

Wohnungsbedarfsprognose Braunschweig

Präsentation der Ergebnisse

Malin Leidecker, M.Sc.

30. Oktober 2019

ZENTRALE ANALYSEERGEBNISSE

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Bevölkerungswachstum beruht auf Wanderungsgewinnen

- Zuwachs von rd. 10.000 Personen bzw. 4 % in den letzten 10 Jahren
- Wanderungssaldo kann negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ausgleichen
- Wanderungsgewinne aus großen Teilen der Region (u.a. aus Wolfsburg)
- Bedeutung als Hochschulstandort: insbesondere junge Haushalte zieht es nach Braunschweig

Determinanten der Bevölkerungsentwicklung*



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

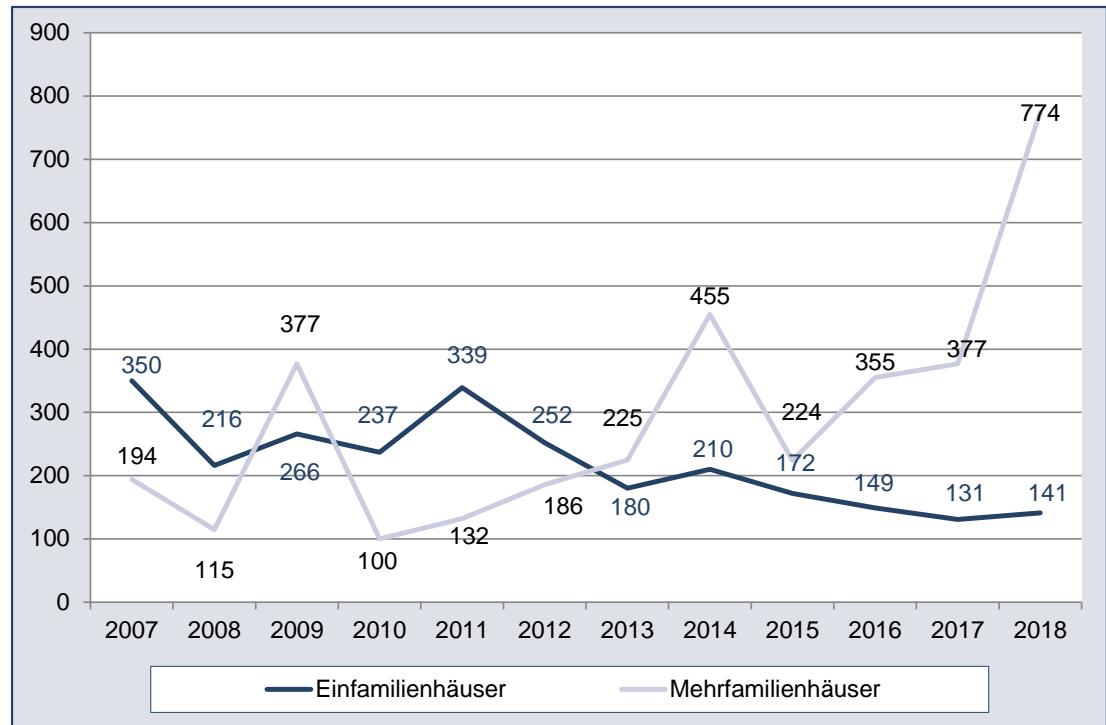
* Ohne Asylbewerberbewegungen der Landesaufnahmestelle Kralenriede

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDS

Eher konstante Bautätigkeit bei zunehmenden Fokus auf MFH

- 75 % der Braunschweiger Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern: hoher Anteil aus der Zeit des Wiederaufbaus und an Altbauten → Anpassungsbedarfe
- Baufertigstellungen leicht schwankend, aber stabil: EFH-Baufertigstellungen tendenziell rückläufig, während Baufertigstellungen im Geschosswohnungsbau zunehmen

Baufertigstellungen von Wohnungen in Braunschweig seit 2007



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

ENTWICKLUNG VON ANGEBOT UND NACHFRAGE

Zunehmende Anspannung am Wohnungsmarkt

- Niedriger Leerstand und (leichte) Preissteigerungen in allen Segmenten sprechen für eine zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes
- Nachfragedruck am Mietwohnungsmarkt besteht vor allem in den unteren bis mittleren Preisklassen und in beliebten Wohnlagen

Mietwohnungsangebot: Gegenüberstellung von Preisklassen und Wohnflächenklassen

€/m ²	bis 50 m ²	bis 60 m ²	bis 75 m ²	bis 85 m ²	Bis 95 m ²	ab 95 m ²
bis <5,60	134	256	565	363	150	365
5,60 bis <6,25	403	496	941	340	158	258
6,25 bis <7,35	840	829	1.531	539	282	545
7,35 bis <8,60	994	807	1.235	420	271	747
8,60 bis <10,00	682	353	448	240	161	626
10,00 und mehr	775	151	232	113	129	556

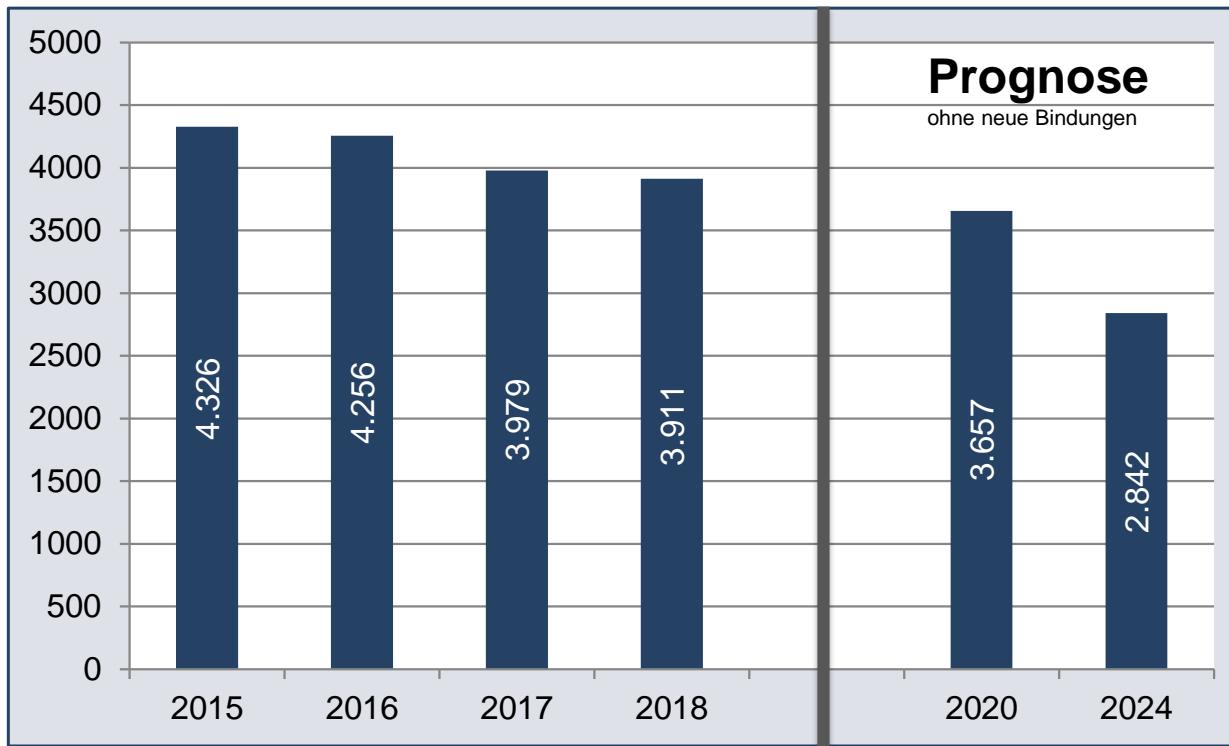
Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout 24 2013-2017, eigene Darstellung

Legende für die Nachfrage
überdurchschnittlich (ab 4600 Hits/Monat)
leicht überdurchschnittlich (4200 – 4600 Hits/Monat)
durchschnittlich (3800 – 4200 Hits/Monat)
leicht unterdurchschnittlich (3400 – 3800 Hits/Monat)
unterdurchschnittlich (unter 3400 Hits/Monat)

DER MARKT FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Rückläufige Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnraums

Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestands und
Prognose (ohne Neuaufnahmen von Bindungen)



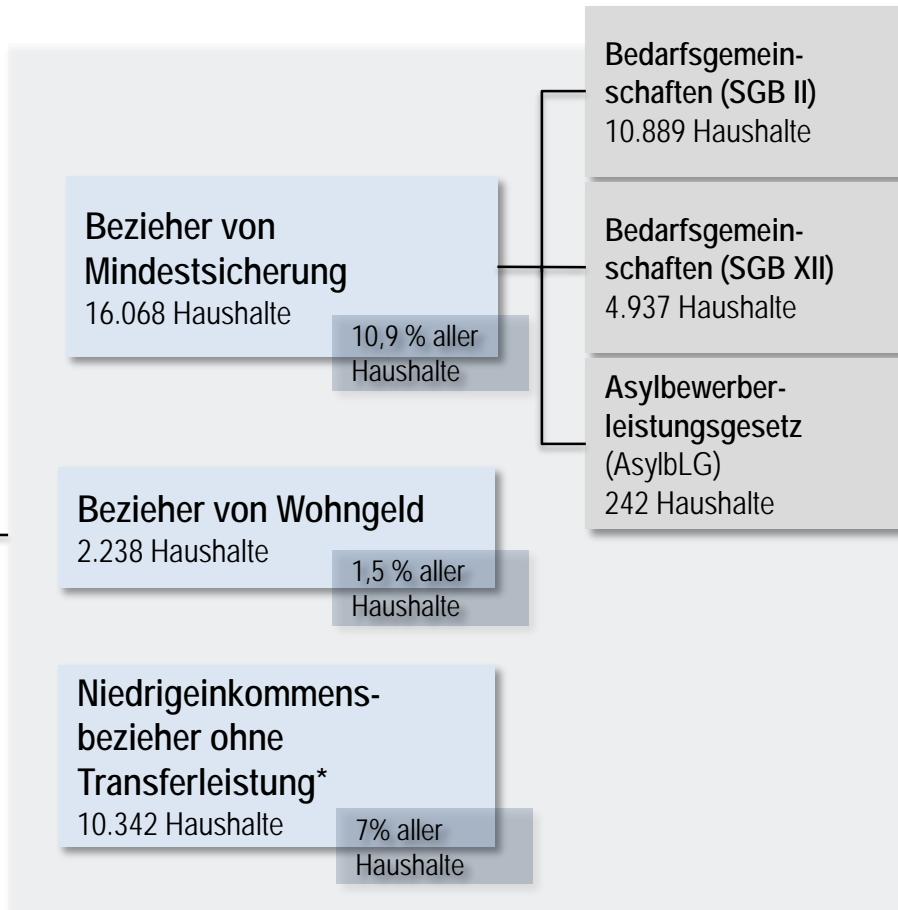
Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

- Umfang des preisgebundenen Bestands vermindert sich im dargestellten Zeitraum kontinuierlich
- Durch das Auslaufen der Bindungsfrist wird der preisgebundene Wohnraum in den kommenden Jahren weiter zurückgehen
- Bis 2024 nimmt der preisgebundene Wohnungsbestand um rd. 27% Prozent ab (ggü. 2018), wenn keine neuen Bindungen aufgenommen werden

DER MARKT FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Wer sind die Nachfrager im preisgünstigen Segment?

Einkommens-schwache Haushalte
2016
19,4% aller Haushalte



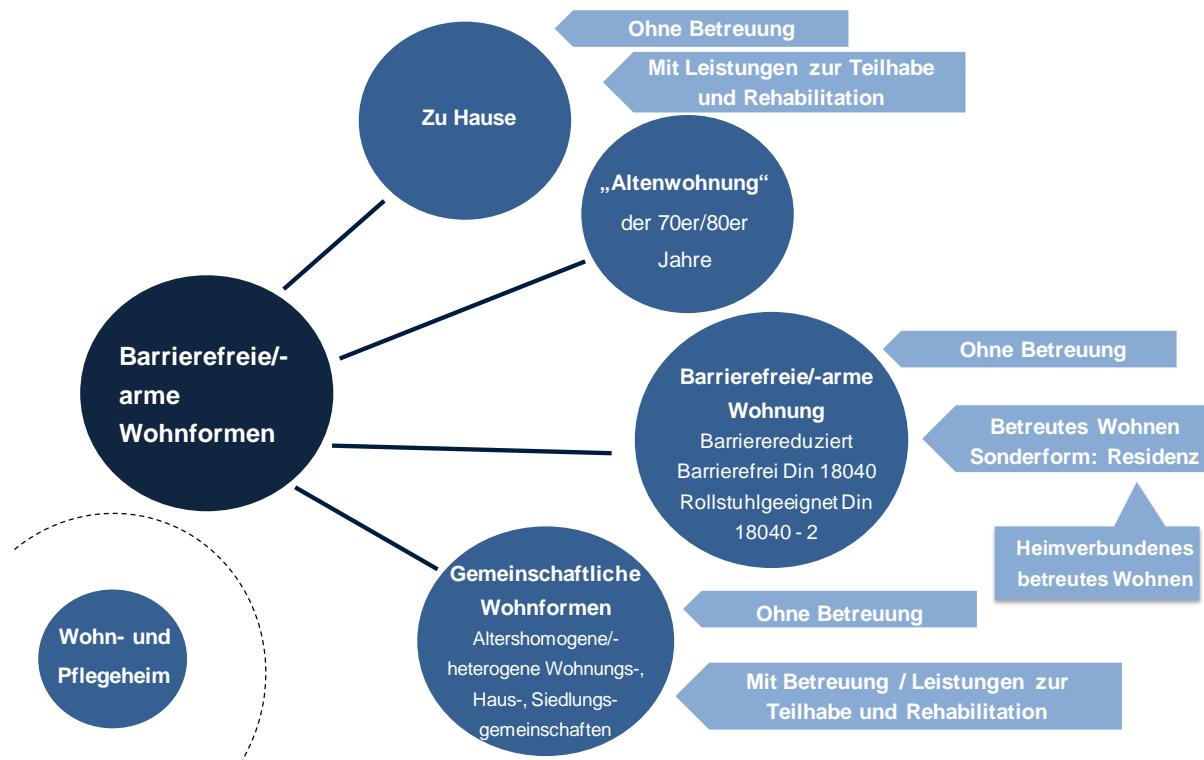
- Ziel sollte es sein, preisgünstigen Wohnraum zu erhalten und auszubauen
- Zunehmende Versorgungsengpässe in bestimmten Lagen und hinsichtlich bestimmter Wohnflächen
- Aufgrund von Preissteigerungen treten auch mittlere Einkommensgruppen zunehmend als Konkurrenz auf
- 20-Prozent-Quote für den sozialen Wohnungsbau ist ein guter Ansatz

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

*Schätzungen auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen“ des BMVBS 2013

DER MARKT FÜR DAS WOHNEN IM ALTER

Quantitative und qualitative Ausweitung



Quelle: InWIS 2019, eigene Darstellung

- „Wohnen im Alter“ differenziert sich weiter aus
- Abschätzung des Nachfragepotenzials in 2030 auf Basis der städtischen Bevölkerungsprognose und weiterer Annahmen

Empfehlung bis 2030:

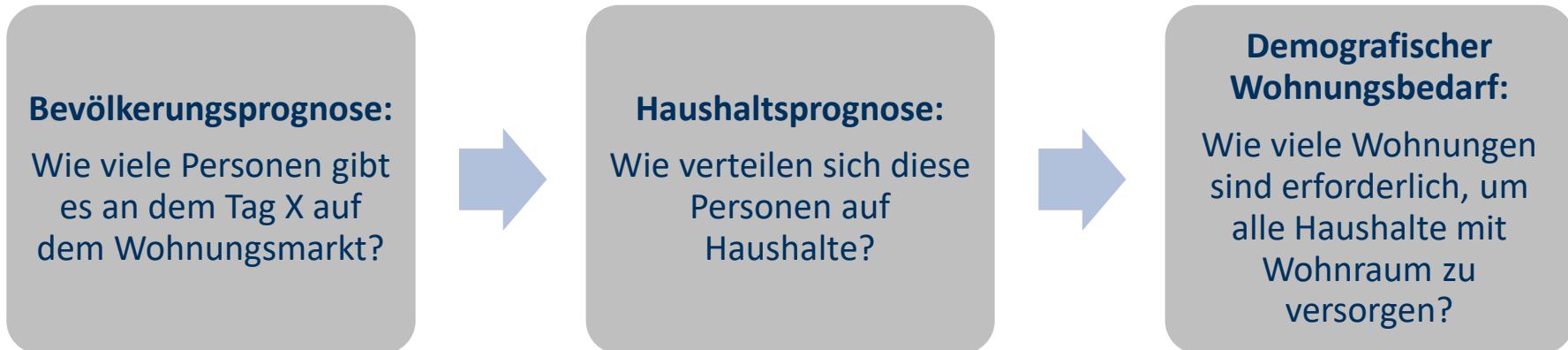
- Altengerechtes Wohnen ohne Service: rd. 2.600 WE → 190 WE p.a.
- Wohnen mit Service: mind. rd. 400 WE (unter Berücksichtigung bestehender Einrichtungen)
→ 25 WE p.a.

METHODIK DER WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Grundsätzliches zum Vorgehen

- Zentrale Fragestellung: Wie viele Wohnungen müssen künftig neu gebaut werden, damit für alle Haushalte eine Wohnung zur Verfügung steht?
 - **Gegenüberstellung von Haushalten mit Wohnungsbedarf und verfügbarem Wohnungsbestand (zum Zeitpunkt x)**
- Der errechnete normative Bedarf soll der Politik bzw. der Planung als Orientierungsrahmen dienen und sollte durch qualitative Informationen ergänzt werden (also z.B.: Was für Wohnungen? Für welche Zielgruppe?...)!

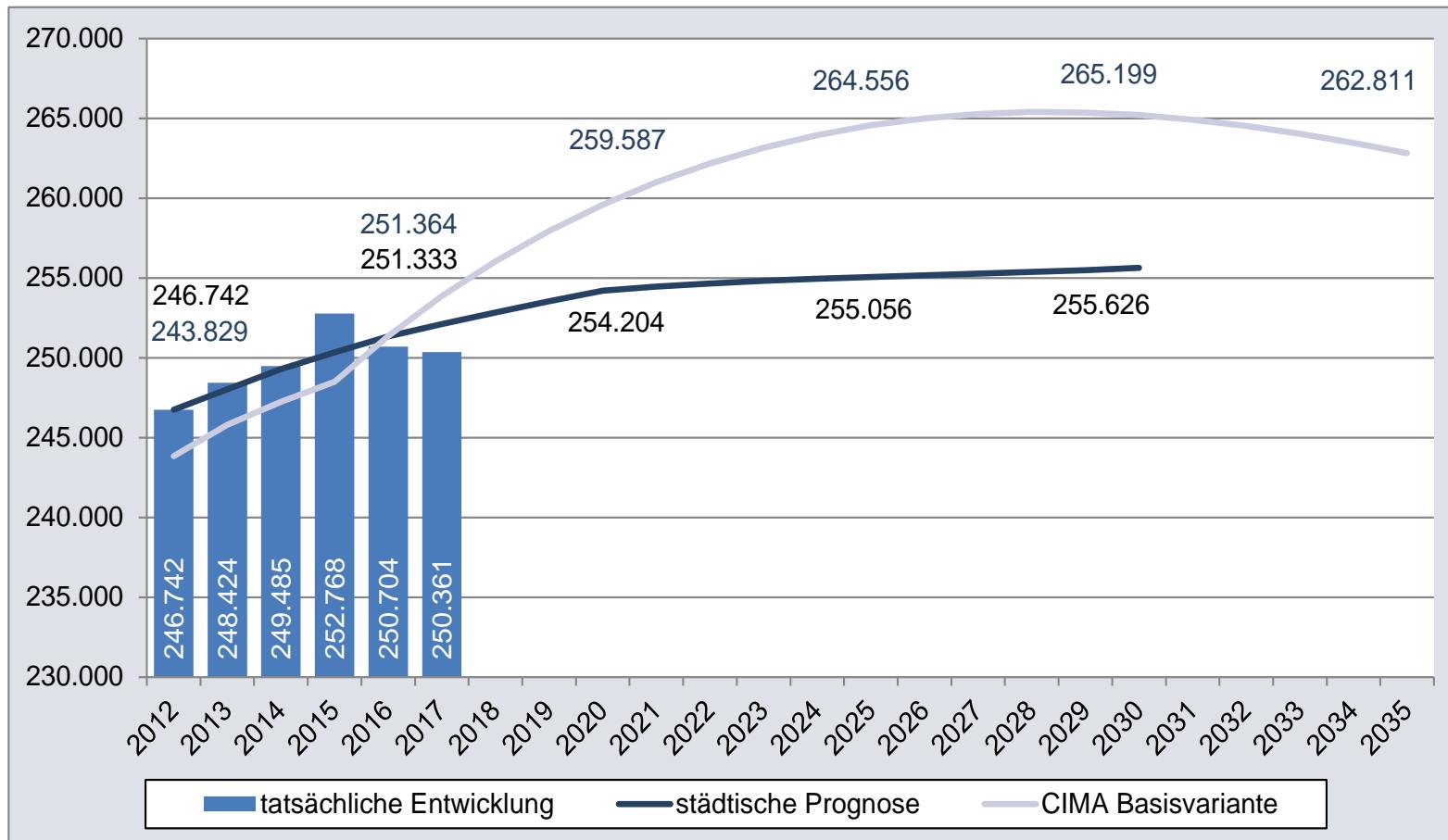


Quelle: Forum KomWoB; Prognosen zum Wohnungsmarkt. Eine Arbeitshilfe für die Wohnungsmarktbeobachtung.

WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Zwei aktuelle Bevölkerungsprognosen zeigen Entwicklungskorridor auf

Bevölkerungsprognosen für Braunschweig im Vergleich



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, CIMA, eigene Darstellung

WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSSE

Zunahme der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030

- Nicht Personen, sondern Haushalte treten als Nachfrager am Wohnungsmarkt auf
- Trend der Haushaltsverkleinerung wird sich auch in Braunschweig künftig fortsetzen
- Für die Prognose sind Haushalte mit Wohnungsbedarf relevant (ausgenommen, z.B. Menschen in dauerhafter Heimunterbringung)
- Zunahme der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030

Haushalte mit Wohnungsbedarf

	2020	2025	2030	
Untere Variante	144.960	145.842	146.564	+2,2%
Obere Variante	148.115	151.434	152.224	+3,9%

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, CIMA, eigene Berechnung und Darstellung; Stichtag 31.12.

WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSSE

Zunahme der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030

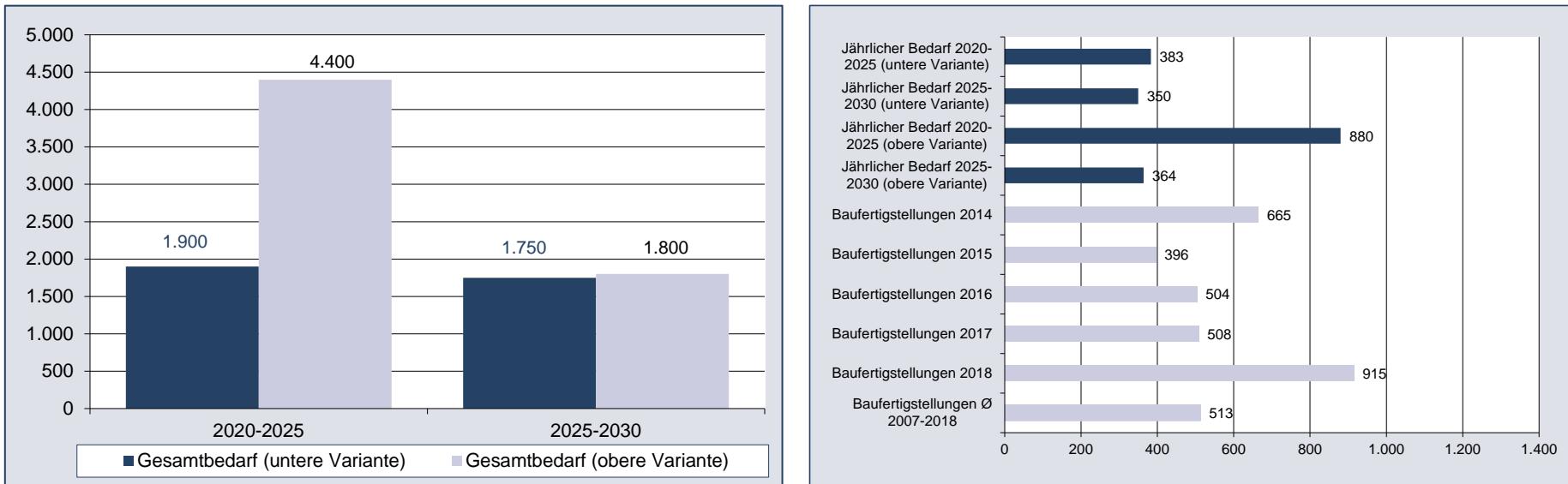
- Haushalte mit Wohnungsbedarf werden verfügbarem Wohnungsbestand gegenübergestellt
- **Verfügbarer Wohnungsbestand** = ohne Ferienwohnungen, Schlichtwohnungen...
- Verfügbares Wohnungsangebot verringert sich durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und der Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume → **Berücksichtigung eines Ersatzbedarfs**
- Berücksichtigung einer **Fluktuationsreserve** von zwei Prozent für einen funktionierenden Wohnungsmarkt (Ermöglichung von Wohnungswechseln und Modernisierungen)
- **Basisjahr der Prognose 2016**; im Folgenden werden Ergebnisse ab 2020* dargestellt (schließen sich an GEWOS-Prognose an)

*Stichtag je 31.12.

ERGEBNISSE DER WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Wohnungsbedarf ab 2020



Quelle: InWIS 2019, eigene Berechnung und Darstellung

- Wohnungsbedarf 2020 bis 2030 von rd. 3.700 bis rd. 6.200 Wohneinheiten
- **Kurzfristig:**
Untere Variante: Die Ø Bautätigkeit (2007-2018) ist tendenziell leicht abzuschwächen
Obere Variante: Die Ø Bautätigkeit (2007-2018) ist kurzfristig deutlich zu erhöhen
- **Mittelfristig:**
beide Varianten: bedarfsgerecht ist eine leicht abgeschwächte Ø Bautätigkeit (2007-2018)

WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Aufteilung auf Segmente

Aufteilung des Gesamtbedarfs nach Segmenten
(33%-Szenario)

	Anteil	2020-2025 W€ pro Jahr	2025-2030 W€ pro Jahr	Ø Baufertigstellungen 2013-2017 pro Jahr
Einfamilienhäuser	27%	103-237	95-98	168
Eigentumswohnungen	6%	23-53	21-22	
Mietwohnungen freifinanziert	52%	199-457	182-189	327
Mietwohnungen preisgebunden	15%	57-132	53-55	

Aufteilung des Gesamtbedarfs nach Segmenten
(40%-Szenario)

	Anteil	2020-2025 W€ pro Jahr	2025-2030 W€ pro Jahr
Einfamilienhäuser	30%	115-264	105-109
Eigentumswohnungen	10%	38-88	35-36
Mietwohnungen freifinanziert	45%	172-396	158-164
Mietwohnungen preisgebunden	15%	57-132	53-55

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, CIMA, eigene Berechnung und Darstellung

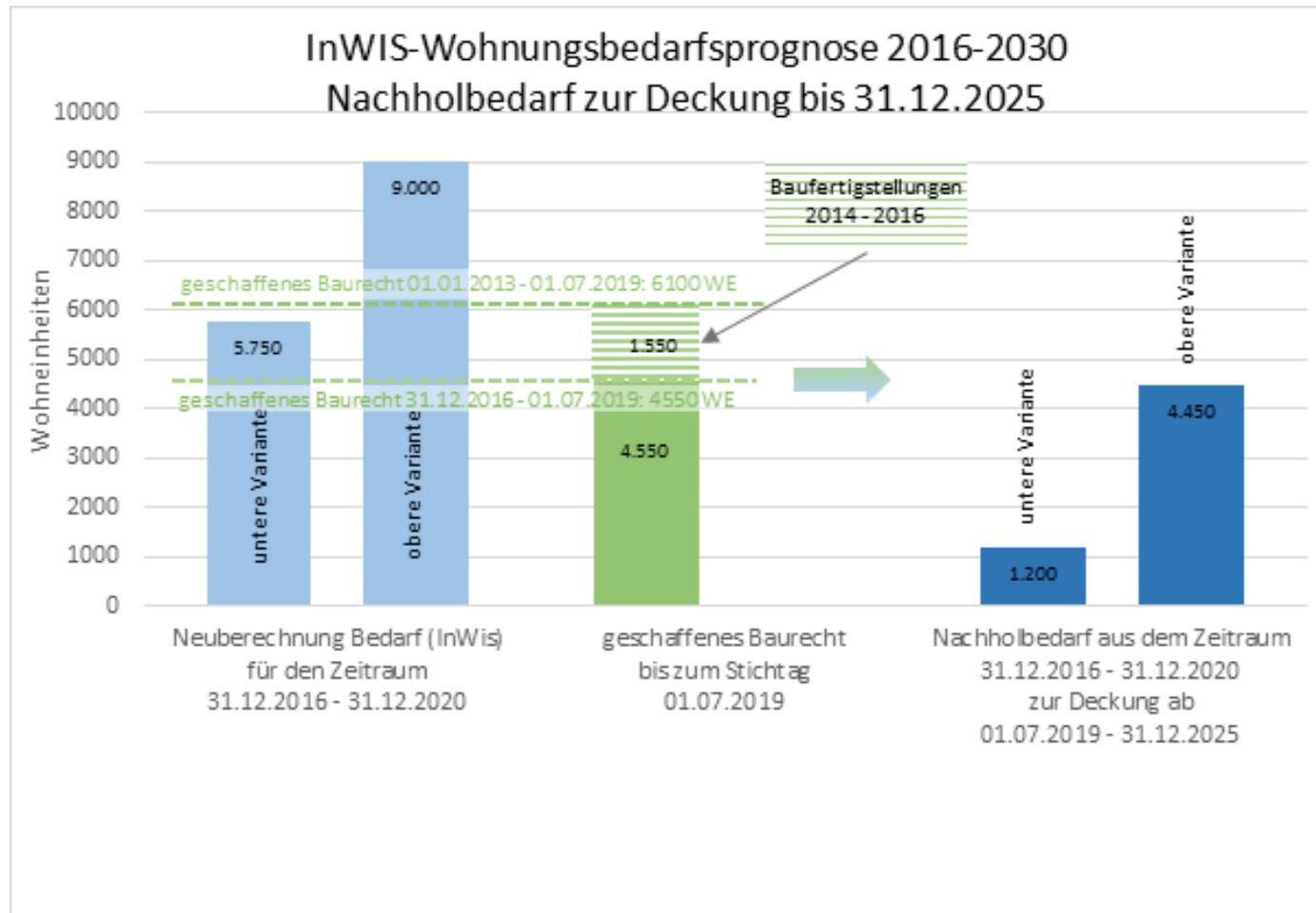
- 2 Szenarien zur Eigentümerquote (gleichbleibend: 33% und Erhöhung auf 40%)
- Bedarfsgerecht ist **Fokus auf Mehrfamilienhäuser**: rd. 70 % des Gesamtbedarfs (Trend der letzten Jahre fortführen)
- Preisgebundene Wohnungen: 15 % des Gesamtbedarfs entsprechen **20% des Geschosswohnungsbaus** (Quotenregelung)
- Einfamilienhäuser: Berücksichtigung einer **breiten Zielgruppenansprache** und einer **sparsamen Flächenentwicklung**: kleinere Wohn-/Grundstücksfläche, Reihenhäuser, kompakte Stadthäuser...

ABLEITUNG ZUR SCHAFFUNG VON BAURECHT

Bedarfsgerechten Wohnungsbau durch Baurecht ermöglichen

Annahme: Auskunft der Stadt zur Baurechtschaffung bis Mitte 2019

→ „Verrechnung“ mit Wohnungsbedarfen 2020-2030



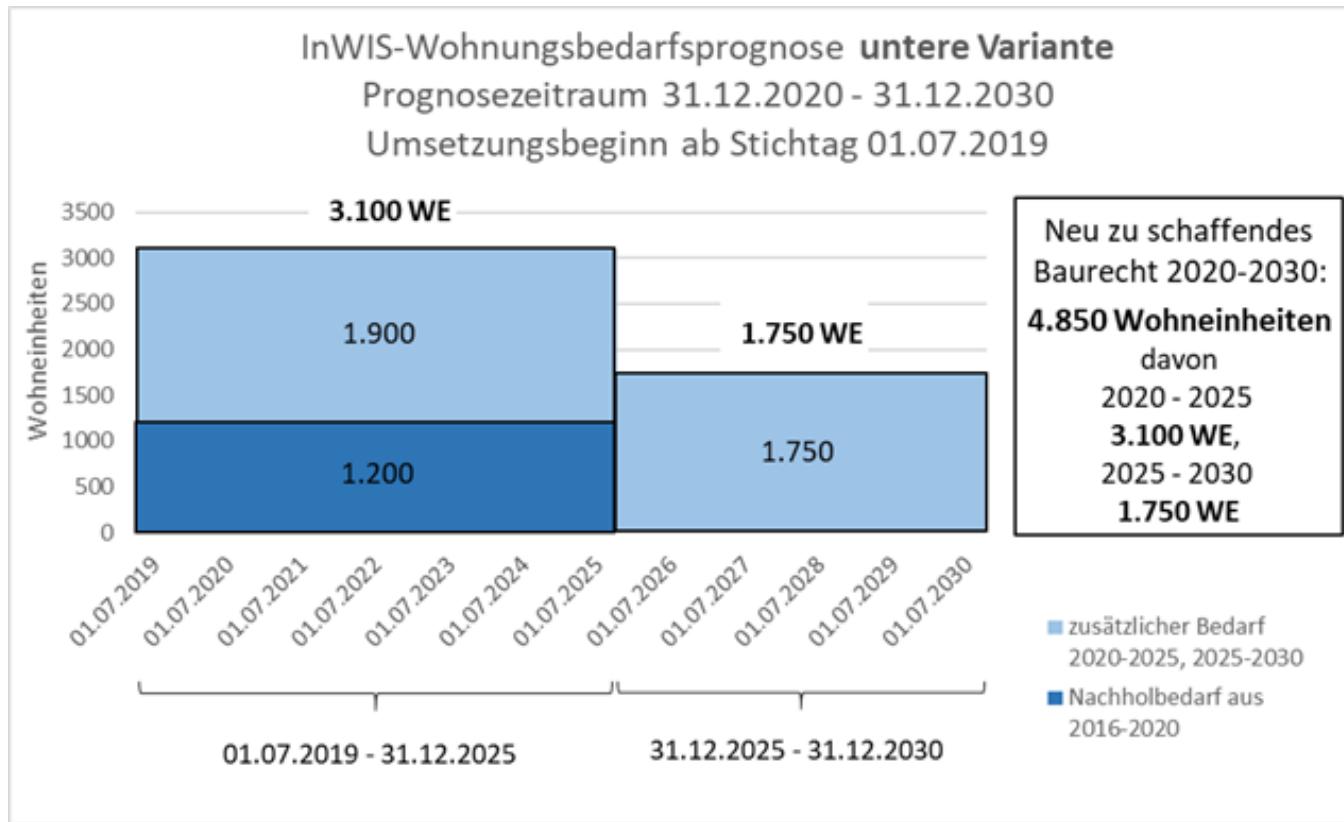
Darstellung: Stadt Braunschweig

ABLEITUNG ZUR SCHAFFUNG VON BAURECHT

Bedarfsgerechten Wohnungsbau durch Baurecht ermöglichen

Annahme: Auskunft der Stadt zur Baurechtschaffung bis Mitte 2019

→ „Verrechnung“ mit Wohnungsbedarfen 2020-2030



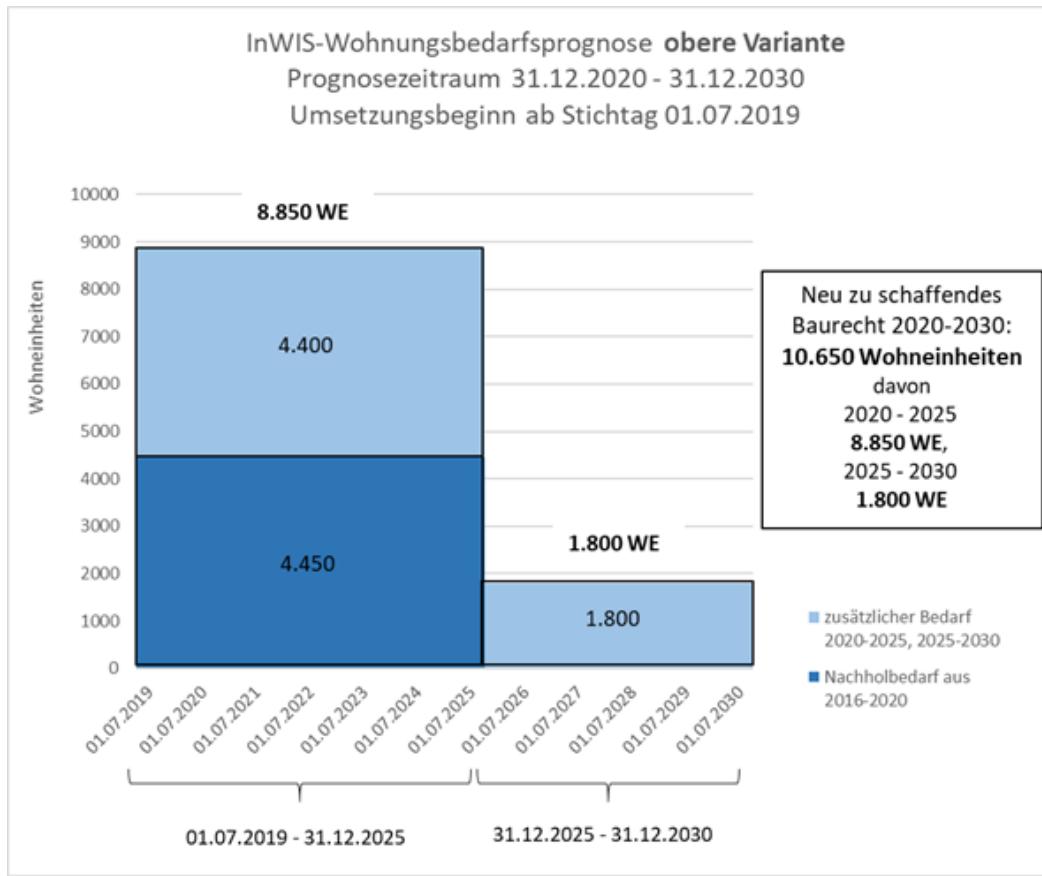
Darstellung: Stadt Braunschweig

ABLEITUNG ZUR SCHAFFUNG VON BAURECHT

Bedarfsgerechten Wohnungsbau durch Baurecht ermöglichen

Annahme: Auskunft der Stadt zur Baurechtschaffung bis Mitte 2019

→ „Verrechnung“ mit Wohnungsbedarfen 2020-2030



Darstellung: Stadt Braunschweig

**vor allem
kurzfristig
hoher Bedarf!**

WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSSE

Fazit

- Prognosen sind Modellrechnungen und immer mit Unsicherheiten verbunden
 - sie treffen nur ein, wenn die gesetzten Rahmenbedingungen als zutreffend eingeschätzt werden konnten
- Prognosevarianten zeigen wahrscheinlichen Entwicklungskorridor bis 2030 auf
 - Bewusst eine untere und eine obere Variante gerechnet
- Zur Einordnung der Eintrittswahrscheinlichkeit der Varianten
 - Untere Variante als absolutes Minimum, um Abwanderung zu reduzieren/minimieren
 - Obere Variante (CIMA) bildet aktuelleres Bild ab (Referenzzeiträume)
 - Setzt Fortsetzung des positiven Entwicklungstrends der Stadt Braunschweig voraus
 - Weiterführende Profilierung als Hochschulstandort und auch künftig Zuzüge bei den Starterhaushalten
 - Weiterhin Positionierung als positiver Wirtschaftsstandort (u. a. Stabilität bei VW)
 - Stärkere Bindung von Pendlern und Familien (z.B. auch familienorientierte Infrastruktur, wie Kita-Plätze etc.)
 - ...
 - Aktuelle Marktlage und bisherige Bautätigkeit: sprechen für eine (kurzfristige) Erhöhung der (durchschnittlichen) Bautätigkeit

WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Fazit

- Letztlich trägt die tatsächliche Bautätigkeit zur Deckung des Wohnungsbedarfs bei, aber nicht jedes Baurecht wird umgesetzt
- Planungsreserve schaffen, um Verzögerungen oder Hemmnisse beim Wohnungsbau auszugleichen
- Stadtentwicklungsprozesse und Wohnungsmärkte sind dynamisch: Empfehlung zur Evaluation im Jahr 2025



InWIS

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Kontakt:

Malin Leidecker, M.Sc.

E-Mail: malin.leidecker@inwis.de

Tel. 0234/89034-24

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 20a
44795 Bochum
www.inwis.de