

Betreff:

**Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Braunschweig**

Organisationseinheit:

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

22.10.2019

Beratungsfolge

Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

22.10.2019

Status

Ö

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

30.10.2019

Ö

Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis)

05.11.2019

N

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

12.11.2019

Ö

**Sachverhalt:**

Hintergrund und Zweck der Prognose

Die Stadt Braunschweig beabsichtigt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit einem Zeithorizont bis 2030. Hierfür ist es erforderlich, den zukünftigen Wohnungsbedarf genauer zu untersuchen, um auf dieser Grundlage den Bedarf für die Neuausweisung von Wohnbauflächen abschätzen zu können. Die bisherige Wohnungsbedarfsprognose des Gutachterbüros GEWOS hat in 2013 für den Zeitraum bis 2020 einen Bedarf von 5.000 Wohneinheiten ermittelt (rd. 1.500 EFH und rund 3.500 WE in MFH). Daraufhin hat die Stadt Braunschweig bis Mitte 2019 Planungsrecht für ca. 6.100 Wohneinheiten geschaffen (siehe Anlage 1: Abbildung 1). Von Januar 2014 bis Ende 2018 wurden bereits rund 3.000 Wohneinheiten fertiggestellt. In 2017 und 2018 wurden jeweils Genehmigungen für mehr als 1.000 Wohneinheiten erteilt, in 2018 wurden Bauanzeigen und Bauanträge für nahezu 1.200 Wohneinheiten gestellt, sodass Aussicht besteht, dass bis Ende 2020 5.000 zusätzlich geschaffene Wohneinheiten fertiggestellt werden. Somit wurde und wird der dynamischen Entwicklung Braunschweigs Rechnung getragen.

Um auch den zukünftigen Wohnungsbedarf bis Ende 2030 zu kennen, hat die Stadt frühzeitig die Erarbeitung einer neuen Wohnungsbedarfsprognose an das Gutachterbüro InWIS vergeben. Die vorliegende neue Prognose betrachtet den Zeitraum bis 2030 in den konkreten Betrachtungsabschnitten 2020 bis 2025 (vordringlicher Bedarf) und 2026 bis 2030 (mittelfristiger Bedarf). Sie schließt damit an die GEWOS-Prognose an. Die neue vorliegende Wohnungsbedarfsprognose dient nicht nur als Grundlage für den neuen Flächennutzungsplan, sondern u. a. auch zur Fortschreibung und Qualifizierung des kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes.

Der InWIS-Prognose liegen zwei verschiedene Bevölkerungsprognosen – eine untere und eine obere Variante – zugrunde, um einen potenziellen Entwicklungskorridor aufzuzeigen. Grundlage für die untere Variante ist die städtische Bevölkerungsprognose, die die Trends der Jahre 2002 bis 2012 umfasst und auf der Fortschreibung von Wanderungsbewegungen sowie den jährlichen Fertigstellungsraten neuer Wohnungen basiert. Grundlage für die obere Variante ist eine im Zuge der Erarbeitung des Nahverkehrsplans für den Regionalverband Großraum Braunschweig in 2017 erarbeitete Bevölkerungsprognose der CIMA, in der der positive Entwicklungstrend der Stadt Braunschweig aufgegriffen wurde.

## Zentrale Ergebnisse der Prognose

### *Ermittelter Wohnungsbedarf und Empfehlungen zur Baurechtschaffung bis 2030*

In der Prognose wurde ermittelt, wie viele zusätzliche Wohnungen in dem Zeitraum von 2020 bis 2030 benötigt werden, um daraus den Planungsbedarf abzuleiten. Dabei erfolgt eine Verrechnung der aktuellen Wohnungsbedarfsberechnungen aus der vorliegenden Prognose mit dem bereits geschaffenen Baurecht. Betrachtet man den Zeitabschnitt von 2016 bis Ende 2020, belaufen sich die Bedarfe rückblickend je nach Variante auf 5.750 bzw. 9.000 Wohneinheiten, für die Planungsrecht geschaffen werden muss. Davon abzuziehen sind die rund 3.000 Wohneinheiten, die bis Ende 2018 bereits errichtet wurden. Aus der Differenz ergibt sich der Nachholbedarf aus der letzten Periode, der in der nächsten Periode von heute bis 2025 zusätzlich zum künftigen Bedarf zu schaffen ist (siehe Anlage 1: Abbildung 2).

Im gesamten Zeitraum von heute bis Ende 2030 wurde in der unteren Variante ein Wohnungsbedarf in Höhe von 4.850 Wohneinheiten und in der oberen Variante in Höhe von 10.650 Wohneinheiten ermittelt (siehe dazu Schaubild 3 und 4 in der Anlage 1).

### *Versorgungssituation mit bezahlbarem Wohnraum in Braunschweig*

Nachfragedruck am Mietwohnungsmarkt besteht vor allem in den unteren bis mittleren Preisklassen und in beliebten Wohnlagen. Rund 19 % der Braunschweiger Haushalte (Mieter und Eigentümerhaushalte) zählen zu den einkommensschwachen Haushalten, für die es bis 2016 noch vergleichsweise gute Versorgungsmöglichkeiten gab. Eine zunehmende Anspannung und Preissteigerungen sind seitdem erkennbar. Auch mittlere Einkommensschichten sind zunehmend mit höheren Mietpreisen konfrontiert. Personen, die sich damals noch im mittleren Angebotssegment versorgen konnten, konkurrieren jetzt teilweise mit den einkommensschwachen Haushalten. Ziel der Braunschweiger Wohnungspolitik sollte es daher sein, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu sichern und möglichst auszubauen, indem weiterhin geförderte Wohnungen errichtet werden und eine Quote für sozialen Wohnungsbau bei Neubauten im Rahmen von Bebauungsplanverfahren angesetzt wird.

### *Wohnsituation im Alter*

In Zukunft ist ein erhöhter Bedarf an barrierefreien und -armen Wohnungen zu erwarten (etwa 3.700 Haushalte in Braunschweig). Zieht man von diesem Gesamtpotenzial den Bestand bekannter, altersgerechter Wohnungen in Braunschweig ab (rd. 1.060 Wohnungen), verbleibt ein Nachfragepotenzial von rd. 2.640 Wohnungen im Jahr 2030. Der genaue Bestand an altersgerechten (und damit barrierearmen bzw. barrierefreien) Wohnungen in Braunschweig ist nicht bekannt. Schätzungen unterschiedlicher Institute gehen davon aus, dass rd. 1,0 bis 1,4 Prozent aller Wohnungen in Deutschland altersgerecht sind. Übertragen auf Braunschweig bedeutet dies, dass 2016 zwischen rd. 1.430 und rd. 2.000 Wohnungen altersgerecht ausgestattet waren. Das Nachfragepotenzial liegt in diesem Fall bei rd. 1.700 bis rd. 2.270 Wohnungen. Das modellhaft berechnete Nachfragepotenzial muss jedoch nicht vollständig durch Neubau abgedeckt werden.

Für betreutes Wohnen ergibt sich ein Nachfragepotenzial in der Stadt Braunschweig von insgesamt rd. 1.500 Wohnungen. Zieht man hiervon die bereits 1.134 bestehenden Wohnungen in betreuten Wohnanlagen ab, verbleibt ein Potenzial in Höhe von rd. 370 zusätzlichen Wohnungen bis Jahr 2030.

## Umgang mit den Ergebnissen

### *Empfehlung des Gutachters*

Dem Gutachterbüro InWIS zufolge sollte die untere Prognosevariante als das absolute Minimum an zusätzlichem Wohnraum in den kommenden Jahren verstanden werden vor dem Ziel, die Abwanderung der Braunschweiger Bevölkerung ins Umland zu reduzieren. Die obere Prognosevariante greift den positiven Entwicklungstrend der Stadt Braunschweig auf und bietet Spielraum, um neue Einwohner an die Stadt zu binden und eine adäquate und notwendige Fluktuationsreserve aufzubauen für Wohnungswechsel und die Durchführung von größeren Sanierungsarbeiten. Die aktuelle Marktlage und der anhaltende Nachfrageüberhang sprechen dafür, dass sich der Bedarf eher in Richtung der oberen Variante bewegen wird und somit die Planungs- und Wohnungsbautätigkeit zumindest bis zum Jahr 2025 auf hohem Niveau fortgesetzt werden sollte. Eine Evaluation wird für das Jahr 2025 angeregt, um die eingeschlagene Strategien mit der eingetretenen Entwicklung abzugleichen und bei Bedarf nachsteuern zu können. Das in Braunschweig neu entstehende Wohnungsangebot sollte eine differenzierte und breite Angebotspalette umfassen, um damit eine breite Zielgruppe anzusprechen; Baugebiete sollten nach dem Konzept der Mischung geplant werden.

### *Empfehlung der Fachverwaltung zur angestrebten Strategie*

Ziel sollte sein, sich an der oberen Variante zu orientieren und den Bau von etwa 8.000 weiteren Wohneinheiten bis 2030 planungsrechtlich vorzubereiten. Da vor allem kurzfristig bis 2025 ein hoher Bedarf an zusätzlichem Planungsrecht besteht, strebt die Stadt an, von Mitte 2019 bis Ende 2025 Baurecht für etwa 6.000 Wohneinheiten als Zielzahl zu schaffen. Darin enthalten sind wie bisher die Bauvorhaben, die in der Innenentwicklung durch eine Genehmigung nach § 34 BauGB ermöglicht werden können. Im Durchschnitt wurden in den vergangenen Jahren etwa 200 Wohneinheiten pro Jahr in größeren Vorhaben nach § 34 BauGB genehmigt. Es wird davon ausgegangen, dass sich diese Entwicklung auch zukünftig auf ähnlich hohem Niveau fortsetzen wird.

Diese Zielzahl enthält eine gewisse Planungsreserve, um Alternativen zu haben und flexibel reagieren zu können, falls einzelne Planverfahren ins Stocken geraten sollten. Wohneinheiten, die aus genannten Gründen bis Ende 2025 ggf. planerisch noch nicht vorbereitet werden können, werden in der darauffolgenden Periode von 2026 bis Ende 2030 mit abgearbeitet.

### Aktueller Sachstand

Aktuell befinden sich bereits Bebauungspläne für über 3.000 weitere Wohneinheiten im Verfahren. Auszugsweise sind hier die Planverfahren Feldstraße, Wenden-West, Nördliches Ringgebiet, Holzmoor-Nord, Campus-Nord, Volkmarode-Nordost und Ludwigstraße-Nord zu nennen. Damit wird deutlich, dass die Verwaltung bereits auf die Entwicklung am Wohnungsmarkt mit zusätzlichen Anstrengungen reagiert hat.

Weitere Flächenpotenziale, die für die Deckung des restlichen Wohnbedarfs aktiviert werden sollen, werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ermittelt und diskutiert. Dabei ist eine differenzierte Betrachtungsweise angebracht, um mit Augenmaß zu entscheiden, welche Wohnformen und Größenklassen an welchem Standort in welcher Dichte als nachfragegerecht und städtebaulich verträglich anzusehen sind. Bereits heute ist klar, dass die Bahnstadt eine wesentliche Rolle für die Erreichung der ambitionierten Ziele spielen wird.

Grundsätzlich erscheint es auch für die Zukunft sinnvoll, mindestens einen Anteil von zwei Dritteln des Wohnungsneubaus im Geschosswohnungsbau zu realisieren. Die Deckung des Bedarfs wird ohne die Nutzung weiterer Innenentwicklungspotenziale, wie die Aktivierung

von Baulücken und untergenutzten Flächen nicht gelingen. Entscheidend ist dafür die Neuausrichtung der städtischen Bodenpolitik auf eine strategische Flächenvorsorge. Dazu müssen das ISEK-Rahmenprojekt 01 zum Flächenmanagement mit ausreichenden Ressourcen ausgestattet und die Organisationsstrukturen der Größe der Aufgabe entsprechend überprüft werden.

Die Stadt kann als Akteur am Markt am besten die sozialen Ziele des Wohnungsmarktes bei einer gleichzeitig nachhaltigen und umweltschonenden Planung für eine attraktive Stadt der kurzen Wege verwirklichen.

#### Weiteres Vorgehen

Die Ergebnisse und die strategischen Ziele sind Grundlage für die Neuauflistung des Flächennutzungsplanes. Sie fließen in die Erarbeitung eines Dichtekonzeptes und in die Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes ein. Dieses wird bereits bekannte und neue Projekte der Innen- und Außenentwicklung enthalten, um die Deckung des Wohnungsbedarfs auch räumlich zu verorten.

Als Anlage sind neben der Wohnungsbedarfsprognose Schaubilder zum leichteren Verständnis der komplexen Prognosezahlen beigefügt.

Leuer

#### **Anlage/n:**

Anlage 1: Schaubilder zur Veranschaulichung der Prognoseergebnisse

Anlage 2: Wohnungsbedarfsprognose, Stand: September 2019