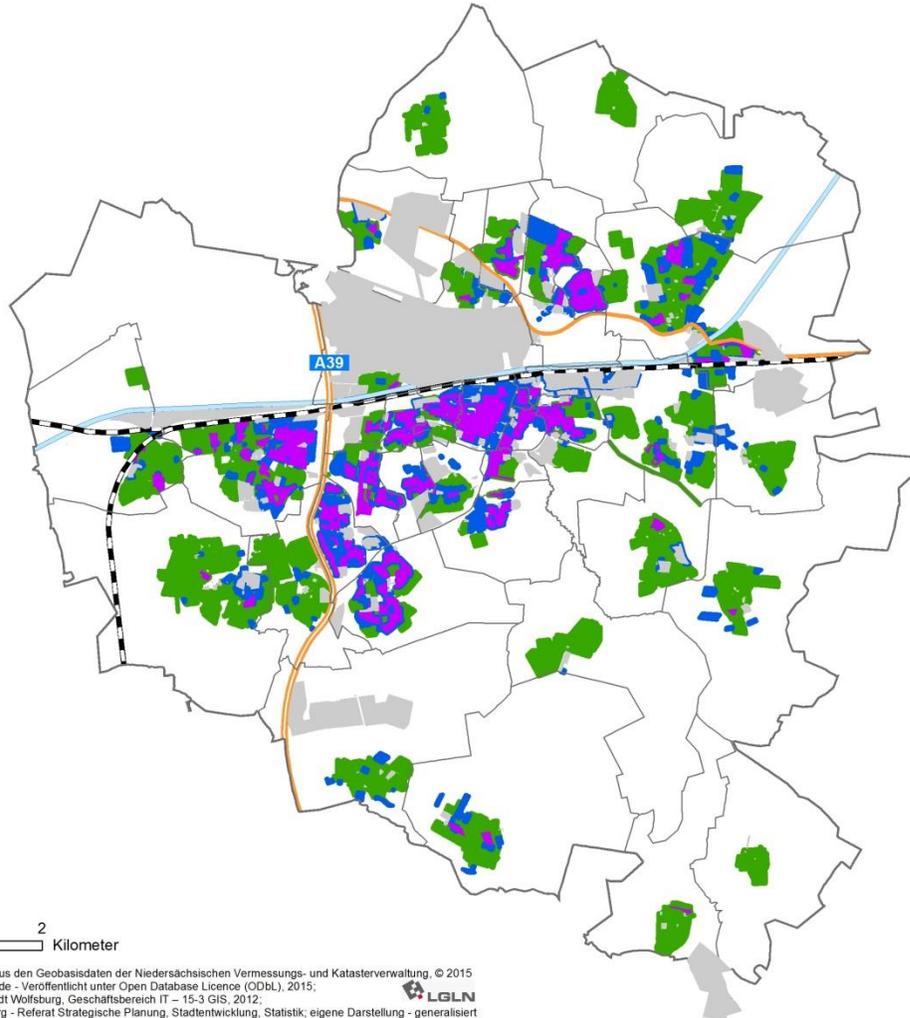
- Seit 4 Jahren etabliertes Monitoringinstrument für die Analyse der Miethöhe und Mietentwicklung im Stadtgebiet
- Verknüpfung: Siedlungsstruktur mit Mietentwicklung

## Siedlungsstrukturtypen Stadt Wolfsburg

- Ein- und Zwei-Familienhäuser
- Geschoss- und Blockbebauung
- Gewerbe



# KLEINRÄUMIGE MIETMARKTANALYSE



Kartengrundlagen: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015  
 © OpenStreetMap-Mitwirkende - Veröffentlicht unter Open Database Licence (ODbL), 2015;  
 Verwaltungsgrenzen der Stadt Wolfenbüttel, Geschäftsbereich IT - 15-3 GIS, 2012; LGLN  
 Kartographie: Stadt Wolfenbüttel - Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik; eigene Darstellung - generalisiert

- Grundlage sind die Mietdaten der:
  - Neuland Wohnungsgesellschaft mbH,
  - Volkswagen Immobilien GmbH,
  - Allertal Immobilien eG
- Wohnungsgesellschaften decken ca. 60% des Mietwohnungsmarktes und ca. 35% aller Wohneinheiten in Wolfenbüttel ab

## Mietmarktanalyse Stadt Wolfenbüttel

 Wohnungsgesellschaften (NLD, VWI, Allertal)

## Siedlungsstrukturtypen Stadt Wolfenbüttel

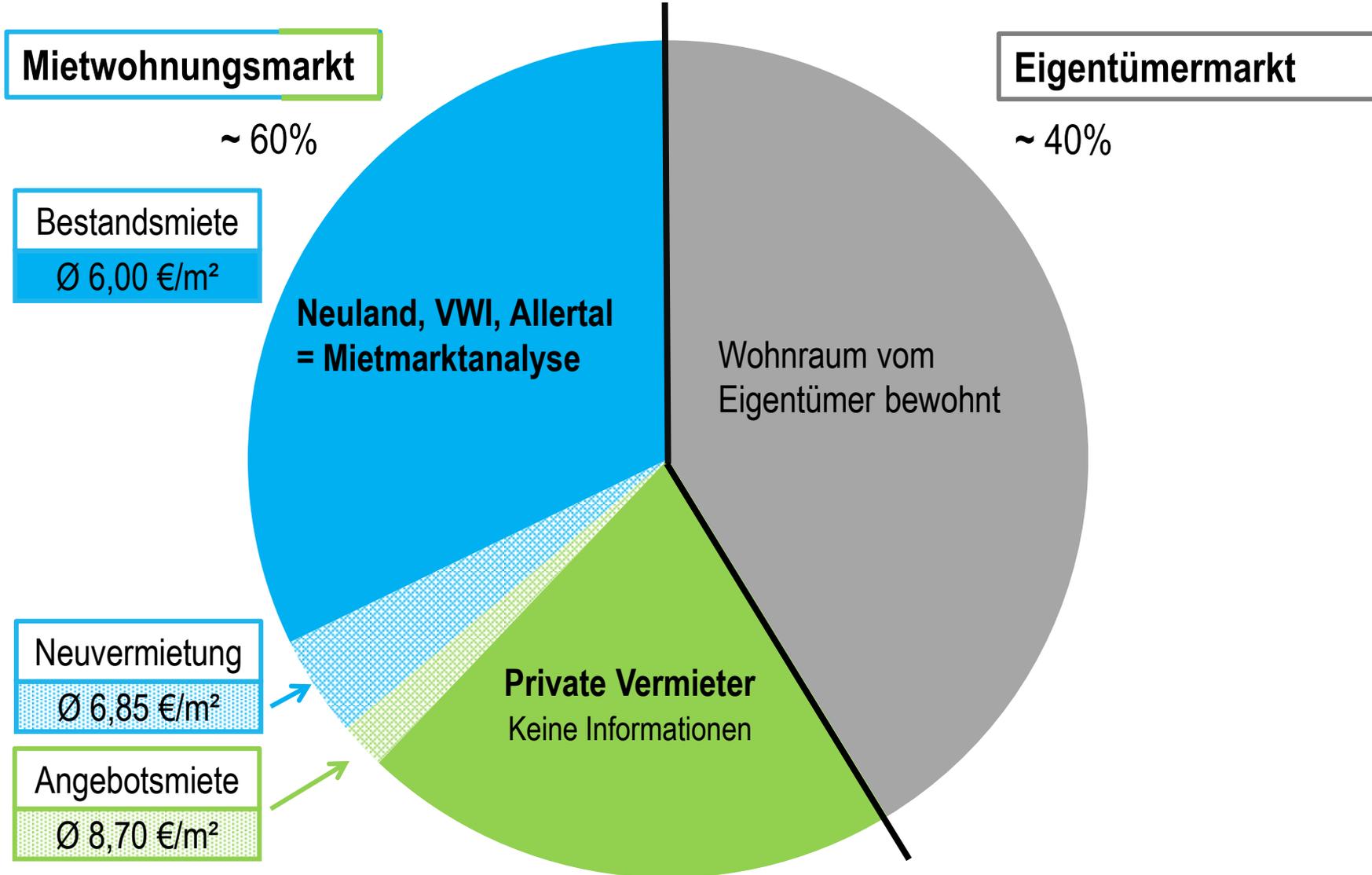
 Ein- und Zwei-Familienhäuser

 Geschoss- und Blockbebauung

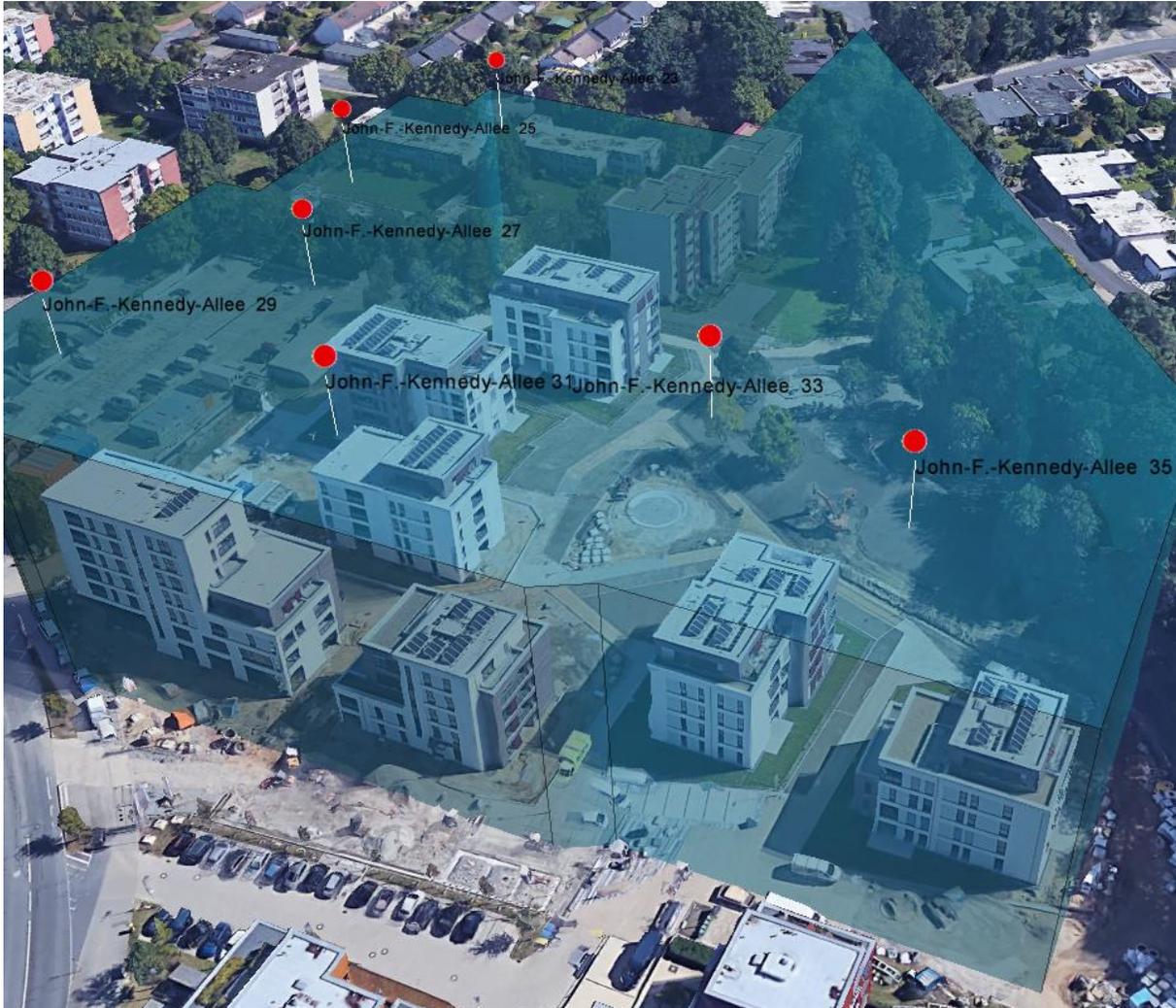
 Gewerbe



# KLEINRÄUMIGE MIETMARKTANALYSE



# MONITORING WOHNENTWICKLUNGSFLÄCHEN (WEF) GEOPROCESSING WORKFLOW

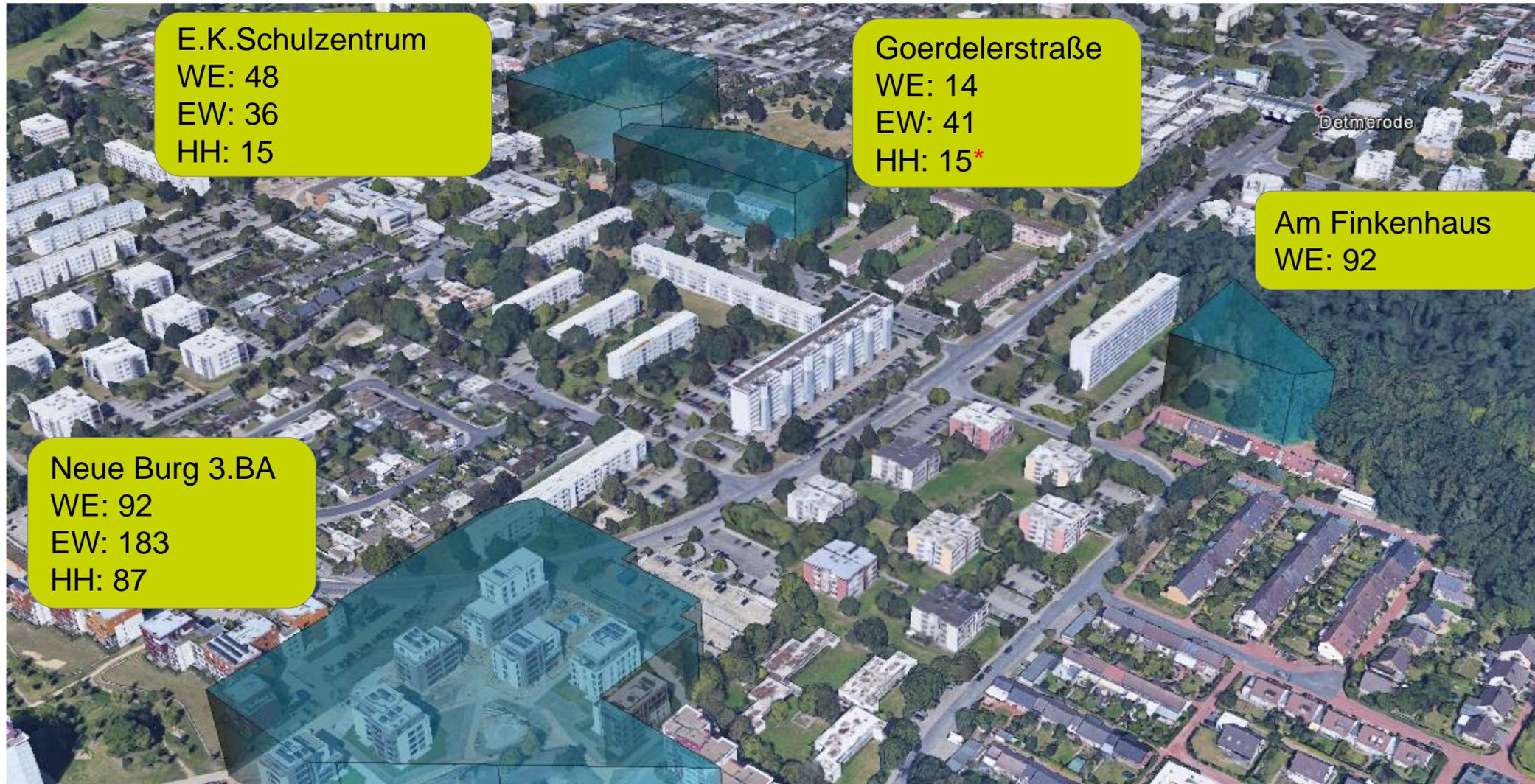


Quelle: Google Earth, eigene Darstellung. © Google 2018, © GeoBasis-DE/BKG

- Einsatz von Geoverarbeitungswerkzeugen (GIS)
- Verknüpfung der Adresskoordinaten aus dem Data Warehouse der Stadt Wolfsburg mit WEF
- Voraussetzungen:
  - alle Geokoordinaten für alle Wohnadressen verfügbar
  - Informationsaustausch mit dem Bauamt in Bezug auf Wohnbauflächen
- Ergebnis: Detailliertes Monitoring der WEF durch spezifische demographische Analysen

# MONITORING WOHNENTWICKLUNGSFLÄCHEN (31.03.2019)

## BEISPIEL: STADTTEIL DETMERODE



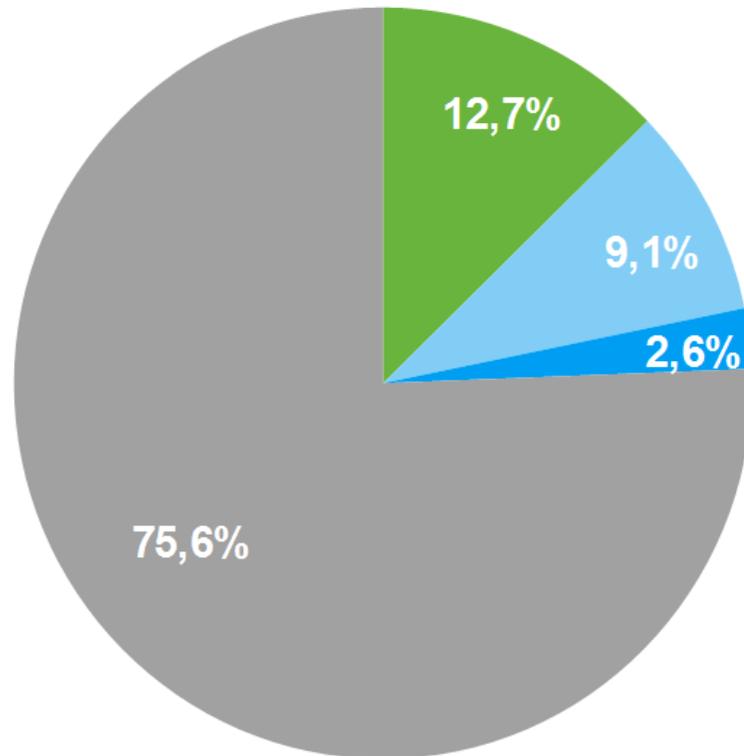
Quelle: Google Earth, eigene Darstellung. © Google 2018, © GeoBasis-DE/BKG

# WOHNBAUFLÄCHEN IM BESTAND

## BEISPIEL: HAUSHALTE UND WOHNUNGSTYPEN IM GENERATIONENSWECHSEL

Umfang des anstehenden Generationswechsels

Bei 1/4 aller Haushalte ist der jüngste Bewohner mindestens 65 Jahre alt



Haushalte „Generation Lebenserfahrung“

 65 bis 74 Jahre  
**7.800 Haushalte**

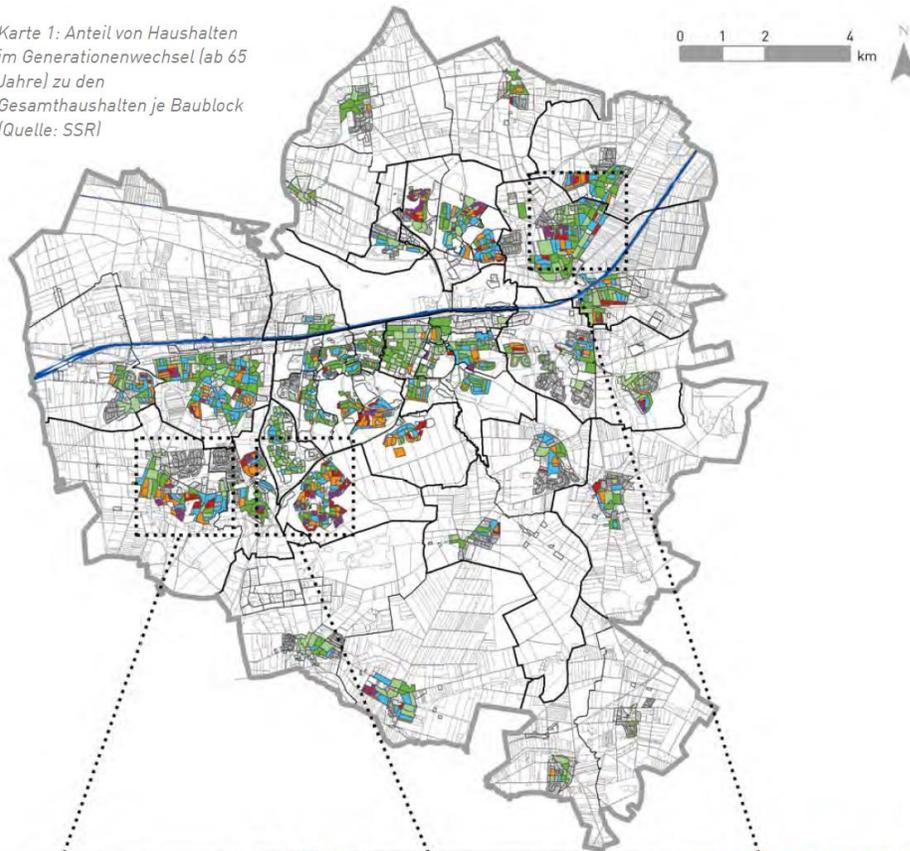
 75 bis 84 Jahre  
**5.600 Haushalte**

 ab 85 Jahre  
**1.600 Haushalte**

 Haushalte <65 Jahre

**15.000  
Haushalte**

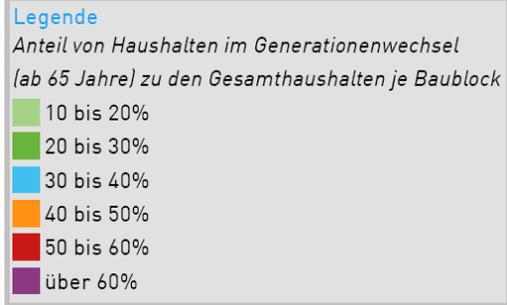
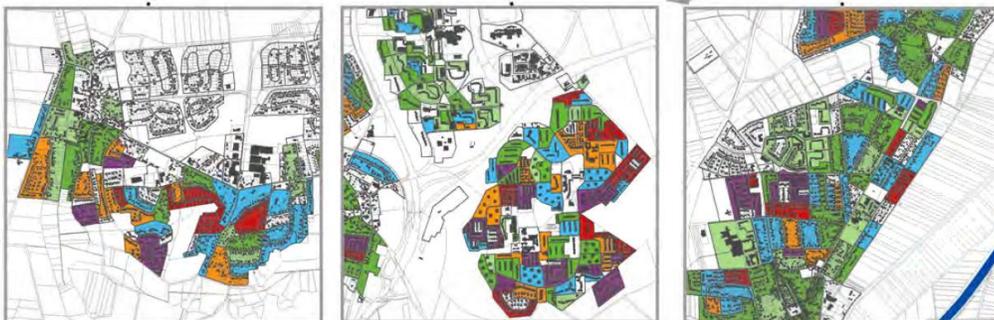
Karte 1: Anteil von Haushalten im Generationenwechsel (ab 65 Jahre) zu den Gesamthaushalten je Baublock  
(Quelle: SSR)



## Räumliche Konzentration Haushalte mit Bewohner ab 65 Jahren

Kleinräumige Betrachtung (Baublockebene)

Der Generationenwechsel erfolgt kleinräumig sehr unterschiedlich.





## Stufe 5: Analyse & Bewertung

- Wohnsituation & Wohnbedarf
- Entwicklung von Neubaugebieten
- Alterung von Stadtteilen
- Erstbezieher/innenstruktur
- Evaluierung der Bevölkerungsprognose



## Stufe 6: Steuerung

Die Ergebnisse der vorherigen Stufen helfen

- der strategischen Wohnungsmarktsteuerung
- Entscheidungsträger/innen in Politik & Verwaltung

fachlich fundierte Entscheidungen zu treffen.