

*Betreff:***Beschluss über das Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Braunschweig: Neue Zielzahlen zur Schaffung von Baurecht***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

05.09.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

Sitzungstermin

08.09.2023

12.09.2023

19.09.2023

Status

Ö

N

Ö

Beschluss:

Dem Wohnraumversorgungskonzept wird zugestimmt.

Sachverhalt:1. Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Rates ergibt sich aus § 58 Abs. 1 Nr. 1, wonach der Rat über die grundlegenden Ziele der Entwicklung der Kommune bestimmt.

2. Hintergrund

Die städtische Wohnbauentwicklung erfolgt seit 2013 mit einer strukturierten Vorgehensweise: Zielzahlen, Strategie und Umsetzung der Wohnraumoffensive werden anhand von Wohnungsbedarfsprognosen und daraus erarbeiteten Konzepten zur Wohnraumversorgung für definierte Zeiträume entwickelt und gesteuert.

Von 2013 bis Ende 2019 wurde insgesamt Baurecht für etwa 6.400 neue Wohnungen geschaffen. Das gesetzte Ziel von 5.000 zusätzlichen Wohneinheiten wurde damit bereits übererfüllt und trägt der dynamischen Entwicklung Braunschweigs in den letzten Jahren Rechnung. Auf Basis der letzten Wohnungsbedarfsprognose 2019 des Gutachterbüros InWIS setzte sich die Stadt das Ziel, im Zeitraum 2020 bis 2025 Baurecht für 6.000 Wohneinheiten und bis Ende 2030 für weitere 2.000 Wohneinheiten zu schaffen.

Nach Änderung der Wohnraumförderbestimmungen des Landes 2021 sind die Kommunen nun verpflichtet, der NBank alle 3 Jahre ein aktualisiertes Wohnraumversorgungskonzept auf Basis aktueller Bedarfsprognosen vorzulegen, damit auf dieser Grundlage Anträge für die öffentliche Förderung des sozialen Wohnungsbaus gestellt und genehmigt werden können. Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss des Baugebietes Möncheberg wurde zudem politisch der Wunsch geäußert, die Wohnungsbedarfe aktuell nachzuweisen.

Das Wohnraumversorgungskonzept findet als eines von mehreren Fachkonzepten Eingang in den neuen Flächennutzungsplan.

Das Gutachterbüro InWIS wurde beauftragt, ein aktuelles neues Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) zu erarbeiten. Es basiert auf der Evaluation der Wohnungsbedarfsprognose 2019, dem „Kommunalen Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum“ 2017 bzw. 2020 und dem „Baulandmodell Wohnen“ 2022. Das aktuelle WRVK

(Anlage 1) setzt sich aus drei Modulen zusammen:

- Modul 1: Analyse der Ausgangssituation und Rahmenbedingungen
- Modul 2: Wohnungsbedarfsprognose bis 2035 und Grundlage für die Ermittlung der Zielzahlen für die künftige Wohnbauentwicklung Braunschweigs
- Modul 3: Marktbewertung sowie Darstellung und Bewertung der bisher verfolgten Handlungsstrategien

Die Ergebnisse des WRVK wurden im Ausschuss für Planung und Hochbau sowie im Ausschuss für Soziales und Gesundheit bereits im Juni 2023 vorgestellt.

3. Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose

Die neue, bis 2035 reichende Bedarfsprognose basiert auf der städtischen Bevölkerungsprognose 2021 und enthält drei Varianten:

- Bei der mittleren Variante setzt sich der jahrzehntelange Trend zu kleineren Haushalten in allen Altersgruppen fort.
- Die untere Variante geht dagegen davon aus, dass das Haushaltsbildungsverhalten künftig gleichbleibt.
- In der oberen Variante wird gegenüber der mittleren Variante angenommen, dass der Fortzug von Haushalten, insbesondere Familien, in das Braunschweiger Umland gebremst wird, indem für 14% dieser Haushalte ein passendes Wohnungsangebot im Stadtgebiet geschaffen werden kann. Ebenso berücksichtigt die obere Variante, dass ein Teil der Ukraine-Flüchtlinge dauerhaft in Braunschweig verbleiben wird. Darüber hinaus wächst die Zahl der Beschäftigten laut neu vorliegender Beschäftigtenprognose (DS 22-20175) bis 2035 in Braunschweig um knapp 20.000 Personen.

Laut InWIS ist realistisch anzunehmen, dass sich die prognostizierten Wohnungsbedarfe entlang der mittleren bis oberen Variante entwickeln werden. Dies bedeutet für Braunschweig:

- 6.300 bis 7.800 Wohnungen im Mehrfamilienhausbau,
- 1.900 bis 4.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern oder gleichwertigen Wohnformen zur Wohneigentumsbildung und des Wohnens für Familien.

Strategie: In beiden Prognosevarianten ist kurzfristig – bis zum Jahr 2025 – das hohe Baufertigstellungsniveau der letzten Jahre mit rd. 900 Wohneinheiten jährlich beizubehalten, um den Neubaubedarf zu decken. Diese Herausforderung erfordert auf kommunaler Seite die zügige Bereitstellung von Baurecht, um Planungssicherheit für die Wohnungsbauinvestoren zu schaffen. Allerdings muss sich erst zeigen, ob das Baufertigstellungsniveau der letzten Jahre angesichts der stark gestiegenen Baupreise und Zinsen überhaupt erreicht wird.

4. Neue Zielzahlen zur Schaffung von Baurecht

Entsprechend den Empfehlungen der Wohnungsbedarfsprognose und den gutachterlichen Aussagen von InWIS sollten die voraussichtlichen Bedarfe zwischen mittlerer und oberer Prognose berücksichtigt werden. Als Zielzahlen für die künftige Entwicklung werden gerundete Mittelwerte zwischen mittlerer und oberer Variante gesetzt:

gesamt	Zielzahlen Baurecht für neue Wohnungen		
Zeitraum	bisher	Neu	Veränderung
2020 bis 2025	6.000	5.700	-300
2026 bis 2030	2.000	3.500	+1.500
2031 bis 2035 (neu)	-	3.000	+3.000
2020 bis 2035	8.000	12.200	+4.200

Laut InWIS sind mit der oberen Prognosevariante positive Effekte für die Stadt der kurzen Wege, das Stadtklima und die Wohnqualität verbunden. Darüber hinaus würde sich diese

Entwicklung auch deutlich positiv auf den regionalen Flächenverbrauch durch kompaktere Bauweisen und den regionalen CO²-Fußabdruck durch umweltfreundlichere Verkehrsmittelnutzung auswirken.

Strategie: Die Wohnungsbauzielzahlen werden dennoch nicht an der oberen Variante direkt ausgerichtet, weil damit verbunden wäre, bis 2035 Baurecht für etwa 4.000 Einfamilienhäuser zu schaffen (Ø 280 pro Jahr). Auch bei verdichteter Bauweise, wie Reihenhäusern, ist im Zuge der FNP-Neuaufstellung zu prüfen, ob in dem Umfang bzw. wie viel geeignetes Wohnbauland im Sinne einer ausgewogenen Gesamtstadt-Entwicklung bereitgestellt werden kann und soll.

5. Öffentlich gefördertes Wohnen in Braunschweig

Die Stadt Braunschweig hat zur Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums bereits wichtige Schritte eingeleitet: Mit der Beschlussfassung über das Kommunale Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum wurde bei Wohnbauprojekten mit Bebauungsplanverfahren eine Quote von rd. 20 % sozialen Wohnungsbaus im Geschosswohnungsbau festgelegt. Seit Mai 2022 wird bei Baulandmodell-Gebieten ein Anteil von 30 % der möglichen Wohnfläche als öffentlich geförderter Wohnungsbau vorgegeben.

Fast jeder fünfte Haushalt in Braunschweig ist besonders auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Gemäß Prognose wird der Bestand des preisgebundenen Wohnraums ohne neue Bindungen und ohne Berücksichtigung des künftigen Neubaus zwischen 2021 und 2035 um knapp 45 % zurückgehen. Die Bedarfsvorausschätzung für das öffentlich geförderte Segment zeigt, dass mindestens 1.357 Wohnungen bis 2035 benötigt werden. In der oberen Prognosevariante sind es sogar rd. 1.750 Wohnungen.

Laut WRVK wird angenommen, dass zwei Drittel der bis 2035 aus der Bindung fallenden Wohnungen preisgünstig bleiben; bei einem Drittel ist hingegen eine Preissteigerung zu erwarten. Über das vom Rat beschlossene „Kommunale Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig“ findet das Instrument „Ankauf von auslaufenden bzw. neuen Belegungs- und Mietpreisbindungen“ bereits erfolgreich Anwendung. Die Verwaltung wendet die Instrumente konsequent weiter an und wird möglichst viele der aus der Bindung fallenden Wohnungen über die Schaffung neuen Wohnraums sowie den Ankauf von auslaufenden bzw. neuen Belegungsbindungen kompensieren.

Strategie: Umsetzung der 30 %-Quote durch zügige Schaffung von Planungsrecht für Wohnbaugebiete sowie weiterhin aktiver Ankauf bzw. Verlängerung von Belegungsbindungen.

6. Bündnis für Wohnen

Am 29. August 2023 wurden die Inhalte des WRVK in der 12. Sitzung des „Bündnis für Wohnen“ vorgestellt und diskutiert. Neben dem WRVK wurde auch das „Dichtekonzept Wohnungsbau“ (siehe DS 23-21913) und ein Forschungsprojekt zur Wohnraummobilisierung vorgestellt.

Im Folgenden wird ein Stimmungsbild wiedergegeben, das auch konstruktive Einzelstatements beinhaltet.

Ideen und Überlegungen zum familiengerechten Wohnen und neuen Wohnformen waren ein zentrales Thema, das die Verwaltung in zukünftige Gespräche mit Investoren einbringen wird. Die Stärkung der Lebensqualität, u.a. durch eine gute Nachbarschaft, die durch Quartierszentren und eine aktive Quartiersarbeit gefördert werden kann, hohe Freiraumqualitäten, qualitätsvolle Architektur und einen frühzeitigen Ausbau der Infrastrukturen vor Schaffung des Wohnraums war eine zentrale Forderung.

Die Sicherstellung einer ausreichenden Zahl von Wohnungen mit Belegungsbindung war ein weiteres wichtiges Thema. Für aus der Bindung fallende Wohnungen soll ausreichend Ersatz

geschaffen werden.

Die im Baulandmodell vorgesehene Vorgabe von Quoten sollte mit Vorgaben zu den zu schaffenden Wohnungsstrukturen verknüpft werden, um ein bedarfsgerechtes Angebot von bezahlbarem Wohnraum zu schaffen.

Anhand des Forschungsprojektes LebensRäume im Kreis Steinfurt wurde diskutiert, wie (ungenutzter) Wohnraum im Bestand mobilisiert werden kann. Menschen sollten für das Thema sensibilisiert werden; interessierten insbesondere älteren Menschen sollten konkrete Möglichkeiten und Angebote für eine Veränderung ihrer Wohnsituation aufgezeigt werden.

Das Bündnis für Wohnen wird protokolliert und geht allen Teilnehmenden zu. Die Ergebnisse werden Grundlage für die weiteren Überlegungen der Verwaltung.

Leuer

Anlage/n:

Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Braunschweig (WRVK)

Wohnraumversorgungskonzept

Stadt Braunschweig

Auftraggeber:

Stadt Braunschweig

Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Abteilung Integrierte Entwicklungsplanung 61.3

Projektleitung: Michaela Springhorn

Sachbearbeitung: Hermann Mensink, Lydia Weber

Vorgelegt von:

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 20a

44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Ihre Ansprechpartnerinnen:

Dipl.-Ing. Regina Höbel

M.Sc. Kyra Nieland

Tel.: 0234-89034-24 | 0234-89034-352

E-Mail: regina.hoebel@inwis.de | kyra.nieland@inwis.de

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Personenbezeichnungen gleichwohl für alle Geschlechter gelten.

Inhalt

Einleitung	7
1. Methodik und Aufbau.....	8
2. Allgemeine Situationsanalyse.....	9
2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen	9
2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	12
2.3. Wohnungsbestand und Bautätigkeit	14
3. Situation in den Wohnungsteilmärkten	17
3.1. Aktuelle Rahmenbedingungen und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt	17
3.2. Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser	19
3.3. Der Markt für Eigentumswohnungen	23
3.4. Der Markt für Mietwohnungen	24
3.5. Soziale Wohnraumversorgung	27
3.6. Studentisches Wohnen	31
4. Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs	36
4.1. Vorgehensweise	36
4.2. Bevölkerungsprognose	38
4.3. Haushaltsprognose	39
4.4. Wohnungsbedarfsprognose	42
4.5. Prognose der Wohnraumbedarfe in der sozialen Wohnraumversorgung	52
5. Marktbewertung.....	56
6. Handlungsfelder und Maßnahmen der sozialen Wohnraumversorgung	60
6.1. Handlungsfeld: Kommunale Grundstückspolitik	61
6.2. Handlungsfeld: Anreize für Investoren setzen.....	63
6.3. Handlungsfeld: Nutzung des Wohnungsbestands	64
6.4. Handlungsfeld: Effektive Umsetzungsstrukturen nutzen	66
7. Gesamtfazit	68
8. Literaturverzeichnis.....	70

Abbildungen

Abbildung 1:	Methodische Vorgehensweise	8
Abbildung 2:	Entwicklung der Bevölkerung in Braunschweig 2012-2021.....	9
Abbildung 3:	Bevölkerungsentwicklung Braunschweigs im regionalen Vergleich 2013-2021	10
Abbildung 4:	Determinanten der Bevölkerungsentwicklung.....	10
Abbildung 5:	Altersspezifische Wanderungen Ø 2018-2020	11
Abbildung 6:	Wanderungssaldo zwischen Braunschweig und dem Umland 2019 bis 2021	12
Abbildung 7:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Braunschweig 2011 bis 2021.....	13
Abbildung 8:	Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2012-2021.....	14
Abbildung 9:	Baufertigstellungen von Wohnungen in Braunschweig 2011-2021	15
Abbildung 10:	Neuausweisung von Bauland.....	16
Abbildung 11:	Generationenwechsel	19
Abbildung 12:	Durchschnittliche Bodenrichtwerte in Euro pro m² 2021	20
Abbildung 13:	Unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	21
Abbildung 14:	Mittlere Kaufpreise (Median in €) von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern 2021 der 10 teuersten Regionen Niedersachsens	21
Abbildung 15:	Der Markt für Eigenheime	22
Abbildung 16:	Entwicklung der Kauffälle von Eigentumswohnungen (Anzahl der Verträge)	23
Abbildung 17:	Aufteilung der Kauffälle von Eigentumswohnungen nach Baualtersklassen	23
Abbildung 18:	Derzeitige Lage am Markt für Eigentumswohnungen	24
Abbildung 19:	Angebotsmieten (Median 2020).....	25
Abbildung 20:	Derzeitige Lage am Markt für Mietwohnungen	26
Abbildung 21:	Einkommensschwache Haushalte in Braunschweig 2020	28
Abbildung 22:	Bestand an geförderten Mietwohnungen in Braunschweig	29
Abbildung 23:	Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte.....	30
Abbildung 24:	Der Markt für öffentlich geförderte Wohnungen	30
Abbildung 25:	Entwicklung der Studierendenzahlen in Braunschweig*	31
Abbildung 26:	Entwicklung der Studierendenzahlen und Prognose in Niedersachsen 2017 bis 2030.....	32
Abbildung 27:	Wohnverhältnisse der Braunschweiger Studierenden	32
Abbildung 28:	Der Markt für studentisches Wohnen.....	34
Abbildung 29:	Methodisches Vorgehen der Wohnungsbedarfsprognose.....	37
Abbildung 30:	Aktuelle Bevölkerungsprognose und die tatsächliche Entwicklung 2012 bis 2035	39
Abbildung 31:	Entwicklung der privaten Haushalte in Braunschweig bis 2035.....	42
Abbildung 32:	Wohnungsbedarfe in unterer, mittlerer und oberer Variante in Zeitabschnitten bis 2035 und im gesamten Zeitraum.....	44
Abbildung 33:	Jährlicher Wohnungsbedarfe in unterer, mittlerer und oberer Variante in Zeitabschnitten bis 2035	45
Abbildung 34:	Wohnungsbedarf in Zeitabschnitten bis 2035 in der mittleren Variante mit Vergleich der Ergebnisse zur NBank-Prognose der CIMA	47
Abbildung 35:	Wohnungsbedarf in Zeitabschnitten bis 2035 in der oberen Variante mit Vergleich der Ergebnisse zur NBank-Prognose der CIMA	47
Abbildung 36:	Wohnungsbedarfe in Mehrfamilienhäusern	48
Abbildung 37:	Wohnungsbedarfe in Ein- und Zweifamilienhäusern.....	49
Abbildung 38:	Jährliche Wohnungsbedarfe in Mehrfamilienhäusern in Abgleich mit der bisherigen Bautätigkeit	50

Abbildung 39:	Jährliche Wohnungsbedarfe in Ein- und Zweifamilienhäusern in Abgleich mit der bisherigen Bautätigkeit	50
Abbildung 40:	Wohnraumbedarfe im öffentlich geförderten Segment 2022 bis 2035	53
Abbildung 41:	Zentrale Bedarfe im Ein- und Zweifamilienhaussegment	57
Abbildung 42:	Zentrale Bedarfe im Mehrfamilienhaussegment	58
Abbildung 43:	Zentrale Bedarfe im geförderten Mietwohnungssegment	58
Abbildung 44:	Handlungsfelder und Instrumente der sozialen Wohnraumversorgung	60

Tabellen

Tabelle 1:	Arbeitslosenquoten im regionalen Vergleich 2017 bis 2021 (in Prozent)	13
Tabelle 2:	Einpendler, Auspendler und Pendlersaldo 2016 bis 2021	13
Tabelle 3:	Mittlere Kaufpreise (Median in €) von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern 2021 in Braunschweig und Umland	22
Tabelle 4:	Durchschnittliche (Markt-) Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2016-2021	25
Tabelle 5:	Empfehlung: neue Zielzahlen für das Niveau zukünftiger Baufertigstellungen	45
Tabelle 6:	Bedarfe im öffentlich geförderten Segment nach Varianten bis 2035	54
Tabelle 7:	Bedarfe im öffentlich geförderten Segment nach Varianten und Zeitabschnitten	54

Abkürzungsverzeichnis

AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
BAföG	Bundesausbildungsförderungsgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BBG	Braunschweiger Baugenossenschaft eG
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BMWSB	Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
DHH	Doppelhaushälfte
EKG	Einkommensgruppe
ETW	Eigentumswohnungen
EZFH	Ein- und Zweifamilienhäuser, auch individueller Wohnungsbau genannt; hierzu gehören freistehende Eigenheime, Doppelhaushälften, Reiheneigenheime sowie Zweifamilienhäuser
FEFH	Freistehendes Einfamilienhaus
GdW	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
HBK	Hochschule für Bildende Künste
HH	Haushalte
KdU	Kosten der Unterkunft
LK	Landkreis
MFH	Mehrfamilienhaus
MW	Mietwohnungen
NWoFG	Niedersächsisches Wohnraumfördergesetz
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
RH	Reiheneigenheim
SGB	Sozialgesetzbuch
TU	Technische Universität
WBS	Wohnberechtigungsschein
WE	Wohneinheit
Whg	Wohnung
WU	Wohnungsunternehmen
ZSW	Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Personenbezeichnungen gleichermaßen für alle Geschlechter gelten.

Einleitung

Die Stadt Braunschweig wie auch der Wohnungsmarkt in Deutschland stehen aktuell – bedingt durch das gegenwärtige makroökonomische Umfeld – vor enormen Herausforderungen, die zu Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite führen. Bereits jetzt sind die Auswirkungen der Energie- und Wirtschaftskrise, der steigenden Baukosten, unterbrochener Lieferketten sowie der aktuell hohen Zuwanderung durch Menschen aus der Ukraine deutlich spürbar. Gleichzeitig wirkt sich die Thematik rund um die Coronapandemie auf die demografische Entwicklung aus und den damit verbundenen Themen wie das Wohnen. Erste empirische Befunde zeigen eine bundesweit gedrosselte Nachfrage nach Baufinanzierungen in der Wohneigentumsbildung sowie eine Zurückhaltung von Wohnungsunternehmen und Bauträgern in der Umsetzung neuer Wohnbauprojekte. Der Rückgang der Baugenehmigungen für neue Wohnungen hat sich in Deutschland seit Mitte 2022 weiter beschleunigt. Bei gleichzeitig hoher Nachfrage nach Wohnraum in den Großstädten und Wachstumsregionen führt das rückläufige Neubaugeschehen zu einer Angebotsverknappung, was die Preise stützt und eine vermehrte Konkurrenz am Mietwohnungsmarkt zur Folge haben dürfte. Besonders nachteilig ist diese Entwicklung für einkommensschwache Personengruppen.

Vor dem Hintergrund der genannten Rahmenbedingungen lässt die Stadt Braunschweig ihre Wohnungsbedarfsprognose aktualisieren und bis 2035 erweitern. Die Ergebnisse sollen dazu dienen, das laufende Wohnungsbauprogramm bis 2025 u. a. mit mehreren großen städtischen Baugebieten unter Umständen nachzujustieren. Darüber hinaus ist sie auch wesentliche Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

Überdies hat die Landesgesetzgebung im Rahmen der seit 1. November 2021 in Kraft getretenen Änderungen der Wohnraumförderbestimmungen festgelegt, dass die Kommunen und Kreise für die Genehmigung von Fördermitteln aus dem niedersächsischen Wohnraumförderprogramm Bedarfsnachweise erbringen und hierfür künftig alle 3 Jahre eine Aktualisierung der Prognose und Überprüfung der Konzeptbausteine für sozialen Wohnraum vorlegen müssen. Daher geht die vorliegende Studie über die Prognose des Wohnungsbedarfes für den Braunschweiger Wohnungsmarkt hinaus und bewertet den kommunalen Instrumenteneinsatz zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum.

Folgende Fragestellungen stehen im Fokus des vorliegenden Gutachtens:

- Wie stellt sich derzeit die Ausgangssituation am Braunschweiger Wohnungsmarkt dar? Welche Wohnungsangebote fehlen am Markt? Wie hoch ist der Gesamtbedarf für Wohnungsneubau bis 2035?
- Wie wird sich der Wohnungsbedarf in den unterschiedlichen Teilmärkten zukünftig entwickeln – im Segment der Mehrfamilienhäuser, im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für die Bedarfsgruppe der einkommensschwachen bzw. von Armut gefährdeten Haushalte? Wie ist die Situation in der sozialen Wohnraumversorgung und beim studentischen Wohnen zu bewerten?
- Wie lässt sich in Zukunft ausreichend Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen neu schaffen? Welche Handlungsstrategien in der sozialen Wohnraumversorgung verfolgt die Stadt bereits? Wie ist der bestehende Instrumenteneinsatz der Stadt Braunschweig zu bewerten?

1. Methodik und Aufbau

Für die Erstellung des Wohnraumversorgungskonzepts hat InWIS ein kooperatives Verfahren gewählt, bei dem Zwischenergebnisse unter Einbeziehung der wichtigsten Akteure aus der städtischen Verwaltung intensiv diskutiert wurden. Zusätzlich wurden diverse Expertengespräche mit Akteuren aus der Wohnungswirtschaft geführt, in denen ihre Praxiserfahrungen und Einschätzungen zum Braunschweiger Wohnungsmarkt reflektiert wurden. Einbezogen wurden Wohnungsunternehmen mit Beständen in Braunschweig, Baufinanzierungsinstitute und Kenner des studentischen Wohnungsmarktes. Darüber hinaus wurde ein Fachgespräch mit der Verwaltung zu den bisherigen Handlungsstrategien und dem Instrumenteneinsatz in der sozialen Wohnraumversorgung geführt, um die Erfahrungswerte der Stadtverwaltung mit aufzunehmen.

Abbildung 1: Methodische Vorgehensweise



Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

Das Wohnraumversorgungskonzept für die kreisfreie Stadt Braunschweig basiert auf der Evaluation der Wohnungsbedarfsprognose 2019 und entwickelt diese weiter zu einem Handlungskonzept. Das vorliegende Konzept soll eine maßgebliche Orientierungsgrundlage für das kommunalpolitische Handeln im Teilmarkt des bezahlbaren Wohnens und für die Deckung der Wohnraumbedarfe in allen weiteren Teilmärkten bieten.

Das vorliegende Konzept setzt sich aus drei Modulen zusammen, die in kleinere Bausteine untergliedert sind. Die Module umfassen:

- Eine **Analyse** der Ausgangssituation am Wohnungsmarkt der Stadt Braunschweig. Hier wird ein Überblick über die den Markt beeinflussenden Rahmenbedingungen geboten. Dazu werden die verschiedenen Teilmärkte analysiert und die Angebotsdefizite am Wohnungsmarkt benannt.
- Die **Prognose** der Wohnungsbedarfe bis zum Jahr 2035. Sie untergliedert sich in drei zentrale Schritte und befasst sich mit der Darstellung der zukünftigen Nachfrageentwicklung in Braunschweig und der Entwicklung zukünftiger Wohnraumbedarfe.
- Die **Marktbewertung** und die **Handlungsempfehlungen**. Hier wird das bestehende Instrumentarium der Stadt Braunschweig dargestellt und bewertet sowie einige ergänzende Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge unterbreitet.

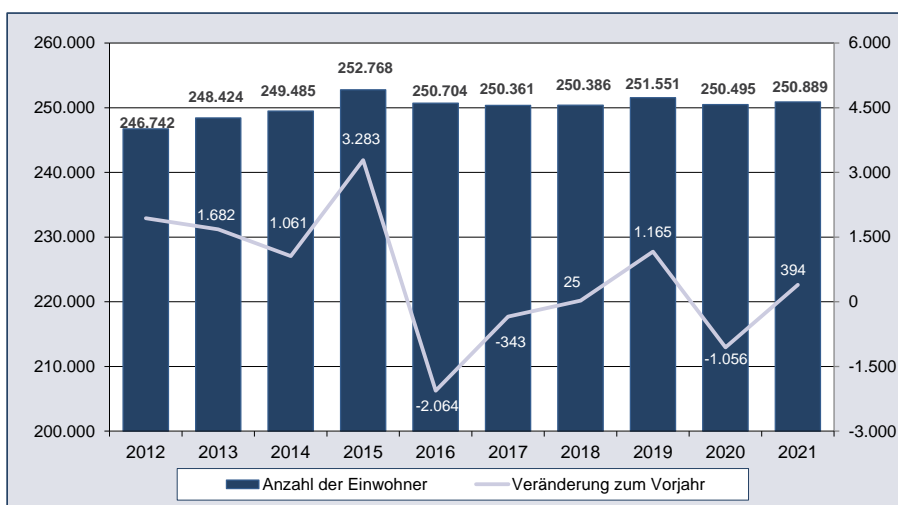
2. Allgemeine Situationsanalyse

Im Folgenden wird die Entwicklung der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes der Stadt Braunschweig dargestellt und bewertet. Dazu werden wesentliche Kernindikatoren analysiert.

2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

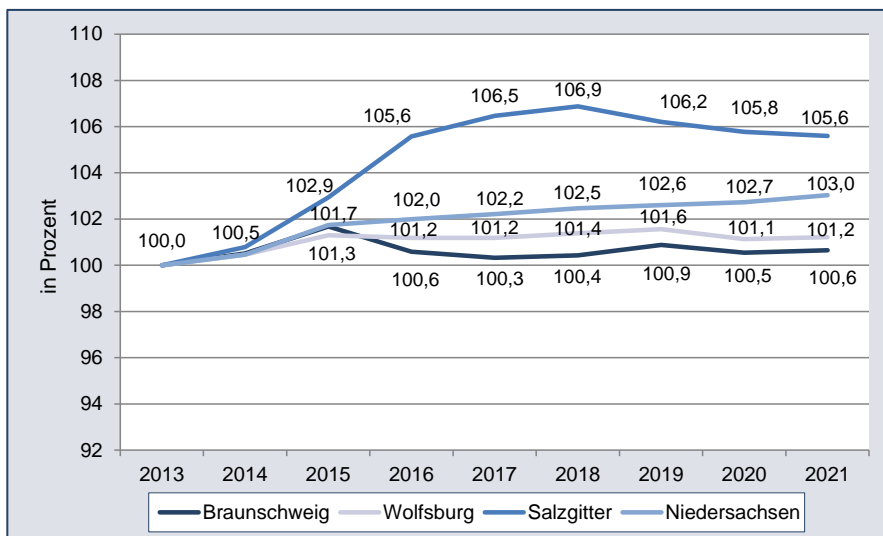
Die Bevölkerung der Stadt Braunschweig ist auf 250.889 Einwohner im Jahr 2021 gestiegen. Dabei zeigt die Betrachtung der letzten Dekade eine schwankende Einwohnerentwicklung, die auf unterschiedliche Rahmenbedingungen zurückzuführen ist. Im Jahr 2015 lässt sich ein starker Anstieg der Bevölkerung im Zuge der internationalen Fluchtmigration konstatieren. Im darauffolgenden Jahr sank die Einwohnerzahl im Zuge der Wegzüge und Umverteilungen von Flüchtlingen. Seit 2016 ist die Einwohnerzahl schwankend, insgesamt jedoch auf einem gleichbleibenden Niveau. Als unmittelbare Folge der Coronapandemie und des Abiturwechsels von G8 zu G9 in Niedersachsen ist im Jahr 2020 die Einwohnerzahl ungefähr in dem Umfang zurückgegangen (-1.056), wie sie im Jahr zuvor noch angestiegen war (+1.165). Ursachen für die Entwicklungen der jüngeren Jahre sind u. a. auch, dass ab 2017 wesentlich mehr Verluste bei Familienhaushalten zu konstatieren sind als in den Vorjahren. Das lässt sich in der hohen Zahl an Fortzügen in dieser Gruppe erkennen, was ein Hinweis auf wohnwertorientierte Abwanderung darstellt, da zugleich deutliche Preisanstiege bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Braunschweig zu erkennen sind (s. Kap. 3.2).

Abbildung 2: Entwicklung der Bevölkerung in Braunschweig 2012-2021



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Stadt Braunschweig (nur HW), eigene Darstellung

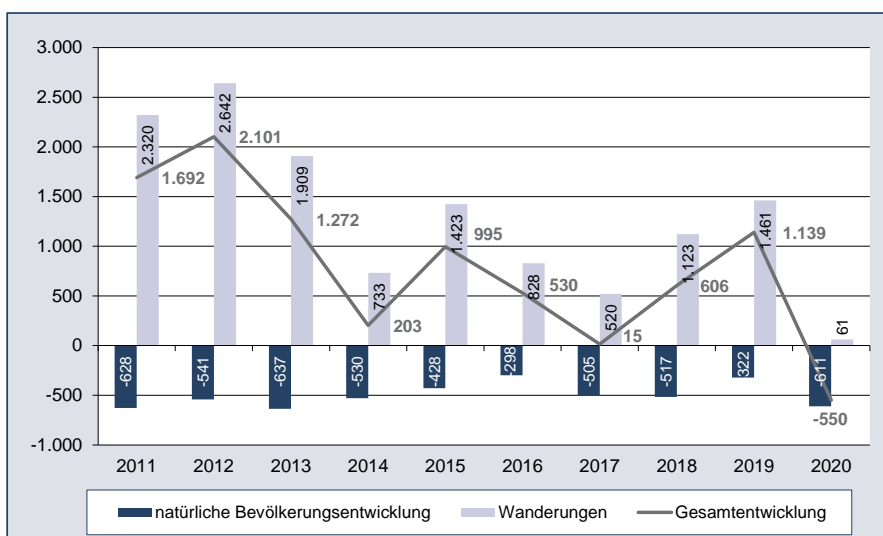
Im regionalen Vergleich (hier wurden Daten des Statistischen Landesamtes genutzt, damit eine Vergleichbarkeit möglich ist) zeigt sich Braunschweig mit einer vergleichsweise unterdurchschnittlichen Einwohnerentwicklung. Nach dem Rückgang im Jahr 2016 weist Braunschweig eine konstante Entwicklung auf. Die Stadt Wolfsburg zeigt eine ähnliche Entwicklungskurve wie Braunschweig. Salzgitter profitierte deutlich durch die Flüchtlingszuwanderungen im Jahr 2015 und zeigt sich seit 2019 wieder mit einer rückläufigen Entwicklung.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Braunschweigs im regionalen Vergleich 2013-2021


Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: LSN (Index 2013=100 Prozent), eigene Darstellung

Die Entwicklung der Bevölkerung wird durch die Determinanten der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem Wanderungssaldo bestimmt. Als natürliche Bevölkerungsentwicklung gilt die Differenz aus der Anzahl der Geburten und der Sterbefälle, der Wanderungssaldo ist die Differenz aus Zu- und Abwanderung. Untersucht man die Entwicklung dieser beiden Determinanten, so können – wie bereits benannt – als Gründe für den angesprochenen Einwohnerzuwachs im Jahr 2015 und den Einwohnerrückgang im Folgejahr vor allem Entwicklungen im Rahmen der Zu- und Abwanderung durch Asylbewerber identifiziert werden. Während in der Gesamtbevölkerungszahl (vgl. Abbildung 2) Asylbewerber enthalten sind, sind sie in den Daten zu den Wanderungen nicht enthalten (vgl. Abbildung 4).

Dem bundesweiten Trend entsprechend weist auch Braunschweig eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auf. Dabei würde Braunschweig durchschnittliche Wanderungsgewinne von 500 Personen pro Jahr benötigen, um die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auszugleichen, was der Stadt Braunschweig auch gelingt. Im Allgemeinen zeigt sich, dass sich unterschiedliche Einflüsse wie bspw. Flüchtlingskrise, Ausbleiben von Studierenden oder auch die Coronapandemie deutlich auf die Wanderungszahlen auswirken.

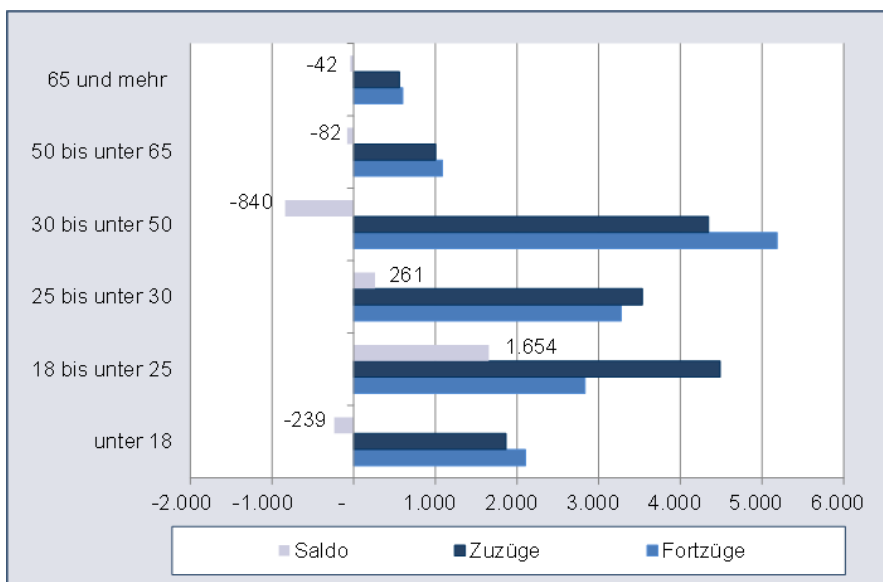
Abbildung 4: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung


Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung, Anmerkung: Besonderheiten im Jahr 2016 durch Wegzug/Umverteilung von Flüchtlingen, daher Abweichungen zur Einwohnerentwicklung (HW)

Wanderungsverflechtungen sind neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung eine der entscheidenden Determinanten der Bevölkerungsentwicklung. Die Differenzierung der Wanderungsbewegungen nach Altersgruppen zeigt die Bedeutung Braunschweigs als Hochschulstandort. Die stärksten Wanderungsgewinne verzeichnet die Stadt in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen, die zu Ausbildungs- und Studienzwecken nach Braunschweig ziehen. Insgesamt erzielt Braunschweig deutliche Wanderungsgewinne bei den 18- bis unter 30-Jährigen, hierzu gehören Studierende sowie Berufseinsteiger. Es sind also vor allem junge Personen, die für das Wachstum der Stadt Braunschweig sorgen. Als wichtiger Standortfaktor und damit als Zuzugsgrund für junge Menschen kann hier die Technische Universität benannt werden (s. Kap. 3.6).

Gleichzeitig zeigen sich Verluste in den anderen Altersgruppen. Insbesondere Familien ziehen vermehrt weg, diese setzen sich aus den Altersgruppen der Kinder unter 18 Jahren sowie den 30- bis unter 50-Jährigen zusammen. Diese Werte lassen darauf schließen, dass vor allem Familien mit Kindern die Stadt verlassen. Die befragten Marktexperten bestätigen, dass die gestiegenen Preise im Eigenheimsegment dafür sorgen, dass nicht mehr alle Familien bezahlbare Grundstücke und Eigenheime finden. Infolgedessen weichen insbesondere Familien ins direkte Umland aus, da sie sich den benötigten Wohnraum in Braunschweig nicht leisten können.

Abbildung 5: Altersspezifische Wanderungen Ø 2018-2020



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

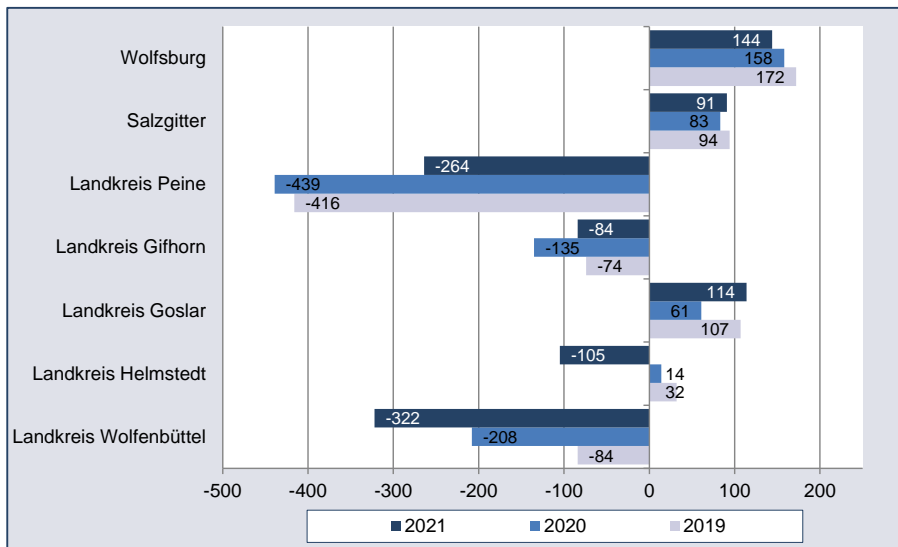
Wanderungsgewinne kann Braunschweig aus den Städten Wolfsburg und Salzgitter sowie dem Kreis Goslar verzeichnen. Absolut stammen die größten Zugewinne der Stadt Braunschweig aus Wolfsburg und dem Landkreis Goslar. Hier lag der Zugewinn im Jahr 2021 bei 144 Personen aus Wolfsburg und 114 Personen aus dem Landkreis Goslar. Insgesamt überwiegen jedoch die Abwanderungen ins Umland, besonders in die Landkreise Peine, Wolfenbüttel und Gifhorn. Im Jahr 2021 verliert Braunschweig mehr Einwohner an das Umland als die Stadt gewinnen kann (im Saldo: -426 Personen). Dabei sind direkte Umlandwanderungen häufig wohnwertorientierte Abwanderungen. Aber nicht nur in Braunschweig zeigt sich, dass Familien vermehrt wieder ins Umland wandern, auch in anderen Städten in Niedersachsen zeigt sich dieser Trend in den letzten Jahren.¹

Laut lokalen Marktexperten ist die Abwanderung auf das in Braunschweig unzureichende Angebot an Bauland und bezahlbaren Eigenheimen zurückzuführen, das sich im Umland wesentlich größer und zugleich

¹ NBank 2021: Wohnungsmarktbeobachtung 2021, S.30

preisgünstiger darstellt. Es ist anzunehmen, dass nicht wenige dieser Haushalte bei einem entsprechenden Angebot auch Braunschweig geblieben wären.

Abbildung 6: Wanderungssaldo zwischen Braunschweig und dem Umland 2019 bis 2021



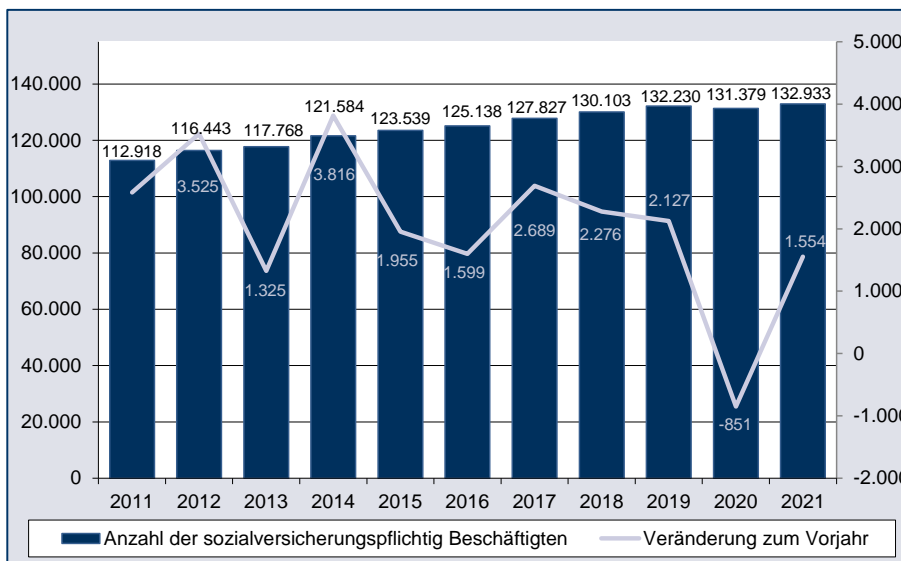
Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Für die Bewertung des Wohnstandortes Braunschweig wird im Folgenden die Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung betrachtet. Hierbei stehen die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, die Arbeitslosenquote und die Kaufkraft im Vordergrund, sodass Rückschlüsse auf die Nachfrageseite des Wohnungsmarktes möglich sind.

Die Stadt Braunschweig ist sowohl Wirtschafts- und Forschungsstandort als auch Ausbildungs- und Arbeitsstandort, was auch durch die Lage zwischen den Städten Hannover und Wolfsburg begünstigt wird. In der Stadt sind viele Arbeitgeber ansässig bspw. die Hochschulen, das Finanzcluster bestehend aus der Braunschweigischen Landessparkasse, der Öffentlichen Versicherung Braunschweig, der Volksbank Braunschweig-Wolfsburg sowie der Volkswagen Financial Services AG oder das Mobilitätscluster mit Siemens Mobility, Volkswagen, dem Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt sowie weitere Unternehmen und Forschungseinrichtungen.

In den vergangenen Jahren zeigt sich eine positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Braunschweig. Die Zahl der Beschäftigten stieg zwischen 2011 und 2021 um 17,7 Prozent auf insgesamt 132.933 Personen. Dabei zeigt sich eine stetige Zunahme. Ausnahme bildet das Jahr 2020; hier zeigt nicht nur Braunschweig eine Abnahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, auch der bundes- und landesweite Durchschnitt haben in dem Jahr abgenommen. Bereits im folgenden Jahr 2021 zeigt sich in Braunschweig wieder eine deutliche Zunahme.

Abbildung 7: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Braunschweig 2011 bis 2021


Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

Die Arbeitslosenquote in Braunschweig entwickelte sich in den letzten Jahren bis 2019 rückläufig und damit positiv. Während im Jahr 2017 noch 5,8 Prozent aller Erwerbspersonen arbeitslos waren, ist die Quote 2019 auf 4,9 Prozent zurückgegangen. Im Jahr 2020 zeigt sich – in Analogie zur Entwicklung der Beschäftigten – eine leichte Zunahme der Arbeitslosenquote, was auf die Folgen der Coronapandemie zurückgeführt werden kann. Auch hier zeigt sich 2021 wieder eine positive Entwicklung. Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass sich die positive Entwicklung zunächst auch in Wolfsburg und Salzgitter vollzogen hat (Vergleich von 2017 bis 2019). In Wolfsburg zeigt sich 2021 gegenüber dem Vorjahr jedoch eine leichte Zunahme. In Salzgitter zeigt sich eine positive Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren, mit einer Quote von 9,2 Prozent ist die Arbeitslosigkeit dort jedoch auch aktuell überdurchschnittlich hoch.

Tabelle 1: Arbeitslosenquoten im regionalen Vergleich 2017 bis 2021 (in Prozent)

	2017	2018	2019	2020	2021
Braunschweig	5,8	5,3	4,9	5,4	5,2
Salzgitter	10,5	9,3	8,8	9,9	9,2
Wolfsburg	4,9	4,8	4,5	5,2	5,3
Niedersachsen	5,8	5,3	5,0	5,8	5,5

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Stadt Braunschweig, Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Die wirtschaftliche Bedeutung der Stadt zeigt sich auch in den Pendlerzahlen. Der positive Pendlersaldo zeigt die Relevanz des Arbeitsstandorts für die Region. Von denen in Braunschweig lebenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verlassen 37.694 Menschen die Stadt, um in anderen Städten und Kommunen zu arbeiten. Demgegenüber stehen 66.023 Einpendler, sodass sich der Pendlersaldo auf +29.095 Beschäftigte beläuft. Der Pendlersaldo hat dabei in den vergangenen Jahren stetig zugenommen, dabei stellt auch hier das Jahr 2020 eine Ausnahme dar.

Tabelle 2: Einpendler, Auspendler und Pendlersaldo 2016 bis 2021

	2017	2018	2019	2020	2021
Einpendler	63.856	65.147	66.069	65.304	66.023
Auspendler	34.950	36.036	36.715	36.548	37.694
Pendlersaldo	28.906	29.111	29.354	28.756	29.095

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

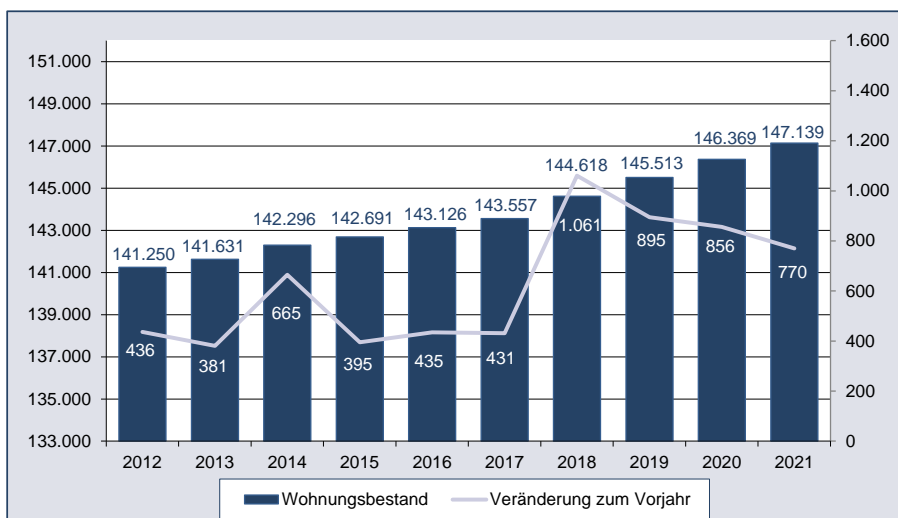
Beim Kaufkraftindex pro Einwohner erreicht Braunschweig einen Wert von 103,6 und liegt somit leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100.² D. h. im Vergleich stehen den Braunschweiger Personen etwas mehr finanzielle Mittel für Konsumzwecke zur Verfügung als im Bundesdurchschnitt. Gleichzeitig hat Braunschweig eine im Vergleich geringere Kaufkraft pro Haushalt, das lässt sich u. a. durch die erhöhte Zahl an kleinen Haushalten und Studierenden in Braunschweig erklären.

Blickt man auf die zukünftigen sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Stadt Braunschweig kann eine positive Entwicklung angenommen werden. Eine aktuelle Beschäftigtenprognose geht davon aus, dass die Beschäftigtenzahl in Braunschweig von 2020 bis 2035 um weitere 15 Prozent zunehmen wird.³ Die Prognose fußt auf der Beschäftigtenentwicklung im Stützzeitraum 2008 bis 2020 und zeigt für die Stadt Braunschweig bis zum Zieljahr 2035 ein Wachstum in Höhe von rd. 19.400 sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigten am Arbeitsort. Da der Zuwachs im Stützzeitraum 2008 bis 2020 rd. 20 Prozent betrug, wird die Schätzung in dem Fachgutachten als relativ vorsichtig angesehen.

2.3. Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Der Wohnungsbestand in Braunschweig zeigt eine positive Entwicklung. Gemäß städtischer Statistik ist der Bestand seit 2012 um vier Prozent auf rd. 147.100 Wohnungen angestiegen. Dabei zeigt sich seit 2018 ein deutlich erhöhter Zuwachs, der auf die ausgeweitete Baulandbereitstellung der Stadt und einer entsprechend erhöhten Bautätigkeit zurückzuführen ist. Der Großteil des Wohnungsbestandes befindet sich in Mehrfamilienhäusern (rd. 84 Prozent).

Abbildung 8: Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2012-2021



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

Die Baufertigstellungszahlen in Braunschweig sind im Betrachtungszeitraum von 2011 bis 2021 schwankend, ab 2018 zeigen sich – analog zur Bestandsentwicklung – deutlich höhere Fertigstellungszahlen. Die Höchste ist im Jahr 2018 mit rd. 1.060 fertiggestellten Wohneinheiten zu konstatieren. Zu der erhöhten Bautätigkeit seit 2018 trugen Baufertigstellungen im Caspariviertel: Taubenstraße, HA 135, Lampadiusring: Nordanger, HA 136; Berliner Straße: Kurzekampstraße GL 53 bei. Die deutliche Zunahme der Bautätigkeit geht dabei mit den städtischen Wohnbauzielzahlen einher.

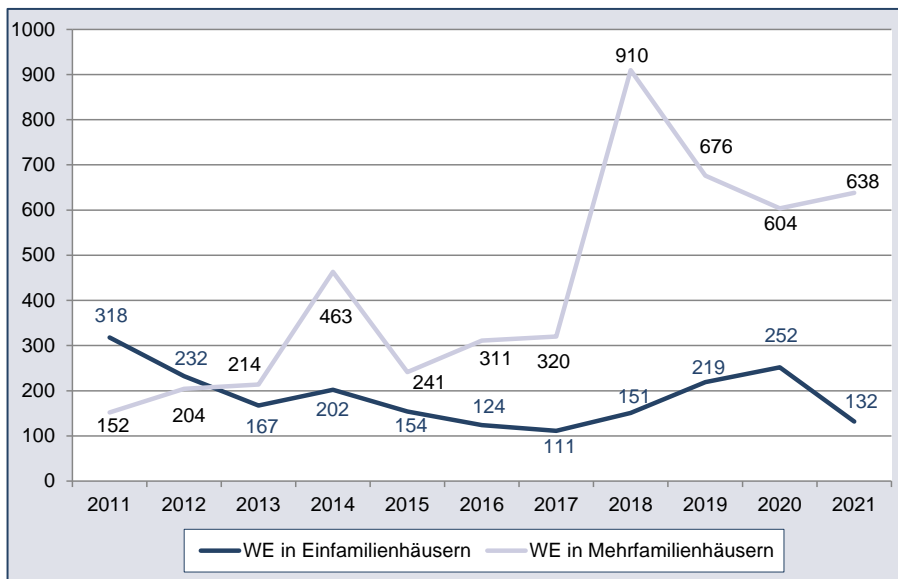
² Stand 2021, Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung

³ Vgl. CIMA 2022: Fachgutachten zur wirtschaftlichen Machbarkeit des interkommunalen Gewerbegebietes, S.46

Die mittlere Bautätigkeit liegt bei rd. 690 Wohnungen pro Jahr im Zeitraum 2015-2021. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit ist dem Mehrfamilienhaussegment zuzuordnen. Zwischen 2018 und 2021 können rd. 75 Prozent der Fertigstellungen dem Mehrfamilienhaussegment zugeschrieben werden. Insgesamt bewegen sich die Baufertigstellungen in den jüngeren Jahren auf einem hohen Niveau.

Die seit Herbst 2022 u. a. durch starke Zins- und Baupreissteigerungen bundesweit zurückhaltende Bautätigkeit wird sich vermutlich jedoch auch auf Braunschweig auswirken. Für 2023 und 2024 gehen Wirtschaftsverbände davon aus, dass ein Drittel der ursprünglich geplanten Neubaufertigstellungen nicht realisierbar ist.⁴

Abbildung 9: Baufertigstellungen von Wohnungen in Braunschweig 2011-2021



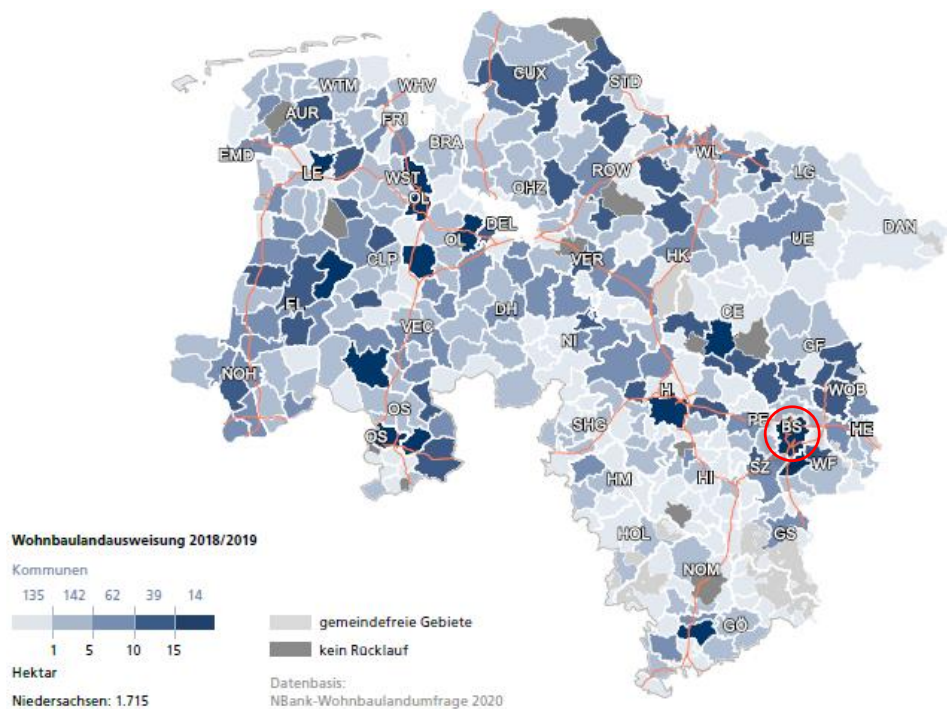
Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

Für eine Ausweitung des Wohnungsbestands und entsprechende Baufertigstellungszahlen ist verfügbares Bauland eine zentrale Voraussetzung. Im landesweiten Vergleich wird deutlich, dass neues Bauland in Niedersachsen insbesondere von einwohnerstarken und wachstumsdynamischen Kommunen geschaffen wird, wozu auch Braunschweig zählt. Dabei entspricht die verstärkte Ausweisung von neuem Bauland in Braunschweig in den vergangenen Jahren dem städtischen Ziel bis 2025 Baurecht für rd. 6.000 Wohneinheiten zu schaffen.⁵

⁴ Vgl. GdW 2023: Pressekonferenz des GdW am 18. Januar 2023. Bezahlbares Bauen und Wohnen in der Krise

⁵ Vgl. Stadt Braunschweig 2022: Das Braunschweiger Baulandmodell Wohnen. Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur. S. 4

Abbildung 10: Neuausweisung von Bauland



Quelle: NBank, Wohnungsmarktbeobachtung 2021

Zwischenfazit zur Situationsanalyse

- Braunschweig ist die zweitgrößte Stadt in Niedersachsen und zugleich ein beliebter Wohnstandort, was sich in stetigen Wanderungsüberschüssen zeigt. In den vergangenen Jahren ist die Stadt gewachsen. Das Bevölkerungswachstum wurde jedoch durch äußere Rahmenbedingungen wie Umstellung von G8 zu G9 an den Schulen und den Auswirkungen der Coronapandemie gehemmt.
- Die Stadt verzeichnet als Hochschul- und Ausbildungsstandort deutliche Wanderungsgewinne bei den „Starterhaushalten“, also Personen der Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahre. Gleichzeitig konstatiert Braunschweig Wanderungsverluste bei den Familien. In dieser Altersgruppe überwiegen die Fortzüge, dies ist insbesondere auf das fehlende bezahlbare Angebot an Eigenheimen zurückzuführen, wodurch Familien verstärkt in das direkte Braunschweiger Umland abwandern.
- Die in der Stadt vorhandene Wohnungsnachfrage, insbesondere durch Familien, kann nicht in hinreichendem Maße an die Stadt gebunden werden. Der Wohnungsneubau müsste dafür ausgeweitet werden, die Nachfrage ist vorhanden.
- Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Stadt Braunschweig sind sehr gut. Die Stadt ist sowohl Wirtschafts- und Forschungsstandort als auch Ausbildungs- und Arbeitsstandort. In der Vergangenheit hat sich die Zahl der Beschäftigten in der Stadt stetig positiv entwickelt. Eine aktuelle Prognose geht davon aus, dass die Beschäftigtenzahl in Braunschweig von 2020 bis 2035 um weitere 15 Prozent zunehmen wird.
- Das Baulandangebot in Braunschweig wurde in den vergangenen Jahren ausgeweitet, was sich auch in erhöhten Baufertigstellungen widerspiegelt. Eine Ausweitung des Baulandangebots ist in einer einwohnerstarken und wachstumsdynamischen Kommune wie Braunschweig auch notwendig.

3. Situation in den Wohnungsteilmärkten

In dem folgenden Kapitel wird der Frage nachgegangen, wie sich derzeit die Angebots- und Nachfragesituation in den drei zentralen Wohnungsteilmärkten in Braunschweig darstellt: Dem Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser⁶, dem Markt für Eigentumswohnungen und dem Mietwohnungsmarkt. In die Bewertungen fließen gleichermaßen statistische Analysen, Grundstücksmarktberichte und Analysen der Gutachterausschüsse sowie Ergebnisse aus Expertengesprächen ein. Die soziale Wohnraumversorgung im Sinne des preisgebundenen Mietwohnraums sowie das studentische Wohnen werden in einem eigenen Kapitel vertieft.

3.1. Aktuelle Rahmenbedingungen und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Der Beginn des Ukraine-Krieges mit darauffolgenden Wirtschaftssanktionen gegen Russland und eingeschränkten bis ausbleibenden Erdgaslieferungen für die Wirtschaft und Privathaushalte in Deutschland markiert einen Wendepunkt in der bundesdeutschen Wohnungsmarktentwicklung. Ein gesunkenes Kaufkraftpotenzial bei den privaten Haushalten infolge von Inflation und erheblichen Energiepreissteigerungen sowie stark gestiegene Hypotheken- / Kreditzinsen beenden eine langanhaltende Hochphase am Wohnungsmarkt, die durch starke Preissteigerungen geprägt war.

In der Folge sank das Neugeschäft der Baufinanzierungen für Kaufimmobilien bis Ende 2022 um 39 Prozent gegenüber dem Vorjahresniveau. Der Zinssatz für einen durchschnittlichen Immobilienkredit mit zehnjähriger Festschreibung stieg seit Anfang 2022 von 1 Prozent auf zuletzt 3,8 Prozent, verbunden mit deutlich höheren finanziellen Belastungen für den Eigentümerwerb.⁷ Die Gruppe der Kapitalanleger mit hohem Fremdfinanzierungsanteil hat sich aus Sicht der Baufinanzierungsinstitute aus dem Wohnungsmarkt zurückgezogen. Bauträger und Wohnungsunternehmen stellen vermehrt Bauvorhaben zurück bis wieder Planungssicherheit besteht und sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau verbessern. Die Energieeffizienz von Bestandswohnungen steigt nach Einschätzung der Immobilienmakler in die Kategorie der drei Top-Merkmale für den privaten Wohnungskauf auf.

Das makroökonomische Umfeld bleibt schwer prognostizierbar. Trotzdem lassen sich gewisse Entwicklungstrends in einem ersten Ausblick aus heutiger Perspektive zeichnen:

- Wohnraum bleibt auch weiterhin dort knapp, wo er es schon vor Beginn der dargestellten Krise war. Die Nachfrage nach Wohnraum ist durch Zuzug, u. a. aus der Ukraine, erheblich gestiegen. Allerdings können viele potenzielle Eigentümerwerber die gestiegenen Finanzierungskosten nicht tragen. Ebenso wird in der Wohnungsbranche davon ausgegangen, dass infolge der erheblichen Energiepreissteigerungen und der Inflation die Zahlungsfähigkeit der meisten Mieterhaushalte in Bezug auf Neubaumieten und Mieterhöhungen zu Beginn des Jahres 2023 äußerst begrenzt ist.⁸ Die Reform des Wohngeldes, die den Kreis der Berechtigten um den Faktor 3 erhöht, schafft seit dem 01.01.2023 allerdings etwas Abhilfe.
- Die gedrosselte Nachfrage nach Wohnraum ist mindestens bis Ende 2023 anzunehmen (Zeitraum des 150 bis 200 Milliarden-Rettungsschirms der Bundesregierung zur Energieversorgung und Preisbegrenzung für Gas sowie Mindest-Zeitdauer der wirtschaftlichen Folgen des Krieges für Deutschland).

⁶ Ein- und Zweifamilienhäuser: hierzu gehören freistehende Eigenheime, Doppelhaushälften, Reiheneigenheime sowie Zweifamilienhäuser

⁷ Vgl. Wirtschaftswoche Ausgabe 16. Januar 2023: Immobilienpreise sinken um bis zu 10 Prozent: Die Käufer kehren zurück.

⁸ Vgl. ImmobilienZeitung Ausgabe 1-2/2023: Der Druck auf die Vermieter wächst.

- Es ist ein Rückgang der Nachfrage nach Wohneigentum sowie Preisrückgänge bei Neubau- und Bestandswohnungen festzustellen. Gleichzeitig zeigt sich eine steigende Nachfrage nach kleineren, günstigen Wohnungen in den Großstädten.⁹
- Der geförderte Wohnungsbau gewinnt bei einigen institutionellen Anlegern an Bedeutung, da er zwar niedrige, aber zuverlässige Renditen erwirtschaften kann.

Für die Stadt Braunschweig bedeutet dies u. a.:

- den Bedarfen des geförderten Wohnungsbaus hohe Priorität beimessen (s. Kap. 3.5),
- Wohnalternativen für Familien bieten,
- damit rechnen, dass Bautätigkeit bei Eigenheimen kurzfristig um 30 Prozent zurückgeht,
- sich auf vermehrten Rückbau/Ersatzneubau bei „Energieschleudern“ einstellen,
- sich auf einen „Nachholbedarf“ und eine Baukonjunktur bei wieder steigender Kaufkraft vorbereiten,
- Wohnungsneubau nicht durch mangelnde Baulandbereitstellung drosseln,
- Marktbeobachtung betreiben.

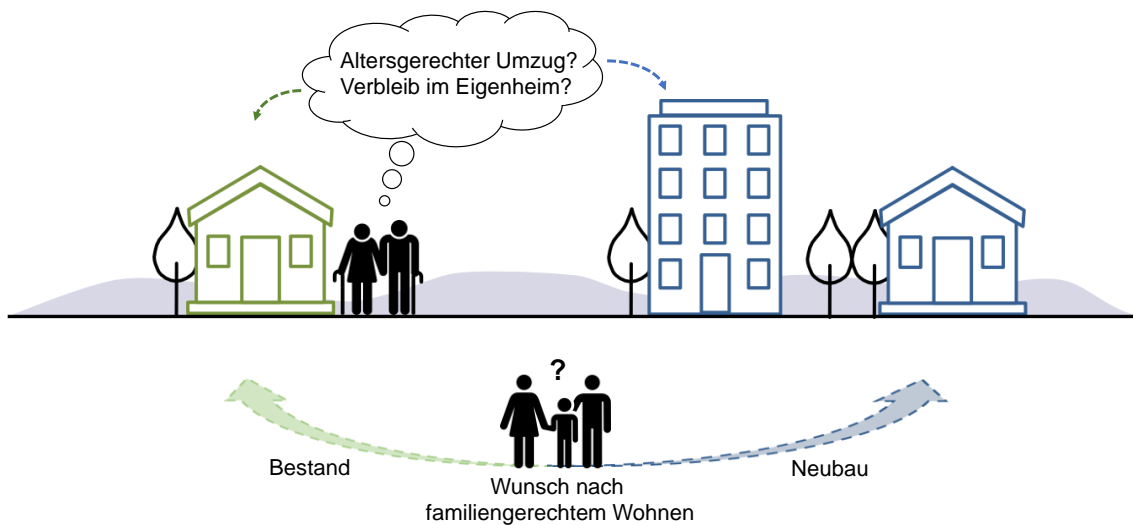
Generationenwechsel und daraus resultierende Umzugsketten

Aus den demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungstendenzen ergeben sich spezifische Zukunftsperspektiven und Herausforderungen in den Wohnquartieren einer Stadt. Umbruchsituationen entstehen oftmals dann, wenn die Bewohnerschaft und die Gebäude gleichermaßen altern und sich aus dem anschließenden Generationenwechsel die Anforderung ergibt, die Bestandsquartiere so zu qualifizieren, dass sie den Bedürfnissen der künftigen Bewohnerschaft entsprechen. Dabei ist es wichtig, die Bedürfnisse unterschiedlicher Haushalte nicht nur differenziert zu betrachten, sondern auch als Ganzes. Durch den Umzug eines älteren Haushalts aus seinem Eigenheim in eine barrierearme Wohnung profitiert nicht nur der Senior, sondern im Idealfall auch ein weiterer Haushalt, da das freiwerdende Bestandseigenheim wieder an den Markt kommt. In der Phase der Familiengründung und -erweiterung haben viele Paare und junge Familien den Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche und den Wunsch nach einer familiengerechten Wohnform. Insbesondere beim Eigentumserwerb stehen sie vor der Entscheidung, ob sie ein Bestandsobjekt kaufen und ggf. sanieren oder ob die Wahl auf ein neues Eigenheim fällt. Damit eine ausreichende Anzahl an Bestandsobjekten überhaupt zur Wahl steht, müssen diese zunächst freigezogen werden. Hier kann der Generationenwechsel eine entscheidende Rolle spielen und sollte – auch mit Blick auf den demografischen Wandel und den „alternden“ Bestandsquartieren – von den Kommunen gut unterstützt werden.

In der Wohnungsmarktforschung ist der barrierefreie oder altengerechte Wohnungsneubau ein zentrales Element, um den Generationenwechsel in Einfamilienhausquartieren und entsprechende Umzugsketten zu fördern. Ein realisiertes, attraktives Neubauobjekt ist nachweislich eine wichtige Voraussetzung, um bei älteren Eigenheimbesitzern den Anstoß zu einem Wohnungswechsel auszulösen. Ebenso wichtig ist es, dass die Kaufpreise für den Neubau nicht den Erlös für den Verkauf des älteren Eigenheimes übersteigen.

⁹ Vgl. Wirtschaftswoche Ausgabe 16. Januar 2023: Immobilienpreise sinken um bis zu 10 Prozent: Die Käufer kehren zurück.

Abbildung 11: Generationenwechsel



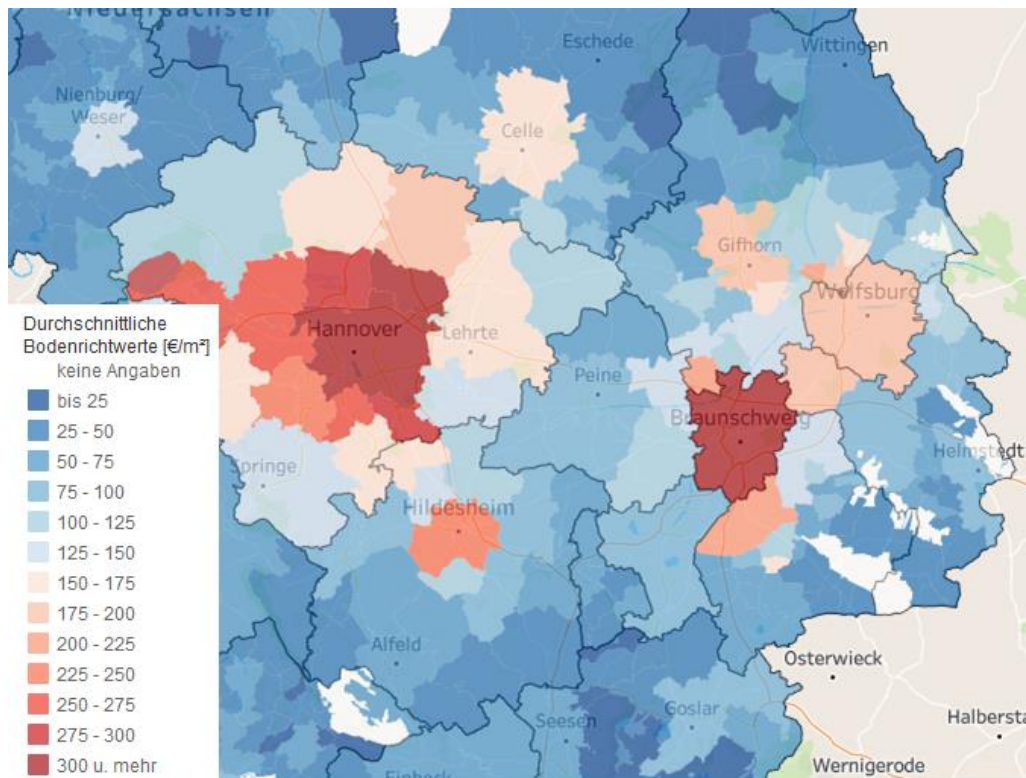
Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

3.2. Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Vergleich zum Geschosswohnungsbau stellt der Markt für Eigenheime in Braunschweig ein kleineres Segment dar, was für eine (studentische) Großstadt nicht untypisch ist. Die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum und die begrenzte Ressource Boden münden in dichteren Bebauungsstrukturen und in einer Bautätigkeit, in denen Ein- und Zweifamilienhäuser nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Mit einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 320 Euro/m² für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in mittlerer Lage weist Braunschweig ein landesweit hohes Preisniveau auf. Als Vergleich: die Baulandpreise sind in Braunschweig so teuer wie im direkten Umland von Hannover. Schaut man auf das direkte Braunschweiger Umland, zeigen sich deutlich niedrigere Baulandpreise. In mittleren Wohnlagen liegt der Bodenrichtwert in den direkt angrenzenden Kommunen mindestens 100 Euro/m² niedriger, so bspw. in Wolfsburg (Stadt) 200 Euro/m², Wolfenbüttel (Stadt) 220 Euro/m², Vechelde (LK Peine) 120 Euro/m² und Salzgitter (Stadt) 95 Euro/m².

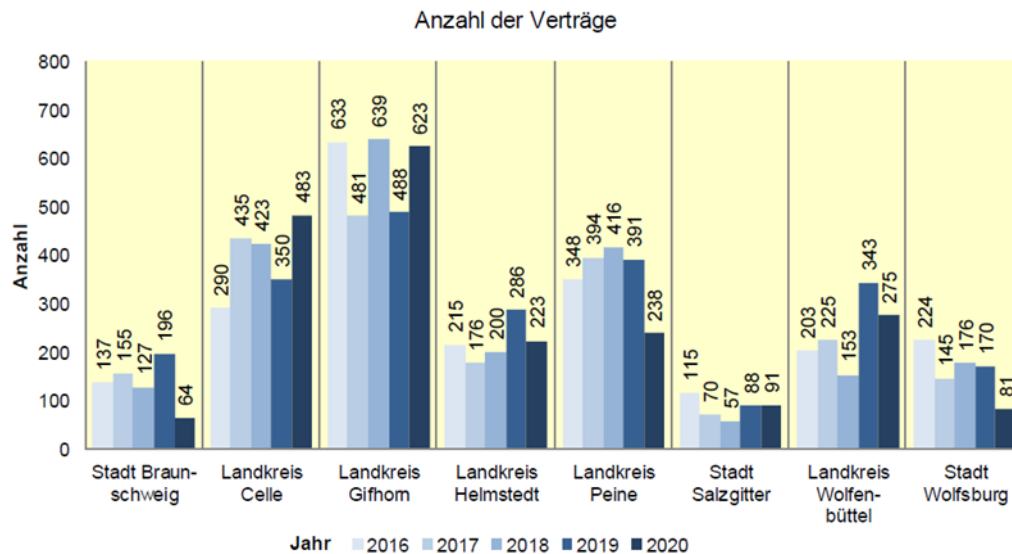
Abbildung 12: Durchschnittliche Bodenrichtwerte in Euro pro m² 2021



Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen 2022

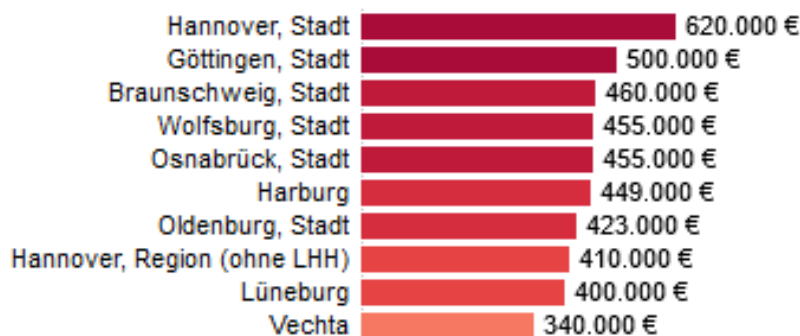
Der Gutachterausschuss, ein selbstständiges und unabhängiges Gremium von Immobiliensachverständigen, hat zum Ziel, für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen. Er veröffentlicht daher jährlich einen Grundstücksmarktbericht, welcher Informationen über Umfang und Entwicklung von Transaktionen auf dem örtlichen Immobilienmarkt enthält. Des Weiteren erstellt der Gutachterausschuss Mietwertübersichten und führt eine Kaufpreissammlung, anhand derer er Bodenrichtwerte ermittelt und Aufschluss über die Erwerbsvorgänge im Eigenheimsegment gibt.

Laut dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg zeigt sich in Braunschweig im Vergleich zu den umliegenden Kommunen eine niedrige Anzahl an Kauffällen bei Grundstücken für den Eigenheimbau. Im Durchschnitt sind es rd. 135 Kauffälle pro Jahr seit 2016, dabei zeigt sich im Jahr 2020 ein deutlicher Rückgang. Gleichzeitig haben Landkreise im Umland ein umfangreiches Angebot für „Hauslebauer“, die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau suchen. Durch ein größeres und zugleich preisgünstigeres Angebot verliert Braunschweig Haushalte an ebendiese Kreise (s. Kap. 2.1). Auch die lokalen Marktakteure bestätigen, dass ein großes preisgünstiges Angebot und ruhige Wohnlagen die Hauptgründe für die Abwanderung von Familien ins Umland sind.

Abbildung 13: Unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfenbüttel: Grundstücksmarktbericht 2021

Laut den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen lag der mittlere Kaufpreis von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in Braunschweig 2021 bei 460.000 Euro (zum Vergleich 2018: 360.000€). Damit ist Braunschweig 2021 in diesem Bereich auf Platz 3 der teuersten Städte in Niedersachsen. Freistehende Eigenheime sind nur noch in den Städten Hannover und Göttingen teurer. Bei den Doppelhaushälften und Reihenhäusern liegt Braunschweig mit rd. 390.000 Euro auf Platz 5 der insgesamt 47 niedersächsischen Städte und Landkreise. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zählt Braunschweig somit zu den teuersten Städten in Niedersachsen.

Abbildung 14: Mittlere Kaufpreise (Median in €) von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern 2021 der 10 teuersten Regionen Niedersachsens


Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen 2022

Auch der Blick auf das direkte Umland zeigt bei den mittleren Kaufpreisen – in Analogie zu den Baulandpreisen – deutliche Unterschiede. Mit Ausnahme der nordöstlich gelegenen Stadt Wolfsburg sind die Kaufpreise von Eigenheimen im Braunschweiger Umland deutlich günstiger. Günstigere Kaufpreise im Umland können für Familien ein Kriterium bei der Wohnstandortwahl sein. Generell wünschen sich Personen dieser Lebensphase häufig größere Immobilien. So sind die Kriterien bei der Wahl vorzugsweise die Bezahlbarkeit und die kinderfreundliche Umgebung.¹⁰

¹⁰ Vgl. NBank 2021: Wohnungsmarktbeobachtung 2021, S.30

Tabelle 3: Mittlere Kaufpreise (Median in €) von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern 2021 in Braunschweig und Umland

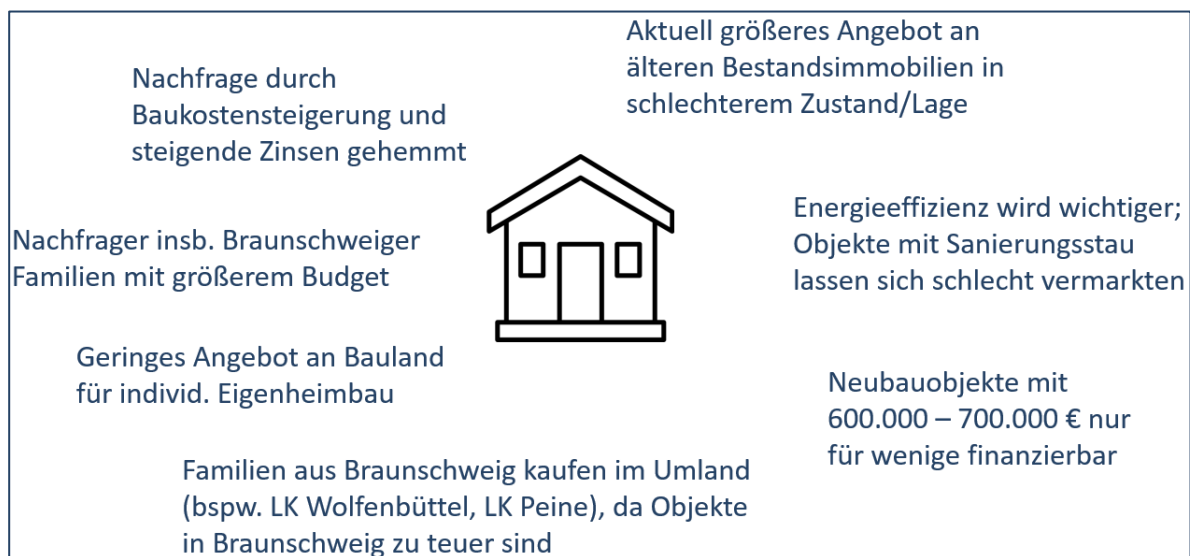
	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälften und Reihenhäuser
Braunschweig	460.000	390.000
LK Gifhorn	317.000	305.000
LK Helmstedt	240.000	145.000
LK Peine	280.000	203.000
Salzgitter	259.000	195.000
LK Wolfenbüttel	280.000	315.000
Wolfsburg	455.000	395.000

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, eigene Darstellung

Die aktuelle Nachfrage zeigt sich in Braunschweig durch die Baukostensteigerungen und den gestiegenen Zinsen gehemmt. Lokale Marktexperten bestätigen, dass durch die derzeitigen Rahmenbedingungen und die hohen Kaufpreise in Braunschweig sich nur wenige Familien Eigenheime leisten können. Derzeitige Neubauprojekte im Eigenheimsegment liegen laut den Marktexperten bei rd. 600.000 bis 700.000 Euro, was für die wenigsten Familien finanzierbar ist. Nachfrager in Braunschweig sind daher insbesondere Familien mit größerem Budget. Die Marktexperten sehen einen Mangel an Eigenheimen im unteren und mittleren Preissegment, den besonders Familien mit Kindern spüren. Gleichzeitig gibt es im Stadtgebiet zu wenig bezahlbare Mietwohnungen, die einen familiengerechten Grundriss aufweisen und daher als Alternative für diese Zielgruppe infrage kämen.

Bauland ist aufgrund des geringen Angebotes in Braunschweig stark nachgefragt und dementsprechend teuer, sodass einige Nachfrager, insbesondere Familien für den individuellen Wohnungsbau, auf das Umland ausweichen. Obgleich ein zu geringes Angebot an bezahlbaren Eigenheimen und Bauland besteht, zeigt sich derzeit ein größeres Angebot an älteren Bestandsangeboten in einem schlechteren Zustand oder einer weniger präferierten Lage. Diese Objekte erfahren derzeit und vermutlich auch zukünftig eine geringere Nachfrage, denn die Energieeffizienz wird für viele Haushalte zunehmend wichtiger. Objekte mit Sanierungsstau lassen sich somit auch in Braunschweig derzeit schlechter vermarkten.

Abbildung 15: Der Markt für Eigenheime

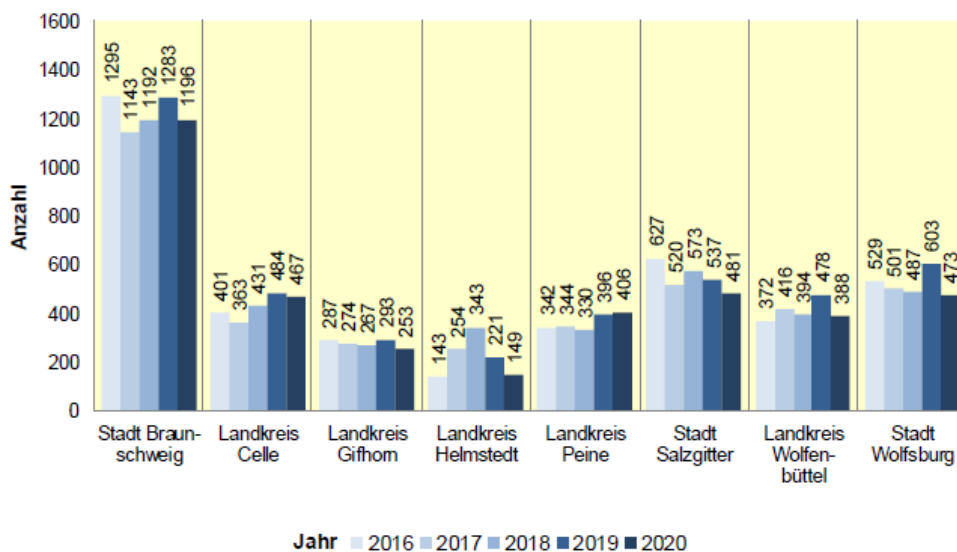


Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

3.3. Der Markt für Eigentumswohnungen

In Braunschweig stellt sich die Marktsituation bei Eigentumswohnungen im Vergleich zu den anderen zwei Teilsegmenten am wenigsten angespannt dar. Dabei besteht in Braunschweig, verglichen mit dem Umland, ein größerer Markt für Eigentumswohnungen. Zwischen 2016 und 2020 gab es in der Stadt rd. 1.220 Kauf-fälle pro Jahr. Es zeigt sich auch im Segment der Eigentumswohnungen ein leichter Rückgang der Kauf-fälle im Jahr 2020. Ein Großteil der Kauf-fälle in Braunschweig bezieht sich auf Bestandsobjekte. Im Jahr 2020 gab es aber auch rd. 220 Erstverkäufe, was ein leichter Anstieg gegenüber den Vorjahren ist. Blickt man auf die Kauf-fälle im direkten Umland zeigt sich ein erwartungsgemäß kleinerer Markt mit deutlich weniger Kauf-fällen.

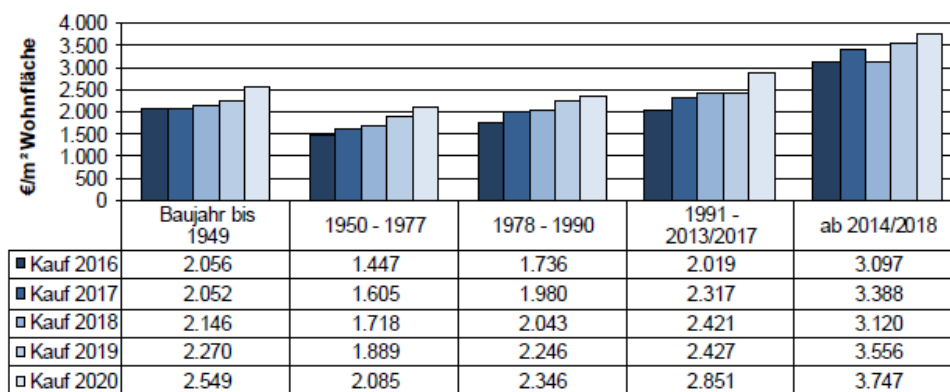
Abbildung 16: Entwicklung der Kauf-fälle von Eigentumswohnungen (Anzahl der Verträge)



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfburg: Grundstücksmarktbericht 2021

Die Aufteilung der Kauf-fälle von Eigentumswohnungen nach den Baualtersklassen in Braunschweig zeigt, dass es zwischen 2016 und 2020 Preissteigerungen in allen Baualtersklassen gab. Die Eigentumswohnungen jüngerer Baujahre lagen zuletzt im Jahr 2020 bei rd. 3.750 Euro/m². Ältere Baujahre sind hingegen im Preis deutlich günstiger, weisen in der Regel aber geringere Ausstattungsqualitäten und erhöhte Modernisierungsbedarfe auf. Laut lokalen Marktexperten beginnt derzeit das obere Preissegment in Braunschweig bei 4.000 Euro/m². Dabei sind die Angebotspreise auch jüngst weiter gestiegen, während die Nachfrage derzeit zurückhaltender ist.

Abbildung 17: Aufteilung der Kauf-fälle von Eigentumswohnungen nach Baualtersklassen

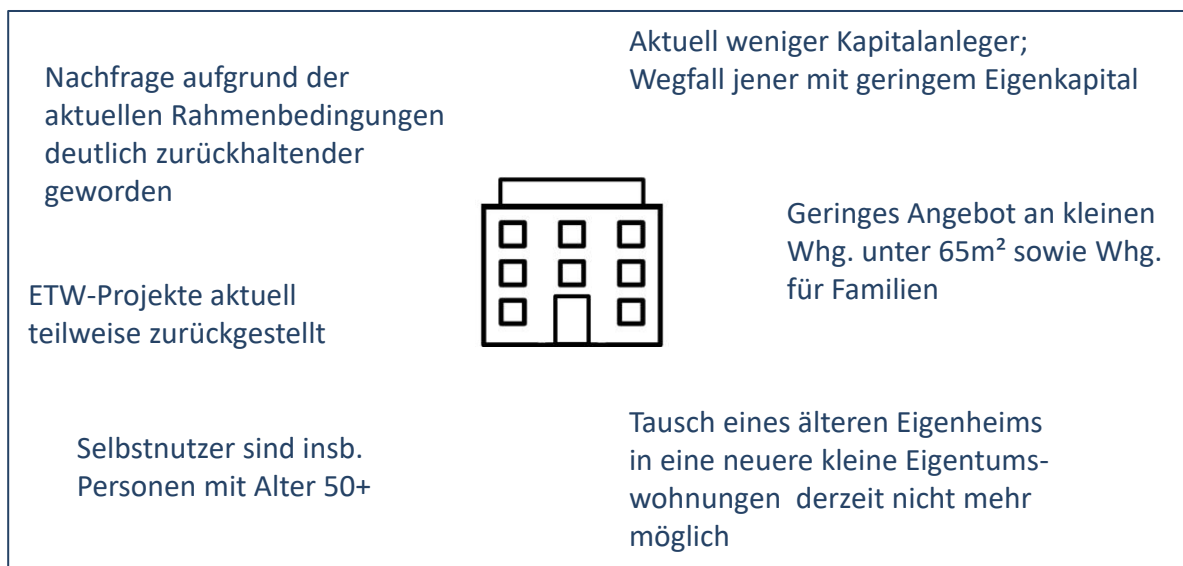


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfburg: Grundstücksmarktbericht 2021

Die derzeitigen Rahmenbedingungen wie gestiegene Baukosten, Lieferschwierigkeiten und auch gestiegene Zinsen zeigen sich auch am Markt für Eigentumswohnungen in Braunschweig. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist geringer geworden. Die befragten Marktexperten bestätigen, dass die Gruppe der Kapitalanleger mit einer hohen Fremdfinanzierung vom Markt nahezu verschwunden ist. Aber auch einige Selbstnutzer stellen ihre Nachfrage derzeit zurück und auch auf der Investorensseite werden Vorhaben – sofern möglich – teilweise zurückgestellt. Laut Marktexperten wird die Nachfrage wieder zunehmen, sobald sich die Rahmenbedingungen verbessern.

Generell gliedern sich die Nachfrager in Kapitalanleger und Selbstnutzer. Kapitalanleger agieren dabei insbesondere im Bereich des Studentenwohnens. Bei den Selbstnutzern gelten als Zielgruppe von Eigentumswohnungen in Braunschweig vor allem ältere Single- und Paarhaushalte ab 50 Jahren, die ihr bestehendes Einfamilienhaus aufgeben und zentral wohnen möchten. Dabei ist der Tausch eines Eigenheims in eine Eigentumswohnung derzeit erschwert, denn aktuell besteht eine geringere Nachfrage nach älterem Eigenheimbestand und gleichzeitig sind die Kaufpreise bei neuen Eigentumswohnungen hoch. Demnach fehlen aktuell zum einen kleine und/oder günstigere Eigentumswohnungen und zum anderen auch größere Wohnungen für Familien, die sich ein Eigenheim nicht leisten können und alternativ auf eine bezahlbare Eigentumswohnung ausweichen würden.

Abbildung 18: Derzeitige Lage am Markt für Eigentumswohnungen

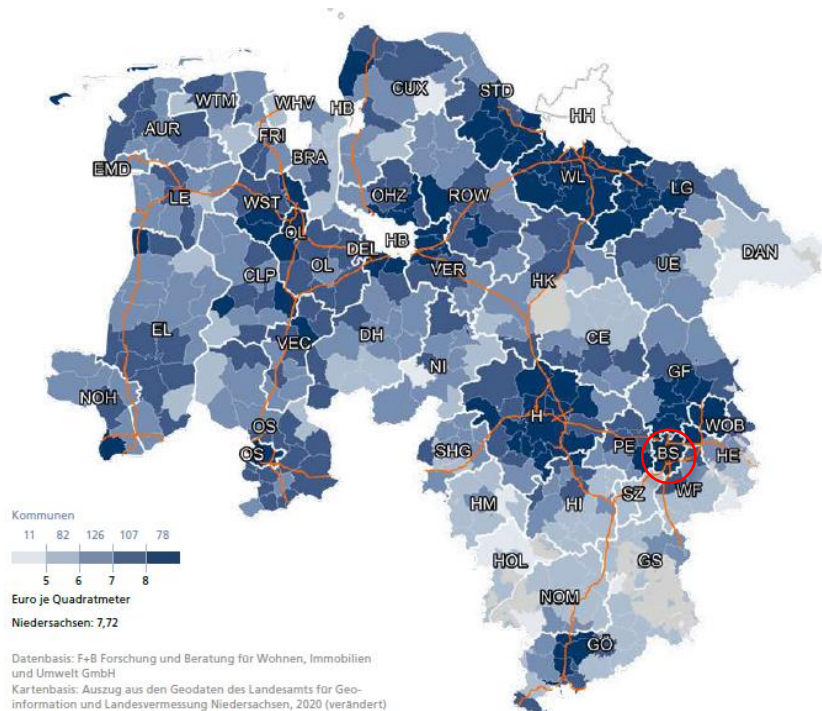


Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

3.4. Der Markt für Mietwohnungen

Der Mietwohnungsmarkt stellt für Braunschweig das zentrale Wohnungsmarktsegment dar, auch da sich dort ein Großteil des Wohnungsbestands befindet. In Braunschweig besteht im Landesvergleich ein erhöhtes Mietniveau. Südliche Kommunen wie Salzgitter und Wolfenbüttel haben im Vergleich ein geringeres Mietniveau, während nördliche Kommunen wie Wolfsburg ein ähnliches Mietniveau aufweisen.

Abbildung 19: Angebotsmieten (Median 2020)



Quelle: NBank, Wohnungsmarktbeobachtung 2021

Blickt man auf die Entwicklung der durchschnittlichen Marktmiete in Braunschweig, zeigt sich ein Anstieg auf 9,00 Euro/m² im Jahr 2021. Im Jahr 2016 lag diese noch bei rd. 8,00 Euro/m², was einem Zuwachs um 2,4 Prozent pro Jahr entspricht (2016 bis 2021).

Tabelle 4: Durchschnittliche (Markt-) Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2016-2021

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Median der Marktmieten (€/m ²)	8,04	8,16	8,46	8,62	9	9

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

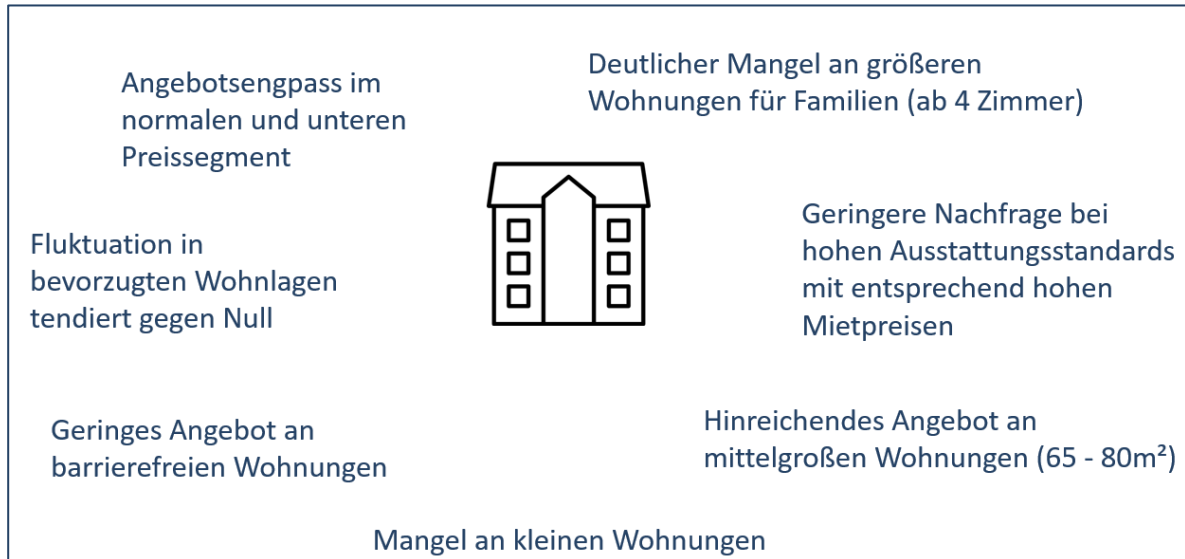
Nach Aussagen von lokalen Marktakteuren zeigt sich eine Anspannung im Braunschweiger Mietwohnungsmarkt. Die Anspannung differenziert sich jedoch nach bestimmten Lagen, Wohnflächenkategorien und dem Preisniveau. Demnach fehlen laut den befragten Experten vor allem preisgünstige Wohnungen, barrierearme bzw. -freie Wohnungen, kleine Wohnungen für ein bis zwei Personen (50-65m²) sowie größere Wohnungen für Familien. Generell zeigt sich ein Angebotsengpass im mittleren und unteren Preissegment.

Hinsichtlich der Wohnungsgrößen fehlen kleine Wohnungen. Aber auch bei den größeren Wohnungen mit mindestens 4 Zimmern, die von Familien nachgefragt werden, zeigt sich ein Mangel. Dabei werden große Wohnungen von unterschiedlichen Haushalten nachgefragt, die in Konkurrenz zueinanderstehen: Singles und Paare mit höherem Budget und Wunsch nach einem zusätzlichen Zimmer (bspw. als Arbeitszimmer), studentische Wohngemeinschaften sowie Familienhaushalte mit kleinerem Budget. Haushalte mit (mehreren) Kindern haben besondere Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche, da sie in Konkurrenz zu den anderen Nachfragern stehen und häufig ein geringeres Budget zur Verfügung haben. Bei mittleren Wohnungsgrößen zwischen 65 und 80m² zeigt sich eine ausgeglichene Marktlage, hier nähern sich Angebot und Nachfrage an.

Gleichzeitig zeigt sich ein unzureichendes Angebot an barrierefreien und tlw. auch barrierearmen Wohnungen. Diese werden nicht nur von Senioren nachgefragt, sondern auch Menschen mit Behinderung sind auf barrierefreie Wohnungen angewiesen. Barrierearme Ausstattungen wie stufenlose Eingangsbereiche

etc. werden hingegen auch von anderen Zielgruppen (bspw. Familien) angenommen. Zielgruppenübergreifend zeigt sich eine weitere Präferenz bei der Lage. Die Fluktuation in beliebten Wohnlagen tendiert gegen Null bspw. in Zentrumsnähe.

Abbildung 20: Derzeitige Lage am Markt für Mietwohnungen



Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

3.5. Soziale Wohnraumversorgung

Viele Haushalte geben einen hohen Anteil ihrer Einkünfte für das Wohnen inkl. Nebenkosten aus. Einkommensschwache Haushalte haben auf angespannten Wohnungsmärkten häufig besondere Schwierigkeiten, eine passende Wohnung zu finden. Ihre Wohnungssuche wird in besonderem Maße durch ihre Mietzahlungsfähigkeit bestimmt – Wohnwünsche müssen demgegenüber oft in den Hintergrund treten. In Hinblick auf die Bezahlbarkeit sind es neben preisgünstig freifinanzierten Wohnungen vor allem öffentlich geförderte Wohnungen, die für die Wohnraumversorgung Einkommensschwacher infrage kommen.

Nachfrageseite: Bestimmung der einkommensschwachen Haushalte

Bei der Berechnung des Bedarfs an geförderten Mietwohnungen konzentrieren wir uns auf diejenigen Bedarfgruppen, die aufgrund ihres sehr niedrigen Einkommens unbedingt auf die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum angewiesen sind. Es handelt sich um armutsgefährdete Haushalte, die dadurch gekennzeichnet sind, dass ihr verfügbares Monatseinkommen weniger als 60 Prozent des nationalen Medianeinkommens bemisst.¹¹ In Deutschland lag diese Schwelle im Jahr 2021 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bei einem Haushaltsnettoeinkommen von monatlich 1.148 Euro für einen Singlehaushalt und 2.869 Euro für eine Familie mit zwei Kindern unter 14 Jahren.

Einkommensschwache Haushalte sind nach dieser Definition nur eine Teilgruppe der Haushalte, die zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung berechtigt sind und denen ein Wohnberechtigungsschein zu steht. Die gesamte Zielgruppe der Wohnraumförderung ist deutlich größer. Sie bestimmt sich nach § 2 NWoFG (Niedersächsisches Gesetz über die soziale Wohnraumförderung und die Förderung von Wohnquartieren), wobei die Einkommensgrenzen in § 3 NWoFG festgelegt sind.

Zu den einkommensschwachen bzw. von Armut gefährdeten Haushalten zählen:

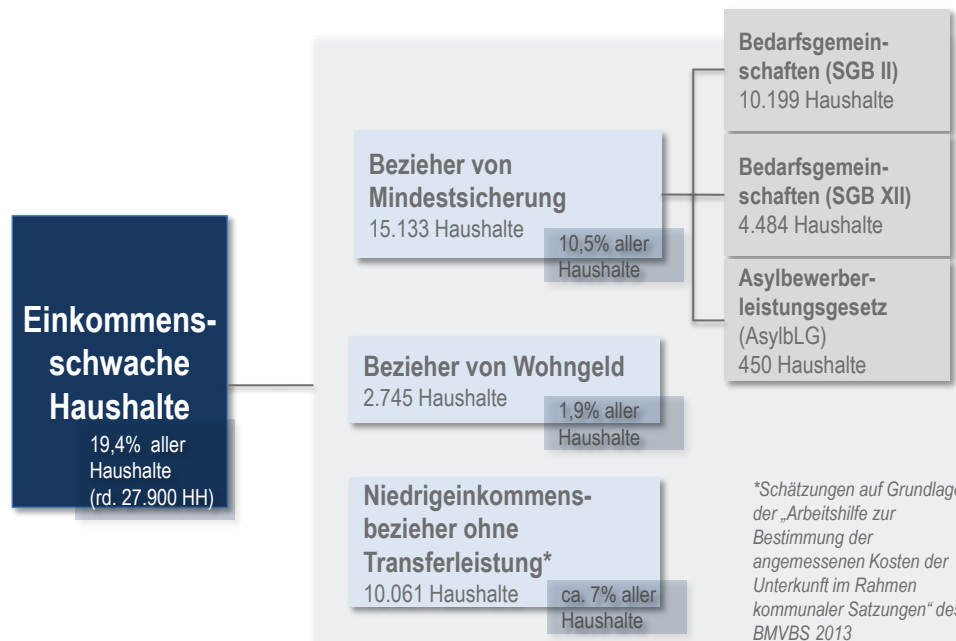
- Personen, die Leistungen nach Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) erhalten (Grundsicherung für Arbeitssuchende, im aktuellen Sprachgebrauch auch „Empfänger von Bürgergeld“ genannt)
- Personen, die Leistungen nach dem SGB XII erhalten (entweder Sozialhilfe oder aber Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung)
- Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten
- Personen, die Wohngeld beziehen
- Personen unter der Armutsrisikogrenze, die weder eine der oben genannten Transferleistungen noch Wohngeld beziehen, sondern berufstätig sind, aber aufgrund von Minijobs, Teilzeitarbeit, geringer Qualifizierung oder gering bezahlter Berufsgruppen nur wenig Einkommen erzielen
- Konkurrenz erhalten diese Gruppen durch Studierende und Auszubildende, die teilweise durch BAföG bzw. Berufsausbildungsbeihilfe und / oder Wohngeld abgesichert sind

Die einkommensschwachen Haushalte sind durch die Bezieher von Transferleistungen bzw. staatlichen Sozialleistungen geprägt. Die Versorgung dieser Gruppe mit entsprechendem Wohnraum stellt in vielen Regionen Deutschlands – wie auch in Braunschweig – eine Schwierigkeit dar, denn der Wohnungsmarkt unterliegt einem ständigen Anpassungsdruck, von dem einzelne Teilmärkte unterschiedlich stark betroffen sind. Hierzu zählt auch der öffentlich geförderte Wohnungsbestand.

¹¹ vgl. Europäische Kommission: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union. Panorama der Europäischen Union, Ausgabe 2015

In der Stadt Braunschweig zählen zum 31.12.2020 rd. 19 Prozent aller Haushalte zu der beschriebenen Gruppe der einkommensschwachen bzw. von Armut gefährdeten Haushalte:

Abbildung 21: Einkommensschwache Haushalte in Braunschweig 2020



Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

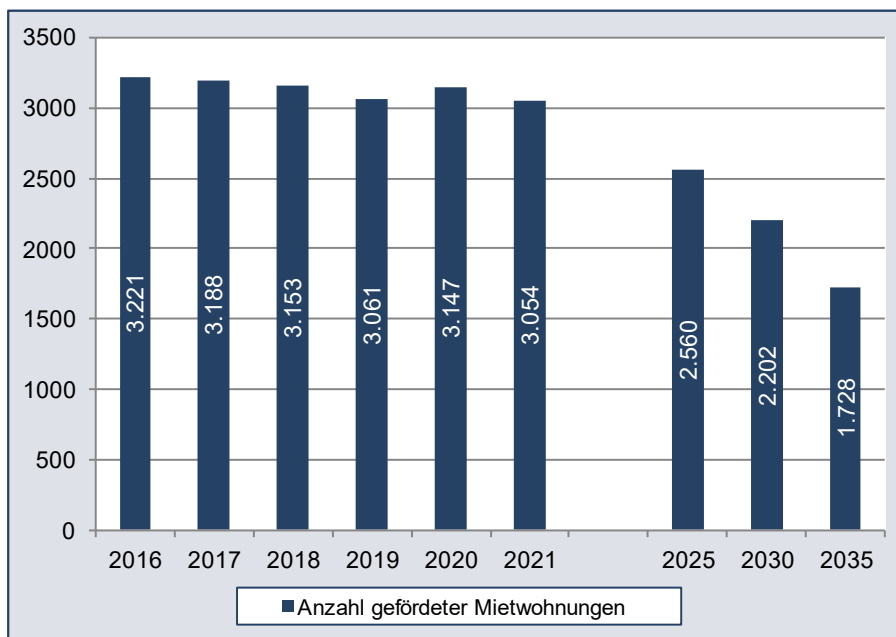
Zu den 19,4 Prozent der einkommensschwachen Haushalte sind Auszubildende und insbesondere Studierende hinzuzurechnen. Sie sind zum Großteil auch auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Von den 18.755 Studierenden in Braunschweig (Stand: Wintersemester 2021/22), lässt sich der Umfang der Personen mit Wohnsitz in Braunschweig und mit Bedarf an preisgünstigen Wohnungen jedoch nicht zuverlässig abschätzen (s. hierzu Kap. 3.6).

Des Weiteren ist mit Blick auf die Gruppe der einkommensschwachen Haushalte zu erwähnen, dass das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) mit dem „Wohngeld 2023“ eine historische Wohngeldreform umgesetzt hat, wodurch sich der Kreis der Leistungsberechtigten – nach ersten Schätzungen der Bundesregierung – verdreifachen wird.¹² In unseren Berechnungen zum Umfang der einkommensschwachen Haushalte gehen wir davon aus, dass durch die Wohngeldreform eine Verschiebung innerhalb der dargestellten Teilgruppen stattfinden wird, da die Niedrigeinkommensbezieher, die bislang keine Transferleistungen erhielten, von den erweiterten Möglichkeiten des Wohngeldbezuges Gebrauch machen werden.

Angebotsstruktur und Versorgungslage

In Braunschweig gab es zum Ende des Jahres 2021 rd. 3.050 preisgebundene Wohnungen. Dabei zeigt sich in den vergangenen Jahren von 2016 bis 2021 ein Rückgang um fünf Prozent bzw. 167 Wohnungen. Die Prognose des preisgebundenen Wohnraums zeigt, dass bereits bis 2030 rd. 850 Wohnungen aus dem Bestand der geförderten Mietwohnungen entfallen werden. D. h. von 2021 bis 2030 wird der Bestand ohne neue Bindungen um 28 Prozent abnehmen, bis zum Jahr 2035 beträgt der Rückgang 43 Prozent bzw. rd. 1.300 Wohnungen. In dieser Berechnung ist künftiger Neubau noch nicht berücksichtigt.

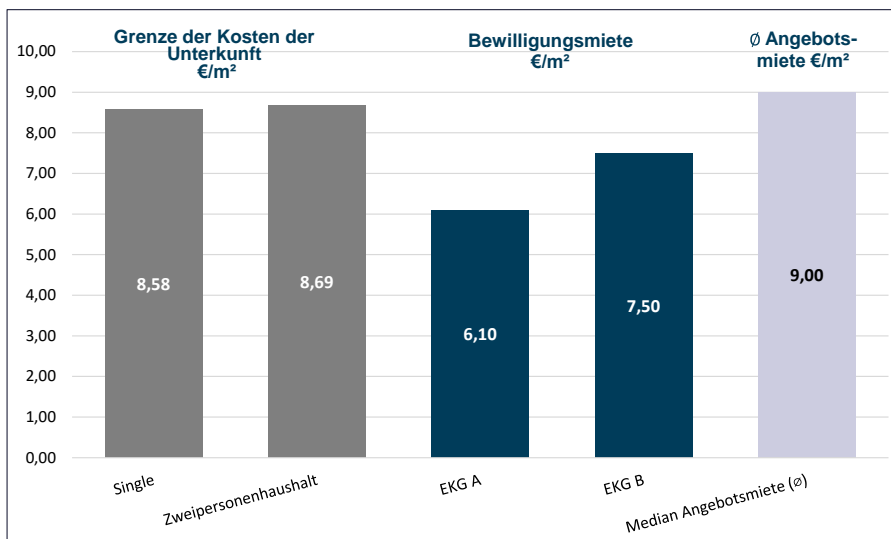
¹² Vgl. BMWSB 2023: Wohngeld – Reform, abgerufen unter: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/wohngeld-plus/wohngeld-plus-artikel.html>

Abbildung 22: Bestand an geförderten Mietwohnungen in Braunschweig

Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: NBank, Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

Für einkommensschwache Haushalte sind verschiedene Miethöhen relevant: die Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft (KdU) für Transferleistungsempfänger, die Bewilligungsmiete im geförderten Wohnungsbau sowie die Angebotsmieten am freien Wohnungsmarkt für alle Teilgruppen. Die Bemessungsgrenze der angemessenen Kosten der Unterkunft bietet eine Orientierung für die Bezahlbarkeit von Mieten und die Versorgungsmöglichkeiten von Leistungsbeziehern der sozialen Mindestsicherung (nach SGB II und SGB XII). Für diese Haushalte kommen auch Wohnungen am freien Markt infrage, sofern diese innerhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft liegen. Eine weitere wichtige Kenngröße ist die Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Findet öffentlich geförderter Wohnungsbau in Braunschweig (Mietenstufe IV) statt, so liegt die Miete nach den aktuellen Förderbestimmungen des Landes Niedersachsen bei 6,10 bzw. 7,50 EUR/m² (nettokalt) je nach Einkommen der Berechtigten.

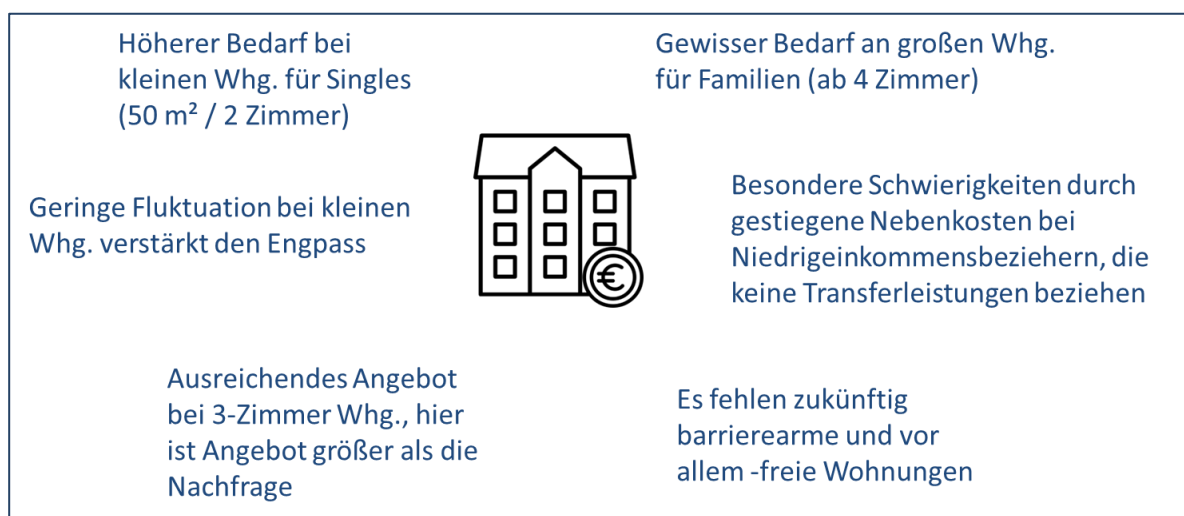
Die Bemessungsgrenze der KdU in Braunschweig ermöglicht Transferleistungsempfängern prinzipiell den Zugang zu geförderten (Neubau-)Wohnungen, da die Bewilligungsmiete niedriger als die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft ist. Durch auslaufende Bindungen verengt sich der gesicherte Zugang zu preisgebundenen und bezahlbaren Wohnungen. Zugangschancen zu preisgünstigen Wohnungen für einkommensschwache Haushalte könnten sich deutlich verschlechtern, wenn Bindungsverluste nicht abgefedert werden.

Abbildung 23: Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte


Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank, Jobcenter Braunschweig (Grundmiete), eigene Darstellung

Im Ergebnis zeigt sich im öffentlich geförderten Wohnungssegment eine angespannte Marktlage. Laut Aussagen der befragten Wohnungsmarktexperten besteht besonders bei kleinen Wohnungen für Singles ein erhöhter Bedarf. Dort fehlen Wohnungen der entsprechenden Wohnungsgrößenklasse von bis zu 50 m², bevorzugt werden dabei 2 Zimmer Wohnungen. Der Mangel wird durch die geringe Fluktuation bei kleinen Wohnungen noch weiter verstärkt. Gleichzeitig zeigt sich ein ausreichendes Angebot bei mittleren Wohnungsgrößen mit 3 Zimmern. Hier ist das Angebot sogar etwas größer als die vorhandene Nachfrage. Bei großen Wohnungen besteht hingegen ein gewisser Mangel. Familien, die 4 Zimmer und mehr suchen, haben Schwierigkeiten, eine Wohnung zu finden, da das vorhandene Angebot zu gering ist.

Durch die derzeit gestiegenen Nebenkosten haben Niedrigeinkommensbezieher, die keine Transferleistungen beziehen, besondere Schwierigkeiten. Mit Blick auf die zu erwartende Zunahme älterer Menschen, die häufiger als jüngere Personen Bewegungseinschränkungen aufweisen, gehen die befragten Experten davon aus, dass zukünftig barrierearme und vor allem -freie Wohnungen fehlen werden.

Abbildung 24: Der Markt für öffentlich geförderte Wohnungen


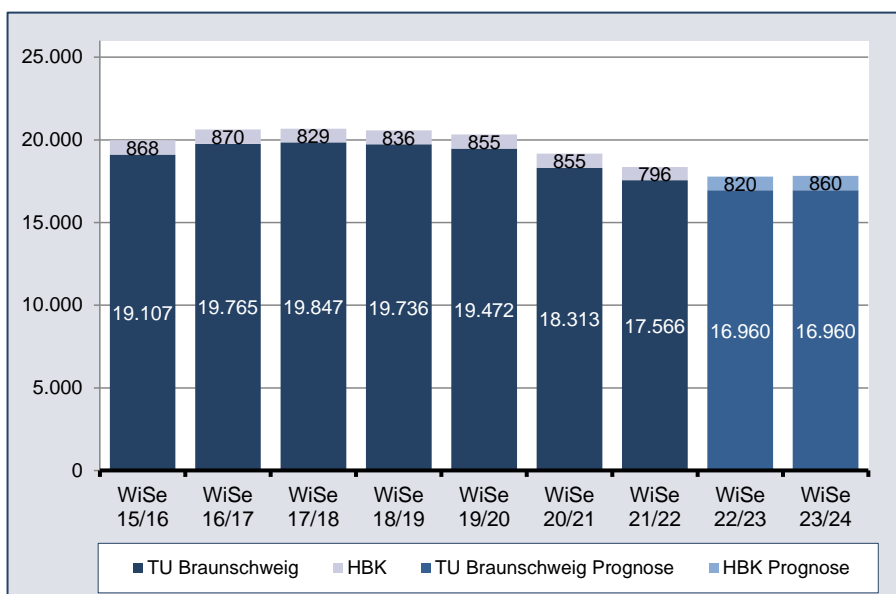
Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

3.6. Studentisches Wohnen

Durch die Technische Universität (TU) und die Hochschule für Bildende Künste (HBK) ist Braunschweig ein wichtiger Hochschulstandort in der Region. Der Blick auf die Studierendenzahlen zeigt: Braunschweig reiht sich in Niedersachsen hinter Hannover, Göttingen und Osnabrück auf Platz vier der größten Universitätsstädte ein.¹³ Der Anteil der Studierenden in Braunschweig an der Gesamtbevölkerung der Stadt (Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen) umfasst rd. neun Prozent im Jahr 2021, das entspricht 21.300 Einwohner. Die Braunschweiger Hochschulen sind ein deutlicher Zuzugsgrund, denn im Saldo wandern in Braunschweig junge Menschen verstärkt zu (sogenannte „Starterhaushalte“). Starterhaushalte sind eine sehr mobile Gruppe, die insbesondere zur Aufnahme einer Ausbildung oder eines Studiums das Elternhaus verlassen und in die erste eigene Wohnung ziehen.

Im Wintersemester 2021/2022 waren mehr als 18.300 Studierende an einer Hochschule in Braunschweig eingeschrieben. Mit rd. 95 Prozent studiert der Großteil von ihnen an der TU. Dabei ist die Zahl der Studierenden seit dem Wintersemester 2018/19 rückläufig. Gründe dafür sind u. a. der Wechsel von G8 zu G9 in Niedersachsen, wodurch es weniger Studienanfänger gab. In den Jahren ab 2020 zeigt sich ebenfalls ein Ausbleiben von Studierenden durch die Coronapandemie. Die kurzfristigen Prognosen der zwei Hochschulen gehen in kommenden Semestern von einer leichten Abnahme und anschließend einem „Halten“ der Studierendenzahlen aus.

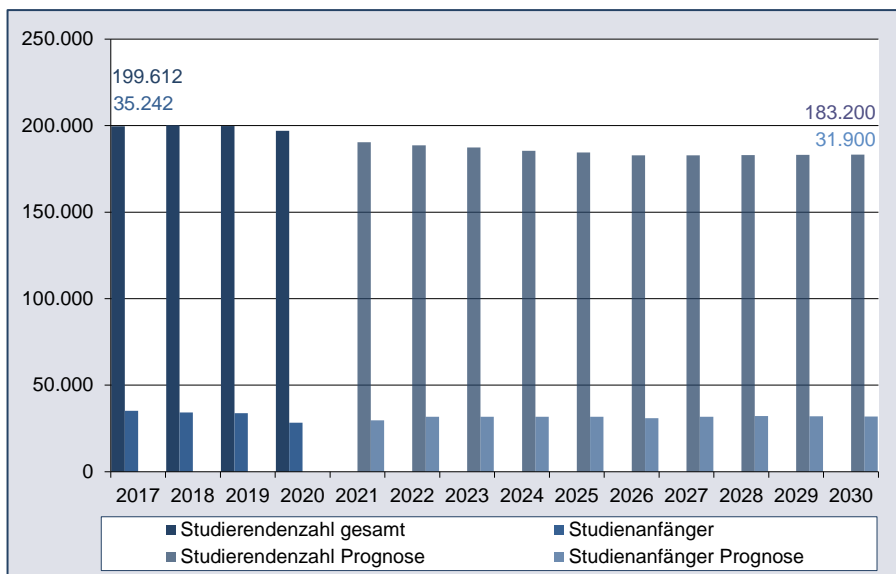
Abbildung 25: Entwicklung der Studierendenzahlen in Braunschweig*



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Studierendenwerk OstNiedersachsen, eigene Darstellung
*ohne Doppelimmatrikulationen, keine längere Abwesenheit

In der Entwicklung der Studierendenzahlen zeigt sich, dass in den jüngeren Jahren besondere Einflüsse wie die Coronapandemie die Studierendenzahlen beeinflusst haben. Langfristig wird die demografische Entwicklung die Zahl der zukünftigen Schulabsolventen und der Studienanfänger beeinflussen. Die Kultusministerkonferenz der Länder berücksichtigt diese Entwicklungen bei der Vorausberechnung der Studierenden und Studienanfänger. Der Blick auf die Entwicklungen in Niedersachsen zeigt, dass die Zahl der Studierenden nicht weiter steigen wird. Langfristig wird eine konstante, in der Tendenz abnehmende Zahl an Studierenden prognostiziert, da die entsprechenden Geburtsjahrgänge rückläufig sind. Für Braunschweig kann mit Blick auf die kurzfristigen Prognosen der Hochschulen und die Prognose des Landes eine ähnliche Entwicklung angenommen werden.

¹³ Gemessen an der Zahl der Studierenden im WS 2020/21; Quelle: Deutsches Studentenwerk 2021: Wohnraum für Studierende. Statistische Übersicht 2021, S.17

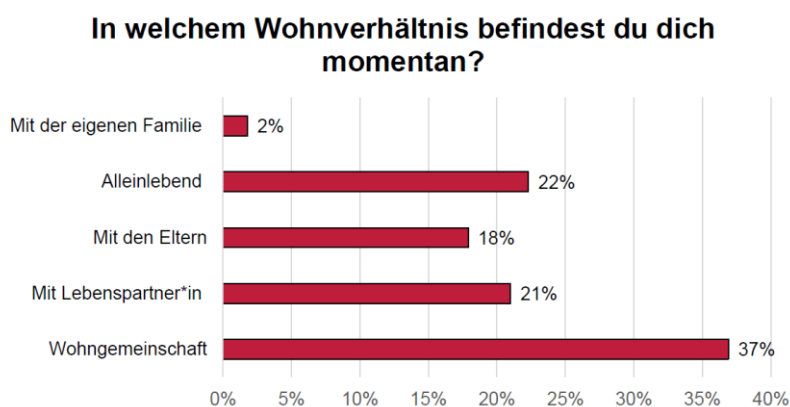
Abbildung 26: Entwicklung der Studierendenzahlen und Prognose in Niedersachsen 2017 bis 2030


Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Kultusministerkonferenz 2021, eigene Darstellung

Der Wohnungsmarkt für Studierende

Studierende fallen überwiegend in die Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen und zählen, neben Auszubildenden oder Berufsanfängern, zu den benannten Starterhaushalten. Starterhaushalte fragen aufgrund fehlender oder geringer Einkünfte vor allem günstige Wohnraumangebote nach. Wichtig sind entweder die Nähe zur Hochschule (bzw. Ausbildungsstelle) oder urbane und lebhafteste Stadtteile nahe der jeweiligen Universität oder Hochschule. Die bisherigen Ausführungen haben gezeigt, dass derzeit bei kleinen und preisgünstigen Wohnungen in Braunschweig bereits Engpässe bestehen.

Die genaue Wohnsituation aller Braunschweiger Studierenden ist kaum zu ermitteln, auch da unklar ist, wie viele Studierende in der Stadt oder außerhalb wohnen. Eine Befragung gibt jedoch Aufschluss über die Wohnverhältnisse der Studierenden in Braunschweig.¹⁴ Jeweils rd. 20 Prozent wohnen entweder allein, mit dem Partner oder bei den Eltern und mehr als jeder Dritte wohnt in einer Wohngemeinschaft. Dabei wurde nicht erfragt, inwiefern die Studierenden in Wohnheimen wohnen. Die Wohnheime bieten sowohl die Option alleine als auch in Wohngemeinschaften zu wohnen.

Abbildung 27: Wohnverhältnisse der Braunschweiger Studierenden


Quelle: Ergebnisse der Braunschweiger Studierendenbefragung 2021, Institut für Psychologie, n = 928, davon 718 TU Braunschweig

¹⁴ Braunschweiger Studierendenbefragung 2021, Institut für Psychologie, n = 928

Generell zeigt sich, dass viele Studierende seit einigen Jahren lieber ein Einzelzimmer mit eigenem Bad oder ein Apartment präferieren, anstatt in einer Wohngemeinschaft zu leben. Durch die Coronapandemie wurde dieser Trend noch verstärkt.¹⁵ Die befragten Experten zum studentischen Wohnen in der Stadt Braunschweig geben das Budget bzw. die Kosten des Wohnens als einen entscheidenden Faktor bei der Wohnungswahl an, gleichzeitig ist auch die Nähe zur Hochschule ein weiterer wichtiger Faktor für Studierende. Eine weitere Präferenz ergibt sich aus dem vergleichsweise hohen Anteil an ausländischen Studierenden in Braunschweig (rd. 18 Prozent Stand: WS 2020/21). Diese bevorzugen möblierte Zimmer und Apartments, um die hohen Anschaffungskosten einer Erstausrüstung zu vermeiden.

Neben Wohngemeinschaften stellen Wohnheime für Studierende ein kostengünstiges Wohnungsangebot dar. Das Studierendenwerk OstNiedersachsen hat in Braunschweig derzeit rd. 2.100 Wohnheimplätze, ein Großteil davon sind sehr nachgefragte Einzelapartments mit eigenem Bad und Küche (rd. 1.000 Wohneinheiten). Der Großteil der rd. 200 Studierenden auf der Warteliste des Studierendenwerks wartet explizit auf ein solches Wohnungsangebot (Stand: 10/2022). Im Jahr 2022 wurde ein neues Wohnheim mit 114 Einzelapartments fertiggestellt, die Apartments sind rd. 19 m² groß und vollmöbliert. Der durchschnittliche Mietpreis liegt bei 350 Euro monatlich, darin ist alles inklusive, d.h. die Miete stellt die Bruttowarmmiete inkl. aller Nebenkosten, Internetanschluss, Fahrradstellplatz und Hausratversicherung dar.¹⁶ Im Allgemeinen unterscheidet sich die Gesamtmiete bei den Wohnheimen des Studierendenwerks in Braunschweig je nach Größe und Wohnform (Flurzimmer, Einzelapartment etc.).

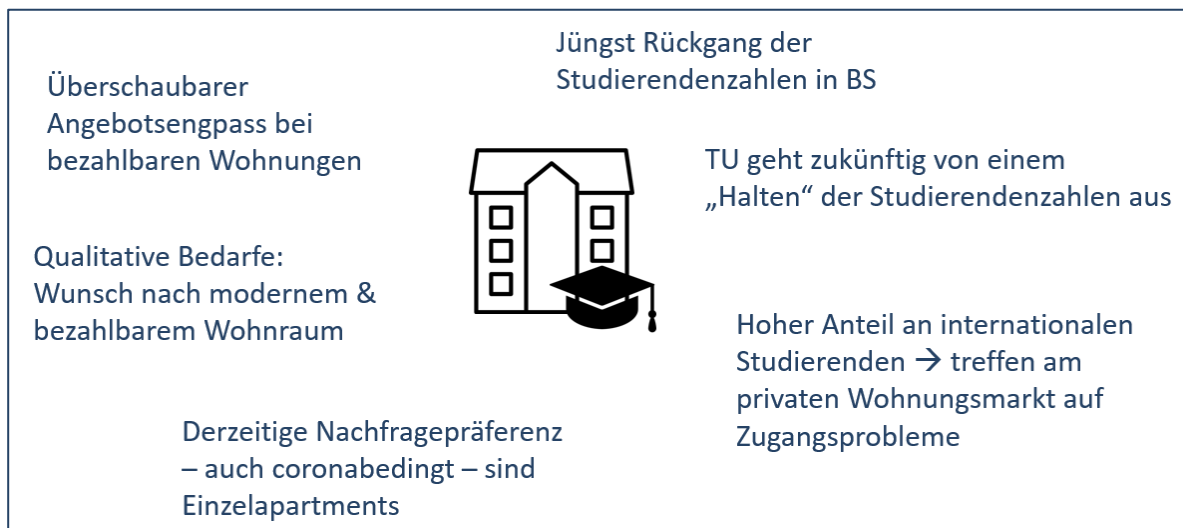
Das Studierendenwerk ist dabei der größte Wohnungsanbieter für Studierende in Braunschweig. Das deutsche Studierendenwerk vergleicht regelmäßig die Zahl der Wohnheimplätze mit der Zahl der Studierenden einer Stadt, um die Unterbringungsquote zu ermitteln. Laut einer Erhebung des deutschen Studierendenwerks gab es in Braunschweig im Jahr 2021 insgesamt 2.355 Studierendenwohnplätze (Zahl beinhaltet öffentlich geförderte Plätze des Studierendenwerks und auch von anderen Trägern). In der Gegenüberstellung mit der Zahl der Studierenden im Wintersemester 2020/2021 zeigt sich eine Unterbringungsquote von zwölf Prozent. Im Durchschnitt liegt die Quote in ganz Niedersachsen bei 9,9 Prozent. Verglichen mit anderen größeren Universitätsstädten des Landes wie Hannover (6,8 Prozent) oder Osnabrück (9,5 Prozent) hat Braunschweig eine überdurchschnittliche Unterbringungsquote. Die lokalen Marktexperten konstatieren jedoch einen gewissen Angebotsengpass bei preisgünstigen Wohnungsangeboten.

Insgesamt ist die Lage nicht mehr so angespannt wie vor einigen Jahren, worauf auch die bereits überdurchschnittliche Unterbringungsquote der Studierenden in Wohnheimen hinweist. Zusätzlich wurde vom Studierendenwerk im Jahr 2022 ein neues Wohnheim fertiggestellt. Gleichzeitig gehen die Prognosen der Kultusministerkonferenz und der TU Braunschweig in den nächsten Jahren von einer leicht rückläufigen und langfristig von einer stabilen Entwicklung der Studierendenzahl aus, sodass der Wohnraumbedarf rein quantitativ betrachtet aller Voraussicht nach nicht mehr zunehmen wird. Neubauprojekte könnten für ausreichend Entspannung der Situation sorgen und zugleich den Wunsch nach modernem, bezahlbarem Wohnen bedienen. Der Wohnwunsch nach modernen Wohnqualitäten kann zukünftig durch die Modernisierung des Bestandes oder durch Abriss und Ersatzneubau umgesetzt werden.

¹⁵ Studierendenwerk OstNiedersachsen 2021: Jahresbericht 2021, S.15

¹⁶ Studierendenwerk OstNiedersachsen 2021: Jahresbericht 2021, S.14

Abbildung 28: Der Markt für studentisches Wohnen



Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

Zwischenfazit zu den Wohnungsteilmärkten

- Segmentübergreifend zeigen sich gestiegene Angebotspreise und eine gestiegene Nachfrage verstärkt in guten, zentralen Lagen.

Ein- und Zweifamilienhäuser:

- Der Markt hat aktuell im Vergleich zu den Vorjahren spürbar an Anspannung verloren. Die aktuelle Nachfrage nach Eigenheimen ist auch in Braunschweig verhalten, was auf die derzeitigen Rahmenbedingungen zurückzuführen ist (u. a. gestiegenen Baukosten, Zinsentwicklung etc.). Aber auch aktuell lassen sich gepflegte/neuwertige Objekte in präferierten Lagen gut vermarkten; „Ladenhüter“ sind hingegen ältere Bestandsobjekte mit Sanierungsstau, dort gibt es mehr Angebot als Nachfrage.
- Im Eigenheimsegment ist eine Neubaunachfrage vorhanden, diese ist aber preislimitiert. Hier zeigt sich eine Bodenpreistrutsche ins Umland, d. h. die Nachfrage orientiert sich in das preisgünstigere Umland, da die Boden- und Kaufpreise in Braunschweig für viele Nachfrager nicht finanzierbar sind.

Eigentumswohnungen:

- Das Teilsegment ist im Vergleich am wenigsten angespannt, denn derzeit sorgen die aktuellen Rahmendingungen für einen in der Tendenz ausgeglichenen Markt.
- Die Kapitalanleger sind auch in Braunschweig zurückhaltender geworden. Selbstnutzer mit Eigenkapital (hier vermehrt Best Ager) fragen auch derzeit entsprechende Eigentumswohnungen nach.

Mietwohnungen:

- Die Marktlage ist deutlich angespannter als im Eigentumssegment. Insbesondere bei bezahlbaren Angeboten in guten Lagen besteht ein deutlicher Engpass, d. h. es fehlen vor allem kleine, preisgünstige Mietwohnungen, ergänzt um größere Wohnungen für Familien in zentralen Lagen.

- In Braunschweig besteht ein knappes Angebot an größeren Wohnungen: Hier treten Familien in Konkurrenz zu studentischen Wohngemeinschaften bei einem aktuellen geringen Angebot.
- In bevorzugten Wohnlagen tendiert die Umzugsaktivität gegen Null – es fehlt eine attraktive Umzugsalternative.
- Bedarfe bestehen auch bei altengerechten Wohnungen insbesondere bezahlbare und barrierefreie Mietwohnungen / Wohnformen fehlen in der Stadt.

Soziale Wohnraumversorgung:

- In Braunschweig zeigen sich bei den preisgünstigen Wohnungen in einigen Wohnungsgrößen Versorgungsengpässe. Rd. 19 Prozent aller Haushalte zählen zu den einkommensschwachen im Sinne der von Armut gefährdeten Haushalte und sind auf entsprechenden preisgünstigen Wohnraum angewiesen.
- Ein Mangel besteht bei öffentlich geförderten kleinen Wohnungen für Single- und Paarhaushalte, bei größeren Wohnungen für Familien sowie bei barrierearmen und vor allem barrierefreien Angeboten für Senioren und Menschen mit Behinderung.
- Das Abschmelzen der Belegungsbindungen geförderter Wohnungen führt bis 2035 zu einem Rückgang des derzeitigen Bestandes um mehr als 40 Prozent, sofern dieser Rückgang nicht durch zusätzliche öffentlich mietpreisgeförderte Wohnungen kompensiert wird – im Neubau und/oder im Bestand.

Studentisches Wohnen:

- Beim studentischen Wohnen zeigt sich die aktuelle Lage nicht mehr so angespannt wie vor einigen Jahren. Qualitativ melden Studierende den Wunsch nach modernem Wohnraum, woraus sich entsprechende Modernisierungsbedarfe ergeben.

4. Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Neben der Analyse der derzeitigen Ausgangssituation am örtlichen Wohnungsmarkt ist die Vorausschätzung zukünftiger Trends in der Wohnungsnachfrage und -angebotsentwicklung eine wichtige Basis, um zu beurteilen, ob es Handlungsbedarfe in der Steuerung der Marktentwicklung gibt. Dazu zählt neben der Bevölkerungsprognose die Vorausschätzung der Zahl der Haushalte – beide sind zentrale Einflussfaktoren für die Wohnungsnachfrage. Berechnungen zum Wohnungsbedarf geben einen Überblick über derzeitige und zukünftige Wohnungsbedarfe und ermöglichen Aussagen zum Neubaubedarf.

4.1. Vorgehensweise

Die Wohnungsbedarfsprognose dient der Vorausschätzung der Zahl der Haushalte sowie des Umfangs des zukünftig für die Wohnraumversorgung notwendigen Wohnungsbestandes. Zentrale Fragestellungen der Wohnungsbedarfsprognose sind:

- Wie viele Wohnungen müssen künftig neu gebaut werden, damit allen Haushalten eine Wohnung zur Verfügung steht?
- Welcher quantitative Bedarf ergibt sich aus der Gegenüberstellung von Haushalten und verfügbaren Wohnungen?
- Ist der quantitative Bedarf groß genug, um durch den dadurch ausgelösten Neubaubedarf auch die Präferenz von Haushalten nach Neubauqualitäten zu befriedigen?
- Wie differenziert sich der quantitative Bedarf nach Wohnformen – Ein-/Zweifamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser?

Die Wohnungsbedarfsprognose hat grundsätzlich einen normativen Charakter, da von den Trägern der Wohnungs- und Sozialpolitik eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung angestrebt wird. Als allgemein anerkannte Versorgungsnorm hat sich der Grundsatz „für jeden Haushalt eine Wohnung“ herausgebildet. Diese hat sich jedoch analog zum Wissen über die Wirkungszusammenhänge auf den regionalen Wohnungsmärkten ausdifferenziert.

Grundlage für jede Wohnungsbedarfsprognose ist die Bevölkerungsprognose. Darauf aufbauend wird die Entwicklung der Zahl und der Zusammensetzung der privaten Haushalte vorausgeschätzt. In Verbindung mit Versorgungsnormen (pro Haushalt eine Wohnung, Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve), errechnet sich die Zahl der Haushalte, die Wohnungen nachfragen. Sie werden dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt, wobei beim Bestand Ferienwohnungen nicht in die Gesamtzahl der Wohnungen einbezogen werden. Die Differenz bildet den Wohnungsbedarf.

Die Fluktuationsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen (müssen). Der Wohnungsbestand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen.

Die vorliegende Wohnungsbedarfsprognose berechnet den quantitativen Wohnungsbedarf. Dazu ist den privaten Haushalten eine ausreichende Anzahl verfügbarer Wohnungen zuzüglich einer Fluktuationsreserve zur Verfügung zu stellen. Aus der Gegenüberstellung errechnet sich ein Wohnungsüberhang oder -defizit. Das Ergebnis der Gegenüberstellung im Ausgangsjahr der Prognose wird als Nachholbedarf bezeichnet, der sowohl positiv wie negativ ausfallen kann.

In der Prognose wird der quantitative Bedarf aus zwei Komponenten gebildet, dem demografischen und dem Ersatzbedarf. Durch die Veränderung in der Zahl und Zusammensetzung der privaten Haushalte

erwächst ein demografisch bedingter Wohnungsbedarf im Prognosezeitraum. Dieser kann in schrumpfenden Regionen rückläufig sein, so dass sich im Zeitverlauf ein Überhang an Wohnungen einstellt. Der Ersatzbedarf bezieht sich auf den Wohnungsbestand. Er entsteht infolge der baulichen und wirtschaftlichen Alterung von Gebäuden und umfasst sowohl Wohnungsabriss als auch Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen von Wohn- in Gewerberäume. Für diesen Abgang ist Ersatz zu schaffen.

Wohnungen werden aber nicht nur dann gebaut, wenn sich die Zahl der Haushalte erhöht, sondern auch wenn am Markt bestimmte Qualitätsmerkmale nachgefragt werden, die im vorhandenen Wohnungsbestand nicht vorhanden sind. Diese qualitativen Bedarfe resultieren aus Veränderungen in der Zusammensetzung der Haushalte und deren Wohnpräferenzen. Ihnen wird in der Prognose der qualitativen Wohnungsbedarfe nachgegangen. Die Wohnpräferenzen beziehen sich auf verschiedene Wohnformen – z. B. Eigenheime versus Geschosswohnungen –, Neubauqualitäten oder Wohnungsgrößen.

In Braunschweig wie auch in anderen prosperierenden Wohnungsmärkten verhält es sich so, dass der quantitative Bedarf hoch genug ist, um die Präferenzen der Nachfrage nach bestimmten Wohnqualitäten bedienen zu können. Durch die Umsetzung der quantitativen Wohnungsneubaubedarfe können in hinreichendem Maße die gewünschten Neubauqualitäten wie auch die notwendigen Wohnungsgrößen geschaffen werden. Die Nachfrage nach Wohnformen differenziert, erhöht jedoch nicht den quantitativen Bedarf. Sie bleiben daher im Rahmen der vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose weitgehend unberücksichtigt. Anders verhält es sich in Schrumpfungsregionen bei geringen bis fehlenden quantitativen Bedarfen. Dort kann die Präferenz für Neubauqualitäten und / oder für bestimmte Wohnungsgrößen einen Wohnungsneubaubedarf hervorrufen, der bei einer rein quantitativen Bedarfsberechnung nicht sichtbar werden würde.

In der vorliegenden Prognose wurde der ermittelte quantitative Wohnungsbedarf abschließend nach Wohnformen differenziert. Dieser Schritt hatte jedoch keinen Einfluss auf die zuvor ermittelte Gesamthöhe des Wohnungsbedarfs. Es wurde zwischen den beiden großen Teilmärkten der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern unterschieden. Ein Synonym für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ist der individuelle Wohnungsbau.

Abbildung 29: Methodisches Vorgehen der Wohnungsbedarfsprognose



Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

4.2. Bevölkerungsprognose

Die Entwicklung der Einwohnerzahl stellt eine wesentliche Komponente für die zukünftige Entwicklung einer Stadt dar. Bestandteile einer Bevölkerungsprognose sind im Wesentlichen die natürliche Bevölkerungsentwicklung, somit der Saldo des Geburten- (Fertilität) und Sterblichkeitsniveaus (Mortalität) und der Umfang der Wanderungen (Migration). Für die Vorausschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Braunschweig wird auf die bestehenden Bevölkerungsprognosen zurückgegriffen.

Hierbei handelt es sich zum einen um die städtische Prognose auf Basis der Hauptwohnsitzbevölkerung laut kommunalen Melderegister. Als Basisjahr der Berechnung gilt hier das Jahr 2019.

Zum anderen wird die Basisvariante der CIMA-Prognose für Braunschweig genutzt. Als Basisjahr gilt auch hier das Jahr 2019. Die ihr zugrunde liegenden Bevölkerungsdaten stammen vom Landesamt für Statistik Niedersachsen. Bei der Prognose wurde die sogenannte Komponentenmethode angewandt. Hierbei werden die Geburten- und Sterberaten sowie die Wanderungssalden geschlechterspezifisch und jahrgangsweise fortgeschrieben. Als Referenzzeitraum für die Geburten- und Sterberaten wurden die Jahre 2017 bis 2019 herangezogen. Bei den Wanderungen wurde der Referenzzeitraum 2012 bis 2014 und 2017 bis 2019 genutzt.¹⁷

Bei der städtischen Bevölkerungsprognose wurden altersspezifische Geburtenziffern für Braunschweig (Ø 2017 bis 2019 / Melderegister), altersspezifische Sterbeziffern für Niedersachsen (Ø 2016 bis 2018 / LSN) sowie altersspezifische Wanderungsraten einer flexiblen Berechnung aus den Melderegisterdaten (2000 bis 2019) zugrunde gelegt.¹⁸ Im Rahmen der städtischen Prognose wird für die Jahre 2021/2022, ähnlich den Entwicklungen im Jahr 2020, eine eher verhaltene Entwicklung der Einwohnerzahl angenommen. Ab 2022 wird die Annahme getroffen, dass die Mobilität einschränkenden Wirkungen der Pandemie bundesweit überwunden sind und die Einführung der Zweitwohnungssteuer in Braunschweig sich positiv auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl auswirkt. Gleichzeitig wird davon ausgegangen, dass in den nächsten fünf Jahren die zahlreichen sich in Entwicklung befindlichen Wohnbaugebiete (bspw. Nordstadt, Wenden-West etc.) wieder zu einem Anstieg der Einwohnerzahl beitragen. Nach Abschluss dieser Phase ab ca. 2026/2027 wird angenommen, dass sich der bereits 2014 bis 2019 in Braunschweig zu beobachtende Trend des Wohnerrückgangs bei der deutschen Bevölkerung zumindest in abgeschwächter Form fortsetzt, während die ausländische Bevölkerung noch zunimmt.

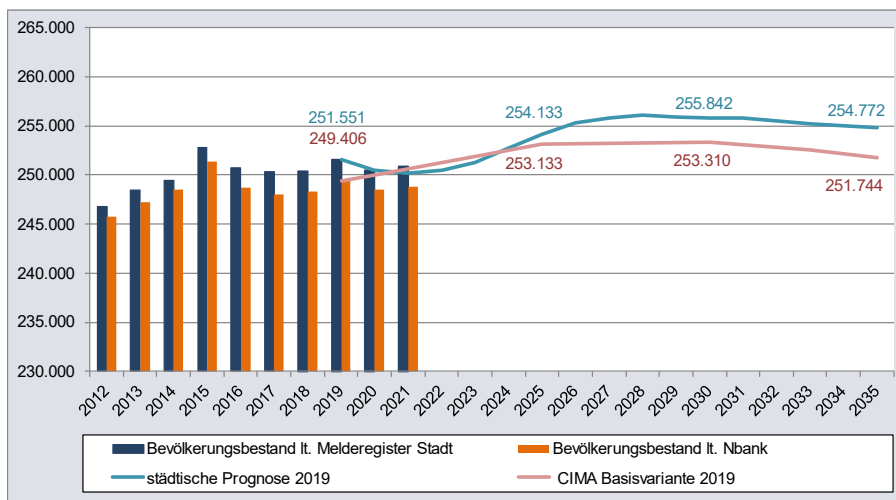
Die städtische Prognose geht davon aus, dass die Bevölkerung in Braunschweig bis zum Jahr 2035 auf 254.772 Einwohner ansteigt, also gegenüber dem Ausgangsjahr 2019 um rd. +3.220 Personen wächst. Die Prognose der CIMA hat eine andere Datenbasis und geht von einer Ausgangsbevölkerung von 249.406 Personen aus und prognostiziert einen Zuwachs bis 2035 von rd. +2.340 Personen auf 251.744 Einwohner. Im Ergebnis weichen die Bevölkerungszahlen der zwei Prognosen im Jahr 2035 rd. 2.000 bis 3.000 Personen voneinander ab. Die städtische Prognose prognostiziert bis 2025 einen Aufholeffekt durch die Aufsiedlung geplanter Baugebiete und berechnet einen optimistischeren Bevölkerungszuwachs bis 2030 als die Prognose der CIMA. Ab ca. 2030 gehen beide Prognosen von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung aus. Vergleicht man die prognostizierten Bevölkerungsentwicklungen von 2019 bis 2035 geht die städtische Prognose von einer Zunahme um 1,3 Prozent aus, die Prognose der CIMA liegt mit einer Zunahme von 0,9 Prozent etwas niedriger.

Blickt man dabei auf die ersten Prognosejahre zeigt sich, dass die Prognose der CIMA bereits im ersten Prognosejahr mit rd. 1.470 Personen von der tatsächlichen Einwohnerentwicklung abweicht und die Entwicklung überschätzt. Die städtische Prognose weicht deutlich geringer ab, hier liegt die Prognose um rd. 650 Personen unterhalb der tatsächlichen Entwicklung. Die Stadt Braunschweig ist somit etwas mehr gewachsen als in der städtischen Prognose angenommen.

¹⁷ Vgl. NBank 2021: Wohnungsmarktbeobachtung 2021. Langfassung, S. 84f.

¹⁸ Vgl. Stadt Braunschweig 2021: Bevölkerungsvorausschätzung 2020-2035. Stadtforschung aktuell. 09.2021, S. 2f.

Abbildung 30: Aktuelle Bevölkerungsprognose und die tatsächliche Entwicklung 2012 bis 2035



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Stadt Braunschweig, CIMA, eigene Darstellung

Im Vergleich lässt die städtische Bevölkerungsprognose eine höhere Eintrittswahrscheinlichkeit plausibel erscheinen, da sich bereits zwei Jahre nach der Erstellung der Prognose durch die CIMA zeigt, dass die Prognose die bisherige Entwicklung überschätzt. Die städtische Prognose weicht gegenüber der CIMA-Prognose weniger von der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung ab und zeigt eine positive Abweichung auf (d.h. die tatsächliche Entwicklung liegt sogar oberhalb der Prognose). Gleichzeitig berücksichtigt sie die städtischen Rahmenbedingungen wie die Aufsiedlung durch die kommenden Baugebiete in ihren Annahmen. Unter den dargestellten Annahmen der Prognosen scheint das Eintreffen der städtischen Prognose als besonders plausibel, sofern die geplanten Baugebiete in dem geplanten Umfang realisiert werden. Die städtische Bevölkerungsprognose wird daher als Basis für die Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose genutzt.

Braunschweig ist der viertgrößte Hochschulstandort Niedersachsens. Die Entwicklung der Studierenden fließt in die Bevölkerungsprognose und darauf aufbauend, in die Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose ein. Die TU Braunschweig als auch die Prognosen der Kultusministerkonferenz zum zukünftigen Umfang der Studierenden gehen von einer langfristig stabilen Entwicklung der Studierendenzahl aus.

4.3. Haushaltsprognose

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, nicht nur die zukünftige Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Haushaltsentwicklung zu betrachten. Die Anzahl und die strukturellen Veränderungen der privaten Haushalte stellen wesentliche Komponenten für die Entwicklung des künftigen Wohnungsbedarfs dar.

Für die Prognose der Haushalte müssen in einem ersten Schritt die in der städtischen Bevölkerungsprognose enthaltenen Einwohner mit Hauptwohnsitz in die Begrifflichkeit der „Bevölkerung in Privathaushalten“ überführt werden. In diesem Schritt werden Bewohner von Heimen und stationären Einrichtungen, die keine eigene Wohnung, sondern Sonderwohnformen nachfragen, herausgerechnet. Die Zahl der Personen mit Nebenwohnsitz, für die keine Bevölkerungsprognose erstellt wurde, wird hinzugeschätzt. Hierzu wird ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung für Ende 2021 ermittelt und dieser über den Prognosezeitraum konstant gehalten. Die Zahl der Personen in Privathaushalten wird dann in einem zweiten Schritt mithilfe des Haushaltsvorstandsquotenverfahrens den unterschiedlichen Haushaltstypen, differenziert nach Größe der Haushalte, zugeordnet.

„Prognosen sind schwierig, vor allem, wenn sie die Zukunft betreffen.“ Dieses Zitat wurde bereits mehreren berühmten Persönlichkeiten zugeschrieben, unter anderem Mark Twain. Um dem Umstand zu

begegnen, dass Prognosen naturgemäß mit zunehmendem Prognosehorizont unsicherer werden, werden wie auch in der vorliegenden Prognose für Braunschweig Varianten berechnet, die einen Entwicklungskorridor aufzeigen. Darüber hinaus sind einige Einflussfaktoren des Wohnungsmarktes infolge der Ukrainekrieges schwer einzuschätzen, etwa der Umfang der in Braunschweig verbleibenden und mit Wohnraum zu versorgenden Flüchtlinge. Auch dieser Umstand rechtfertigt die Verwendung von Prognosevarianten.

In der vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose werden drei Varianten berechnet, die im Folgenden erläutert werden:

- untere Variante
- mittlere Variante
- obere Variante

Die Varianten unterscheiden sich zum einen hinsichtlich der Annahmen über das zukünftige Haushaltsbildungsverhalten von erwachsenen Personen:

- **mittlere und obere Variante:** Hier liegt die Annahme zugrunde, dass die bislang zu beobachtenden Trends im Haushaltsbildungsverhalten langfristig andauern werden. Durch die Zunahme der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung, eine hohe berufliche Mobilität und die wachsende Zahl älterer Menschen setzt sich der langjährige Trend zu kleineren Haushalten in allen Altersgruppen weiter fort. Diese Annahme gilt nach Auffassung des statistischen Bundesamtes und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung auf längere Sicht gemeinhin als umfassenderes Zukunftsmodell. Der Trend dürfte sich aus gutachterlicher Sicht in langfristiger Betrachtung durchsetzen.
- **untere Variante:** Hier wird angenommen, dass sich das Haushaltsbildungsverhalten zukünftig nicht mehr verändert. Mitunter ist in Krisenzeiten zu beobachten, dass Haushaltsneugründungen und -trennungen aufgeschoben werden, weil die vorhandene Kaufkraft nicht für den Wohnflächenkonsum ausreicht oder für andere Konsumgüter aufgebracht werden muss oder das verfügbare Wohnungsangebot nicht hinreichend ist, um den Bedarf an Wohnraum zu decken. Die Auswirkungen des Ukraine-Krieges auf den deutschen Immobilienmarkt in den Jahren 2022 und 2023 kann zumindest vorübergehend derartige Auswirkungen mit sich bringen.
- **Aus gutachterlicher Sicht sind unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen die mittlere bis obere Variante mit ihren Trends zu kleineren Haushalten die realistischeren Varianten, da keine empirischen Anhaltspunkte für ein stagnierendes Haushaltsbildungsverhalten über einen so langen Prognosezeitraum bestehen.**

Darüber hinaus fließen in die **obere Variante** Annahmen und Setzungen ein, die in der mittleren und unteren Variante unberücksichtigt bleiben:

- a. Wachstumsrestriktionen für Braunschweig durch ein unzureichendes Wohnungsangebot werden abgebaut
- b. ein Teil der Ukraine-Flüchtlinge verbleibt in Braunschweig
- c. für zuwandernde Fachkräfte ist genug Wohnraum zu bieten

a) Berücksichtigung von Wachstumsrestriktionen

- Es handelt sich hierbei um eine Modellrechnung, die unter der optimistischen Annahme davon ausgeht, dass der Fortzug von Haushalten, insbesondere Familien, in das Braunschweiger Umland gebremst werden kann, indem ein passgenaues Wohnungsangebot innerhalb des Stadtgebietes geschaffen wird. Bislang ist aus gutachterlicher Sicht anzunehmen, dass die Stadt-Umland-

Wanderung in nicht unerheblichem Maße durch ein unzureichendes großstädtisches Wohnungsangebot hervorgerufen wird. Dieses wirkt als Wachstumsrestriktion für die demografische Entwicklung der Großstadt.

- In der Vergleichsstadt Münster haben Wanderungsmotivbefragungen ergeben, dass rd. 14 Prozent der Fortziehenden allein aufgrund mangelnder Wohnalternativen ins Umland gezogen sind. Dieser Effekt wird auch für die Stadt Braunschweig und das dortige Wanderungsgeschehen angenommen.
- Bis zum Jahr 2027 berücksichtigt bereits die städtische Bevölkerungsprognose, dass im Zuge der geplanten Baulandausweisungen im Rahmen der Wohnungsbauoffensive der dort stattfindende Wohnungsneubau dämpfend auf Abwanderung ins Umland einwirken wird, wenn zahlreiche der geplanten Baugebiete realisiert werden.
- Damit sich der Effekt verminderter Abwanderung auch ab 2027 einstellt, wird er als gesonderter Faktor in die Berechnung der Haushaltsprognose einbezogen.
- Es ist darauf hinzuweisen, dass Haushalte in Braunschweig nur dann in größerem Umfang gehalten werden können, wenn das quantitativ ausreichende Angebot an größeren und familiengerechten Wohnungen, vorzugsweise in der Wohneigentumsbildung, auch bezahlbar für die Zielgruppen ist.
- Der Effekt des Abbaus von Wachstumsrestriktionen wird wie folgt berechnet: Im Referenzzeitraum 2013-2014 und 2017-2020 (Jahre ohne Beeinflussung durch die Flüchtlingszuwanderung, 2021 noch keine Daten vorliegend) zogen pro Jahr im Mittel rd. 5.900 Braunschweiger ins Umland.¹⁹ Es wird angenommen, dass jährlich 14 Prozent in der Großstadt gehalten werden können, d. h. rd. 830 bis 840 Personen. Umgerechnet sind dies rd. 480 bis 490 Haushalte, im gesamten Zeitraum 2027 bis 2035 rd. 3.480 Haushalte.

b) Bleibeperspektiven der Ukraine-Flüchtlinge

- Zum Stand Juli 2022 waren in Braunschweig rd. 300 Flüchtlinge aus der Ukraine ansässig. Sie organisieren sich in rd. 160 Haushalten, viele davon mit Kindern. Gemäß einer aktuellen bundesweiten Erhebung wollen 26 Prozent der Flüchtlinge für immer und weitere 11 Prozent zumindest für einige Jahre in Deutschland verbleiben.²⁰ Die vergleichsweise kleine Gruppe der Flüchtlinge mit Bleibeperspektive erhöht den Wohnungsbedarf in Braunschweig.

c) Versorgung von Beschäftigten und Annahmen zum Fachkräftezuzug

- Die aktuelle Beschäftigtenprognose der Stadt Braunschweig geht von einem weiteren Zuwachs der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Braunschweig im Zeitraum 2022 bis 2035 in Höhe von 19.400 Personen aus.²¹ Um die bisherige tendenzielle Arbeitsteilung „in Braunschweig arbeiten, im Umland wohnen“ zu verändern und mehr Arbeitskräfte als Braunschweiger Bürger zu gewinnen, ist als Voraussetzung hinreichend Wohnraum bereitzustellen.
- Die Beschäftigtenprognose berücksichtigt noch nicht einen durch vorteilhafte politische Rahmenbedingungen ausgelösten Fachkräftezuzug aus dem Ausland. Der Zuzug von Fachkräften nach Deutschland wird durch bundesweite vielfältige Anreize und gesetzliche Rahmenbedingungen gesteuert und ist für Braunschweig nicht prognostizierbar.

¹⁹ Quelle: Stadt Braunschweig, Referat Stadtentwicklung und Statistik, Tabelle 02_13 „Melderegister ohne Asylbewerberbewegungen der LAB“

²⁰ Vgl. Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (et al.) 2022: Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland. Flucht, Ankunft und Leben.

²¹ Vgl. CIMA 2022: Fachgutachten zur wirtschaftlichen Machbarkeit des interkommunalen Gewerbegebietes, S.46

- Die Beschäftigtenprognose ist nicht in die Wohnungsbedarfsprognose einbezogen worden, da sie erst nach Fertigstellung aller Prognosen vorlag. Der Wohnungsbedarf von Arbeitskräften ist jedoch bei der Frage, wie viele Wohnungen in Braunschweig benötigt werden, mitzudenken.

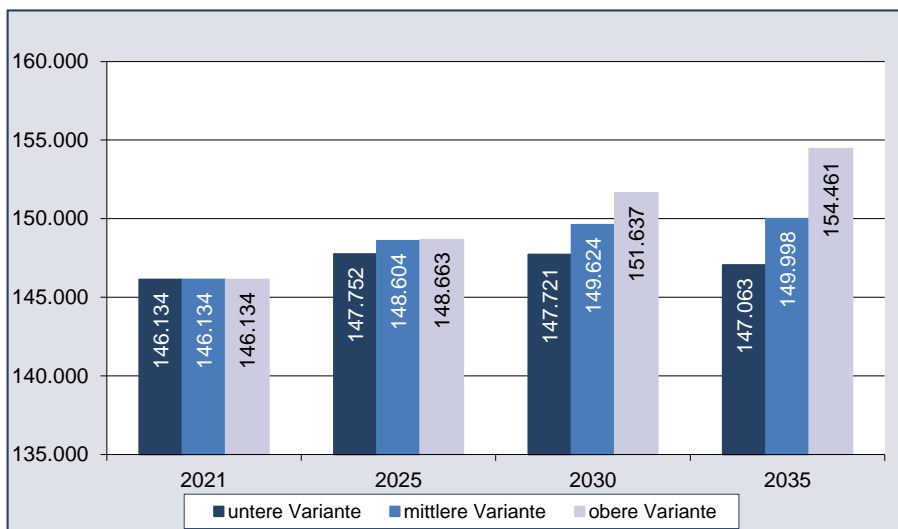
Aus der Entwicklung der Zahl an Studierenden an den Braunschweiger Hochschulen lässt sich kein zusätzlicher Impuls für einen gesonderten Wohnungsbedarf ableiten, da zukünftig mit einer stabilen Anzahl studentischer Haushalte zu rechnen ist.

Die Haushaltprognose für Braunschweig zeigt dabei in den verschiedenen Varianten folgende Ergebnisse:

- untere Variante: Die Zahl der Haushalte nimmt nur leicht um rd. 560 Haushalte im Zeitraum 2021 bis 2035 zu. Der Höhepunkt wird im Jahr 2027 erreicht sein.
- mittlere Variante: Die Zahl der Haushalte nimmt um rd. 3.480 zu, was einer Zunahme um 2,4 Prozent entspricht. Bis 2033 steigt die Zahl der Haushalte an, um dann bis zum Ende des Prognosezeitraumes auf dem Niveau zu stagnieren.
- obere Variante: Der Umfang der Haushalte nimmt um rd. 8.330 bzw. 5,7 Prozent zu. Im Zeitverlauf wächst ihre Zahl stetig. Während die Ein- und Zweipersonenhaushalte voraussichtlich um 3,5 Prozent zulegen, ist bei den Haushalten mit drei und mehr Personen ein Rückgang um 2,7 Prozent zu erwarten.

Die folgende Abbildung zeigt die prognostizierten Haushaltszahlen in den Varianten. Der mittleren bis oberen Variante wird – wie bereits dargelegt – die größte Eintrittswahrscheinlichkeit beigemessen.

Abbildung 31: Entwicklung der privaten Haushalte in Braunschweig bis 2035



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Braunschweig, Mikrozensus, eigene Berechnung

4.4. Wohnungsbedarfsprognose

Die Abschätzung des künftigen Bedarfs an Wohnraum ist entscheidend für die weitere Wohnungsmarktsteuerung. Dazu werden die Haushalte mit Wohnungsbedarf dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt. Aufbauend auf den drei Varianten der Haushaltsprognose wird auch die Wohnungsbedarfsprognose in einer unteren, mittleren und oberen Variante berechnet.

Für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes ist zudem eine Fluktuationsreserve notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen. Sie wird in Wohnungsmarktuntersuchungen üblicherweise bei 2 bis 3 Prozent angesetzt, 1 Prozent bildet eine eher seltenere, untere Marge für eine normativ gesetzte Reserve.²² Für die Stadt Braunschweig wird in den drei Varianten eine Quote von 2,0 Prozent angesetzt.

Des Weiteren wurde berücksichtigt, dass sich in den kommenden Jahren das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume verringern wird. Durch den Abgang entsteht ein Ersatzbedarf im Wohnungsangebot. Das Institut der deutschen Wirtschaft gibt für die westdeutschen Kommunen den jährlichen Ersatzbedarf mit einer Quote von rd. 0,2 Prozent des Wohnungsbestandes im Mehrfamilienhaussegment und von 0,14 Prozent für Ein- und Zweifamilienhäuser an.

An diesem Punkt ist jedoch eine weitere Komponente in der Berechnung des Wohnungsbedarfs einzubeziehen, nämlich die Auswirkung des Ukraine-Krieges auf die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Eine sinkende Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft von Haushalten mit Wohnungsbedarf infolge von hoher Inflation, erheblichen Energiepreisteigerungen und spürbar gestiegenen Baufinanzierungszinsen beenden eine lange Hochphase am Wohnungsmarkt, die durch Miet- und Kaufpreisteigerungen geprägt war. Krisenbedingt stellen zurzeit nach Einschätzung von Marktexperten etliche wohnungssuchende Haushalte ihre Wohnbedarfe zurück, etwa bezüglich des Eigentumserwerbs, der Anmietung einer größeren Mietwohnung oder des Auszugs aus der elterlichen Wohnung. Dies geschieht in einem Umfang, den wir zeitlich begrenzt für die Jahre 2022 und 2023 auf ein Drittel des Bedarfes an Wohnraum einschätzen. Der Zeitraum ist unter der gegenwärtigen Annahme gesetzt, dass sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab 2024 verbessern werden und eine spürbare Erholung am Wohnungsmarkt einsetzen wird.²³

Die Wohnungsbedarfsprognose für Braunschweig im Zeitraum 2022 bis 2035 zeigt dabei in den verschiedenen Varianten folgende Ergebnisse (s. nachfolgende Abbildung):

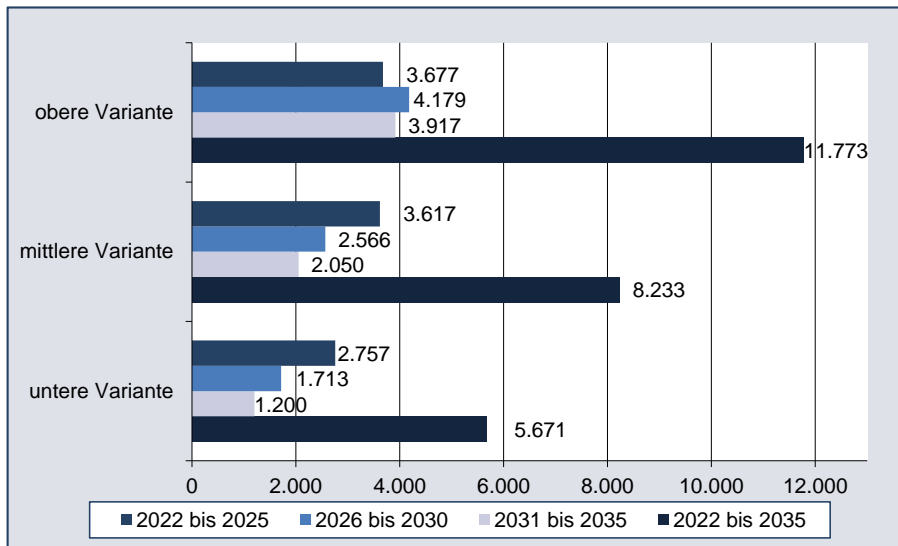
- Der Korridor der prognostizierten Bedarfe für die Jahre 2022 bis 2035 umfasst rd. 5.700 bis 11.800 Wohnungen.
- Die im Vergleich von unterer und mittlerer Variante größte Eintrittswahrscheinlichkeit besitzt aus gutachterlicher Sicht die mittlere Variante mit einem Bedarf von 8.200 Wohnungen. Sie setzt die bisher zu beobachtenden Entwicklungstrends im Haushaltsbildungsverhalten fort.
- Zur Minderung der Suburbanisierung im Braunschweiger Umland und zur Bereitstellung ausreichenden Wohnraums für neue Arbeitskräfte – in Anbetracht der aktuellen Beschäftigtenprognose für Braunschweig – wäre aus gutachterlicher Sicht die obere Variante mit 11.800 Wohnungen anzustreben.
- Die kurzfristigen Wohnungsbedarfe sind in der unteren bis mittleren Prognosevariante am höchsten. In der oberen Variante setzen ab 2027 – nach Beendigung der Aufsiedlung geplanter Baugebiete – verstärkte Bemühungen der Stadt Braunschweig ein, um Haushalte zu binden, die sonst ins Umland abwandern (14 Prozent-Bindung). Dies erhöht die Wohnraumbedarfe auch in mittel- bis langfristiger Perspektive.
- Zum Ausgangspunkt der Prognose am 31.12.2021 beträgt der Wohnungsbedarf (sogenannter Nachholbedarf, vgl. Kap. 7.2) – ermittelt durch die Gegenüberstellung von Haushalten mit

²² Vgl. BBSR 2017: Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können. BBSR-Berichte Kompakt 02/2017, S. 21. Bonn, GEWOS 2020 sowie InWIS 1994: Methoden von Wohnungsbedarfsprognosen. Bochum.

²³ Das RWI-Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung rechnet damit, dass die Preissteigerung nach 7,9 Prozent in diesem Jahr auf 5,8 Prozent im kommenden und 2,5 Prozent im Jahr 2024 zurückgehen wird, In: Wann steigt wieder der Konsum? 15.12.2022. Marktexperten rechnen damit, dass die „Flaute“ am Wohnungsmarkt spätestens in der 2. Hälfte des Jahres 2024 überwunden sein wird, In Handelsblatt vom 26.01.2023: Immobilienpreise – mit dieser Entwicklung rechnen Experten bei Immobilien 2023.

Wohnungsbedarf und verfügbaren Wohnungen, inkl. Fluktuationsreserve – in Braunschweig insgesamt rd. 570 Wohnungen.

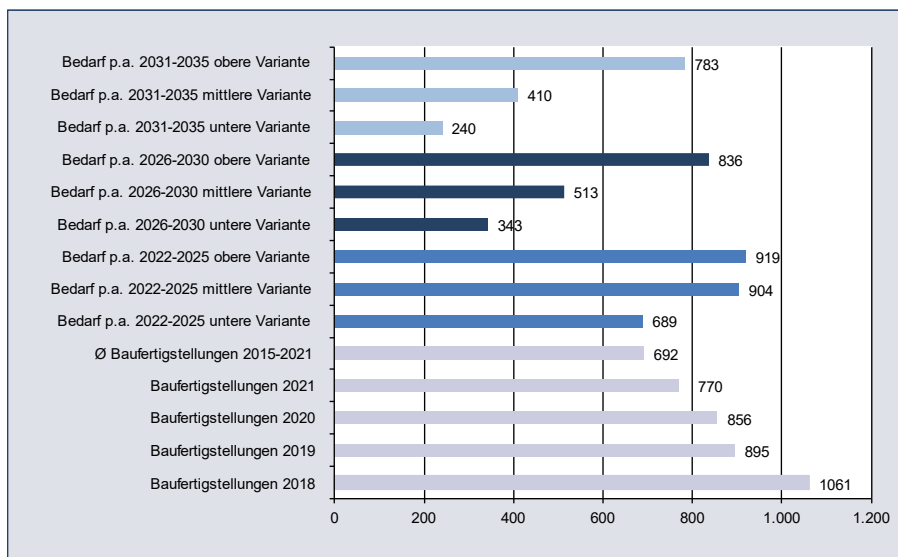
Abbildung 32: Wohnungsbedarfe in unterer, mittlerer und oberer Variante in Zeitabschnitten bis 2035 und im gesamten Zeitraum



Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung, eigene Darstellung

Im Vergleich mit dem bisherigen Baufertigstellungsniveau zeigt sich in Abbildung 34, ob für die Deckung der prognostizierten Wohnungsbedarfe die bisherige Bautätigkeit beibehalten, vermindert oder erhöht werden sollte. Die nachstehende Abbildung zeigt, dass ...

- kurzfristig bis 2025 der Umfang der aktuellen Baufertigstellungen der Jahre 2018 bis 2021 beibehalten (mittlere und obere Variante) werden sollte,
- die Bedarfe mittelfristig, ab 2026, das mittlere Baufertigstellungsniveau (leicht) unterschreiten, mit Ausnahme der oberen Variante,
- langfristig ab 2031 noch ein nennenswerter Wohnungsbedarf besteht. Abgesehen von der unteren Variante kann das mittlere Niveau der Jahre seit 2015 entweder leicht unterschritten werden (Ø 410 WE in mittlerer Variante) oder aber es muss – in der oberen Variante – übertroffen werden und sich an dem hohen Niveau der Jahre 2019 bis 2021 orientieren.

Abbildung 33: Jährlicher Wohnungsbedarfe in unterer, mittlerer und oberer Variante in Zeitabschnitten bis 2035


Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Berechnung, eigene Darstellung

Aus gutachterlicher Sicht besitzen die mittlere und die obere Variante der Wohnungsbedarfsprognose dieselbe Möglichkeit des Eintretens. Es ist genauso wahrscheinlich anzunehmen,

- dass sich die Einwohnerentwicklung gemäß der kommunalen Bevölkerungsprognose und das Haushaltsbildungsverhalten entsprechend des bisherigen Trends zu kleineren Haushalten fortsetzen werden (mittlere Variante), oder
- es Braunschweig gelingen kann, mit einem geeigneten Instrumenteneinsatz (vgl. hierzu Kap. 5) in stärkerem Maße als bisher wohnungssuchende Haushalte an Braunschweig zu binden und zusätzlichen Arbeitskräften passenden Wohnraum anzubieten.

Insofern ist der Stadt Braunschweig zu empfehlen, den Mittelwert zwischen der mittleren und oberen Variante als Zielzahl für das Niveau zukünftiger Baufertigstellungen zu betrachten. Die gerundeten Mittelwerte sind als neue Zielzahlen der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 5: Empfehlung: neue Zielzahlen für das Niveau zukünftiger Baufertigstellungen

Zielzahlen: neue Wohnungen in Braunschweig			
Zeitraum	Bisher	Neu ²⁾	Veränderung
2020 bis 2025 ¹⁾	6.000	5.700 ³⁾	-300
2026 bis 2030	2.000	3.500	+1.500
2031 bis 2035 (neu)	-	3.000	+3.000
2020 bis 2035	8.000	12.200	+4.200

Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Braunschweig; 1) der bisherige Prognosezeitraum 2022 bis 2025 wurde aus Gründen der Vergleichbarkeit mit den bisher abgestimmten Zielzahlen für Wohnungsneubau in Braunschweig auf den Zeitraum 2020 bis 2025 vergrößert. 2) Die Zielzahlen für die Zeiträume errechnen sich aus der vorstehenden Abbildung 34, wobei zur Vereinfachung eines jährlichen Monitorings der Verwaltung die jährlichen Mittelwerte der beiden maßgeblichen Prognosevarianten auf 100er gerundet wurden. 3) Die Zielzahl bildet sich wie folgt: Für die Jahre 2020 und 2021 ergeben sich 2.100 Wohnungen aus geschaffenem Planungsrecht (B-Pläne) und Genehmigungen nach §34 BauGB sowie einem Überhang aus dem vorherigen Zeitraum 2013 bis 2019 von 400 Wohnungen. Der Überhang entstand, indem Planungs- und Baurecht für rund 6.400 statt der angestrebten 6.000 Wohnungen geschaffen wurde.

Des Weiteren ist zu empfehlen, die Zielzahlen in gewissen Zeitabständen (die NBank als Fördergeber in der Wohnraumförderung gibt zurzeit einen Zeitraum von drei Jahren vor) anhand der zukünftigen Einwohnerentwicklung zu überprüfen, um ggf. mit Blick auf eine veränderte Nachfrageentwicklung nachzusteuern bzw. eine Feinjustierung vorzunehmen.

Hinsichtlich der dargestellten Bedarfe und der Notwendigkeit, in ausreichendem Umfang Baurecht zu schaffen, um die Zielzahlen zu erreichen, ist darauf hinzuweisen, dass die Projektphase des Hochbaus nicht mehr im wesentlichen Einflussbereich der Stadtverwaltung liegt. Das bedeutet, dass sie nicht steuern kann, wie viele der Wohneinheiten, für die Baurecht besteht, in welcher Zeit gebaut werden und somit tatsächlich am Markt verfügbar sind. Zwischen dem Satzungsbeschluss eines Bebauungsplanes und der Baufertigstellung der über diesen Bebauungsplan zulässigen Wohneinheiten können mehrere Jahre liegen. Es ist daher planerisch erforderlich, die Schaffung von Baurecht rechtzeitig zu initiieren, bevor die Wohnungen tatsächlich benötigt werden.

Im Folgenden wird die Wohnungsbedarfsprognose für Braunschweig in den unterschiedlichen Varianten näher erläutert.

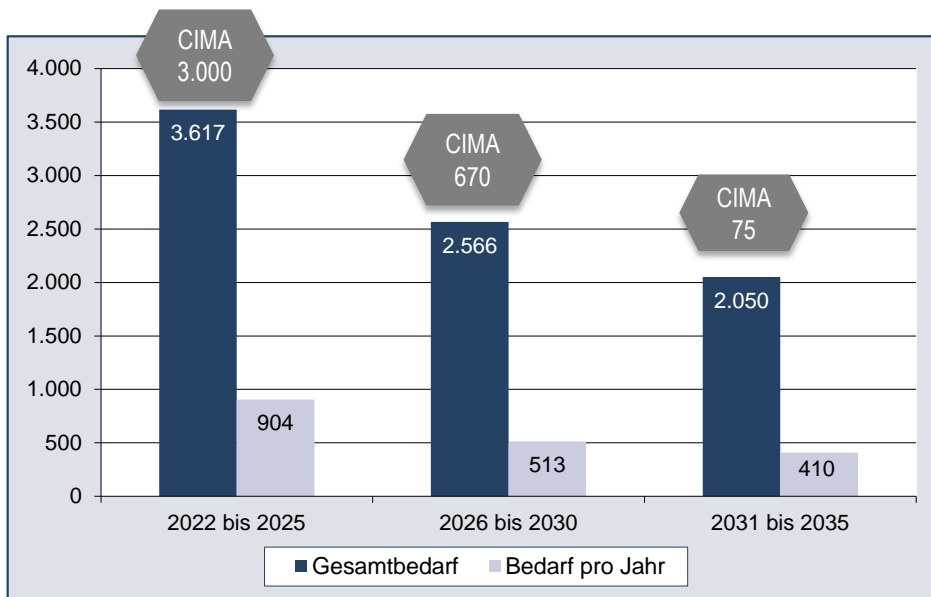
Gegenüberstellung der mittleren und oberen Variante mit der Wohnungsbedarfsprognose der CIMA

Im Jahr 2020 hat die NBank als Trägerin der landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung eine Wohnungsbedarfsprognose bei dem Institut CIMA GmbH in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse auf dem Ausgangsjahr 2019 fußen. Deren Prognose reichte ebenfalls bis zum Jahr 2035, so dass ein Vergleich der berechneten Wohnungsbedarfe möglich ist. Die Prognose der CIMA fußt auf frühere Bevölkerungsprognosen für Braunschweig. Sie kann daher die Bedarfe von Ukraine-Flüchtlingen und die Auswirkungen des Ukraine-Krieges auf den deutschen Immobilienmarkt noch nicht vorhersehen, sie berücksichtigt zudem keine veränderte Dynamik in den Stadt-Umland-Wanderungen. Sie ist demnach am ehesten mit der mittleren Variante unserer Wohnungsbedarfsprognose vergleichbar.

Die nachfolgenden Abbildungen visualisieren die Unterschiede zwischen den Prognosen.

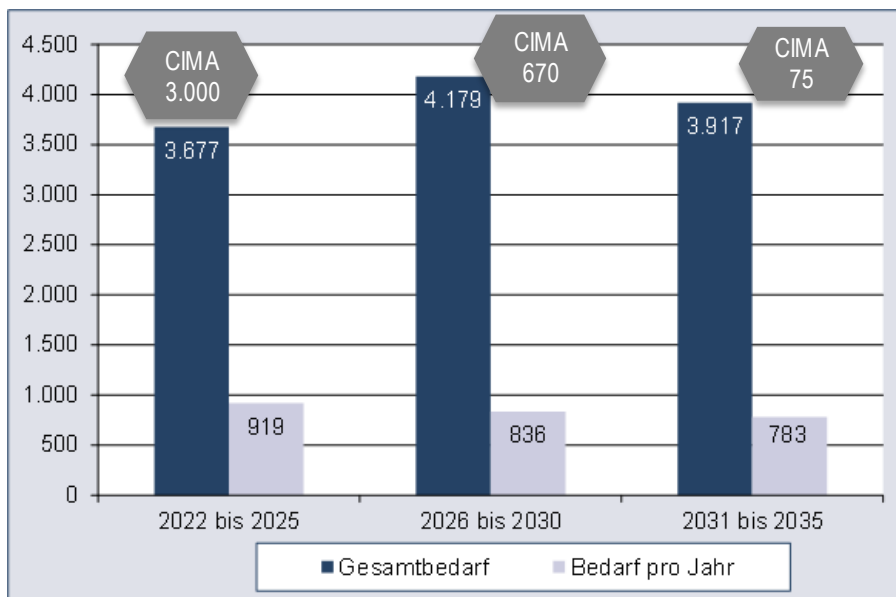
- Die **mittlere InWIS-Prognosevariante**, die die Folgen des Ukraine-Krieges berücksichtigt, prognostiziert im Zeitraum 2022 bis 2035 einen Wohnungsbedarf im Umfang von rd. 8.200 Wohnungen.
- Die Vorausschätzung der CIMA für Braunschweig berechnet demgegenüber niedrigere Bedarfe, da sie auf einer anderen, geringeren Bevölkerungszunahme im Zeitverlauf fußt. Für den Zeitraum 2022 bis 2025 ermittelt die CIMA einen Wohnungsbedarf von rd. 3.000 Wohnungen, InWIS im Umfang von rd. 3.600 Wohnungen. Noch sind die Prognosewerte einigermaßen ähnlich. Doch ab 2031 prognostiziert die CIMA einen verschwindend geringen Neubaubedarf von insgesamt 75 Wohnungen für einen Zeitraum von 5 Jahren - ein aus gutachterlicher Sicht unrealistisch niedrigen Bedarf -, InWIS immerhin noch rd. 2.000 Wohnungen.
- Beide Prognosen gehen von einem im Zeitverlauf sich verringernden Wohnungsbedarf aus. In der InWIS-Variante halbiert sich der jährliche Wohnungsbedarf von anfangs rd. 900 auf 500 Wohnungen ab 2031 (mittlere Variante). In der Prognose der CIMA vermindert er sich auf 2 Prozent seines Ausgangswertes.
- Die obere InWIS-Prognosevariante bezieht die Folgen des Ukraine-Krieges, den Verbleib eines Teils der derzeitigen Ukraine-Flüchtlinge sowie eine verminderte Abwanderung ins Braunschweiger Umland ein. Der berechnete Wohnungsbedarf beläuft sich in den Jahren 2022 bis 2035 auf rd. 11.770 Wohnungen.
- Die obere InWIS-Variante ermittelt einen Wohnungsbedarf, der im Zeitverlauf nur in geringfügigem Maß zurückgeht: von jährlich 919 Wohnungen bis zum Jahr 2025 auf jährlich rd. 780 Wohnungen im Zeitraum 2031 bis 2035. Dies entspricht einer Abnahme von nur 15 Prozent.

Abbildung 34: Wohnungsbedarf in Zeitabschnitten bis 2035 in der mittleren Variante mit Vergleich der Ergebnisse zur NBank-Prognose der CIMA



Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung und Darstellung

Abbildung 35: Wohnungsbedarf in Zeitabschnitten bis 2035 in der oberen Variante mit Vergleich der Ergebnisse zur NBank-Prognose der CIMA



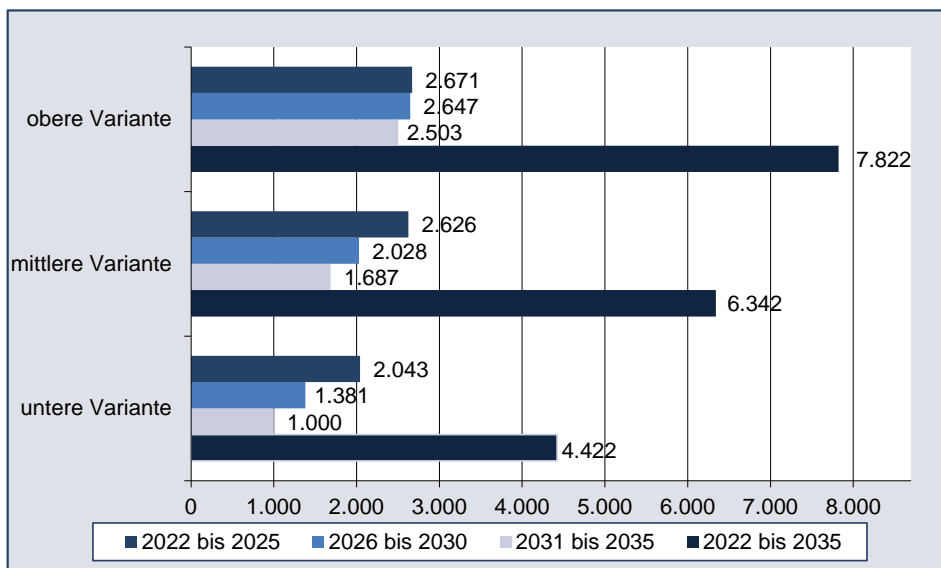
Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung und Darstellung

Entwicklung der Wohnraumbedarfe in den Teilmärkten

Neben der Entwicklung des Gesamtbedarfs ist eine Differenzierung des Wohnungsbedarfs in die beiden großen Segmente des Wohnungsmarktes für die zukünftige Bedarfsplanung und Ausweisung von Neubaugebieten von Bedeutung. In die Teilmarktprognose fließen sowohl die Prognosedaten zur Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung, zu Nachfragepräferenzen der Haushalte sowie zum Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge ein. Im Ergebnis zeigt sich Folgendes:

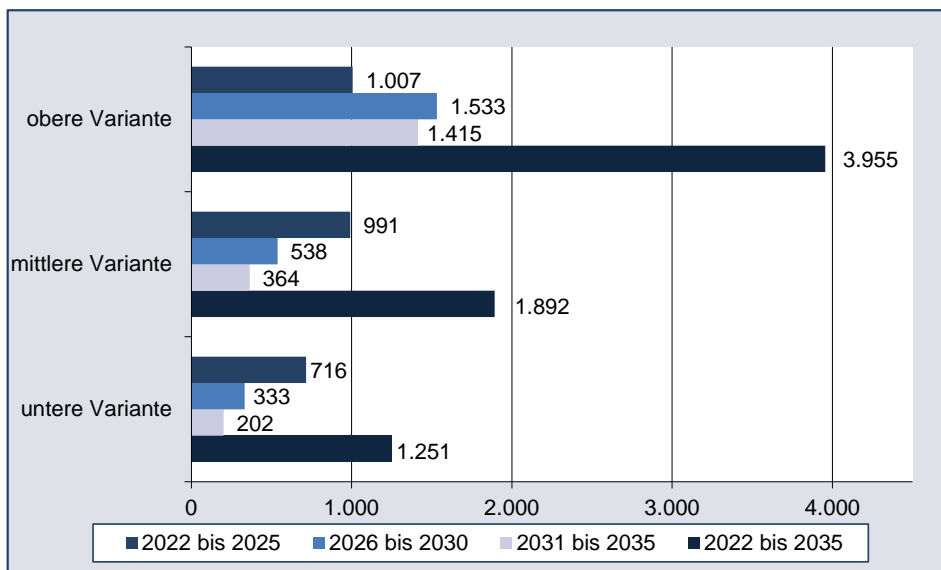
- Der größte Wohnungsneubaubedarf mit insgesamt rd. 4.400 bis zu rd. 7.800 Wohnungen bis 2035 (untere bis obere Variante) entwickelt sich im Segment der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Kurzfristig, bis 2025, ist der Bedarf am höchsten, da derzeit ein beträchtliches Wohnungsdefizit besteht, das es abzubauen gilt. Im Zuge der Alterungsprozesse in der Bevölkerung gewinnt der Teilmarkt gegenüber heute an Bedeutung. Während er in der mittleren Variante im Jahr 2025 72 Prozent des gesamten Wohnungsbedarfes umfasst, sind es 2035 bereits 82 Prozent.
- Der Korridor der prognostizierten Bedarfe an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2035 umfasst 1.200 bis fast 4.000 Wohnungen, je nach Variante. Die steigende Anzahl an Seniorenhaushalten wird bei einem Wohnungswechsel vorzugsweise eine Etagenwohnung – entweder zur Miete oder als Eigentumswohnung – beziehen. Die im Rahmen der Fluktuation freiwerdenden älteren Eigenheime können wieder von jüngeren Wohneigentumsbildnern erworben werden. Die Bedeutung des Neubaus von Eigenheimen sinkt im Zeitverlauf in dem Maße, wie die Präferenz für eine Wohnung im Mehrfamilienhausbau steigt.

Abbildung 36: Wohnungsbedarfe in Mehrfamilienhäusern



Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung und Darstellung

Abbildung 37: Wohnungsbedarfe in Ein- und Zweifamilienhäusern



Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung und Darstellung

Ein Vergleich der bisherigen jährlichen Bautätigkeit mit den zur Bedarfsdeckung notwendigen Wohnungsbedarfen zeigt auch in segmentspezifischer Differenzierung, wo das bisherige Fertigstellungsniveau ausreichen dürfte und wo es angepasst werden müsste, um die Bedarfe zu befriedigen.

Im **Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser** übersteigt der jährliche Wohnungsbedarf in kurzfristiger Betrachtung, bezogen auf die Jahre 2022 bis 2025, die bisherige mittlere Bautätigkeit in den mittleren und oberen Prognosevarianten, so die nachfolgende Abbildung.

Im Durchschnitt des gesamten Prognosezeitraums 2022-2035 ist in der oberen Variante der jährliche Bedarf ähnlich hoch wie das bisherige Fertigstellungsniveau. Das bedeutet, dass ein Halten des jetzigen Niveaus zur Bedarfsdeckung erforderlich ist. In der mittleren Variante kann die Bautätigkeit um ca. 15 Prozent gesenkt werden, um eine angemessene Wohnraumversorgung zu gewährleisten.

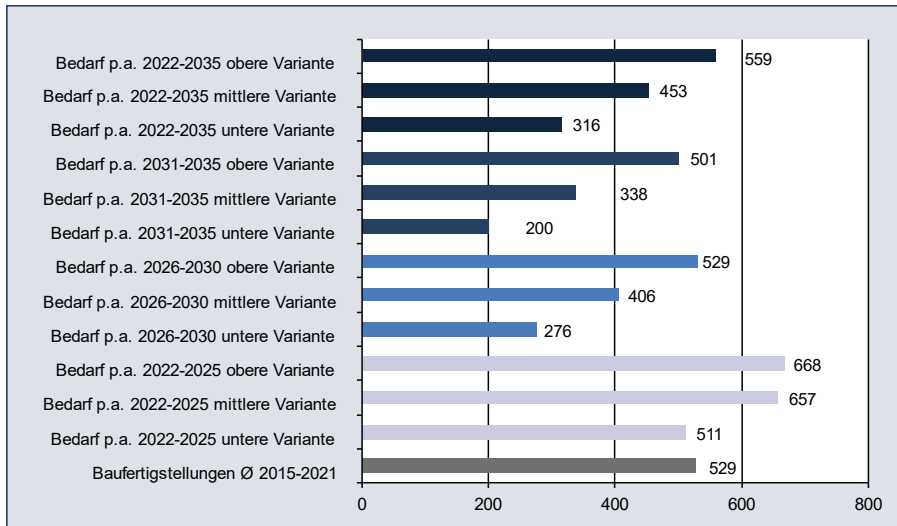
Im Teilmarkt der **Ein- und Zweifamilienhäuser** übertrifft der prognostizierte Wohnungsbedarf kurzfristig betrachtet das bisherige Fertigstellungsniveau in allen Varianten, in der mittleren bis oberen Variante sogar bei Weitem. Die Aussagen sind jedoch vor dem Hintergrund eines wesentlich geringeren Umfangs an bisheriger Bautätigkeit zu betrachten, die in diesem Segment rd. 160 Wohnungen pro Jahr im Unterschied zum Mehrfamilienhaussegment mit rd. 530 Wohnungen beträgt.

Ab 2026 liegen die Wohnungsbedarfe der mittleren Variante bis zum Ende des Prognosezeitraumes zum Teil deutlich unterhalb der durchschnittlichen Baufertigstellungsrate der Jahre 2015 bis 2021. Mit der oberen Variante, die den Bedarf sonst abwandernder Familien berücksichtigt, werden dagegen mehr Wohnungen benötigt.

Betrachtet man den gesamten Prognosezeitraum 2022-2035, ist in der mittleren Variante das langfristig anzustrebende, mittlere Fertigstellungsniveau etwas niedriger als das Bisherige. In der oberen Variante übersteigt er es dauerhaft um 74 Prozent. Dieses Ergebnis rührt daher, dass im Zuge der geplanten Baugebietsausweisungen im Rahmen der Wohnungsbauoffensive Braunschweigs und der Bindung von Haushalten an die Stadt (die bislang aufgrund von Wohnalternativen ins Umland abgewandert sind) zahlreiche Wohnformen für Familienhaushalte und solche, die es noch werden wollen, zu schaffen sind. Im Umland erwerben sie häufig Wohneigentum, in der Regel in Form von Eigenheimen, so die Ergebnisse von Wandermotivbefragungen vergleichbarer Kommunen. Sollten solche Haushalte nun in Braunschweig entsprechend ihrer Wohnpräferenzen versorgt werden, ist auch das Angebot an individuellen Wohnformen,

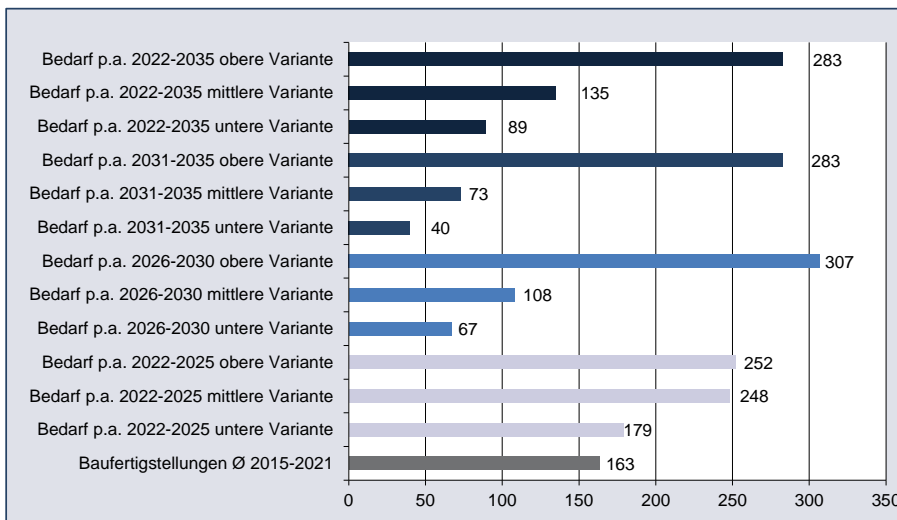
familiengerechten Wohnungen und Möglichkeiten der Wohneigentumsbildung zu erhöhen. Inwieweit zum Ein- und Zweifamilienhaus andere Angebotsalternativen bestehen, kann in hohem Maße vermutet, aber nicht empirisch belastbar prognostiziert werden (siehe hierzu auch den nachfolgenden Exkurs zum Umgang mit den Bedarfen im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser).

Abbildung 38: Jährliche Wohnungsbedarfe in Mehrfamilienhäusern in Abgleich mit der bisherigen Bautätigkeit



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Berechnung und Darstellung

Abbildung 39: Jährliche Wohnungsbedarfe in Ein- und Zweifamilienhäusern in Abgleich mit der bisherigen Bautätigkeit



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Berechnung und Darstellung

Konsequenzen für die Baulandbereitstellung

Die Umsetzung des prognostizierten Wohnungsbedarfs bzw. Neubaubedarfs setzt die Verfügbarkeit entsprechender Wohnbaulandflächen und vorhandenen Baurechts voraus.

Allerdings sind die prognostizierten Wohnungsbedarfe nicht gleichzusetzen mit dem Bedarf an neuen Bauflächen! Hierfür können mehrere Sachverhalte angeführt werden:

- Die Bedarfsprognose berechnet die Komponente Ersatzbedarf für zukünftige Wohnungsabrisse in die Prognoserechnungen mit ein. Der Ersatzbedarf umfasst auch den Abriss von Wohngebäuden.

Hierbei werden wieder nutzbare Flächen mit vorhandenem Baurecht frei (Baulücken), die bebaut werden können.

- Der Wohnungsbedarf kann zum Teil in bestehenden Siedlungen im Zuge der Nachverdichtung auf größeren Grundstücken oder durch Aufstockungen und Dachgeschossausbau realisiert werden, so dass keine zusätzlichen Flächen benötigt werden.
- Baufertigstellungen im Bestand mindern den Bedarf an neuen Flächen.
- Baulücken können identifiziert und teilweise mobilisiert werden.

Umgang mit den Bedarfen im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser und der Mehrfamilienhäuser

Im Zeitraum 2022-2035 wären zusätzlich zu dem Bedarf von 1.900 Eigenheimen (mittlere Variante) weitere 2.060 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (obere Variante) zu errichten, um die Suburbanisierung abzumildern und den vorhandenen Wohnwünschen nach dieser Bauform nachzukommen. Die Bautätigkeit in dem Segment müsste sich dafür um 75 Prozent erhöhen.

Die Bauform erscheint mit Blick auf die freistehenden Eigenheime in den Umlandgemeinden fast wie ein Anachronismus in einer wachsenden Großstadt wie Braunschweig. Es sind jedoch zwei Wege des Umgangs mit den Wohnpräferenzen anzuregen.

Erstens besteht die Möglichkeit, das Angebot an Bestandseigenheimen zu erhöhen und somit den Neubaubedarf zu senken. Dies kann gelingen, wenn das „Freisetzungspotenzial“, das der Generationenwechsel im (älteren) Ein- und Zweifamilienhausbestand birgt, aktiviert werden kann. In Nordrhein-Westfalen wird das theoretische Potenzial (ohne Berücksichtigung der Umzugsbereitschaft) laut einer aktuellen Studie landesweit auf 350.000 Seniorenhaushalte (mit Mobilitätseinschränkungen) geschätzt, die in nicht barriere-reduzierten Eigenheimen wohnen.²⁴ Für eine Stadt wie Braunschweig könnte ein solches Potenzial schätzungsweise eine untere bis mittlere vierstellige Anzahl an Bestandshäusern umfassen. Sie könnten den Neubaubedarf ggf. entsprechend reduzieren, wenn es gelänge, einen Großteil des Potenzials zu aktivieren.

Um das Freisetzungspotenzial zu heben, sind attraktive altengerechte Wohnungsangebote eine zwingende Voraussetzung. Entsprechende Wohnformen werden in der Regel in Mehrfamilienhausbauweise errichtet. Das Potenzial könnte für Braunschweig analysiert, der Neubau von altengerechten Wohnungen ausgeweitet werden.

Zweitens kann der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern auch durch urbane Formen des Eigenheims gedeckt werden. Dazu zählt das Reiheneigenheim oder das Townhouse mit seine üblichen drei bis vier Etagen, deren Wohnungen im Maisonette-Stil angeordnet sind. Townhouses richten sich aufgrund ihrer aufwendigen Bauweise jedoch eher an kaufkraftstarke Haushalte. Auch Stadtvillen mit ihrer verdichteten Form des Wohneigentums, ihren privaten Freiflächen und einem hohen Grünanteil in einer grundsätzlich kinderfreundlichen Siedlung kämen als Wohnalternative in Frage. Bei der Wohnungsgröße wären mindestens vier Zimmer anzustreben. In der Finanzierung wäre auch die öffentliche Wohnraumförderung in Betracht zu ziehen.

Zu bedenken ist: Um ins Umland abwandernde Haushalte in der Stadt zu binden, sind vorzugsweise bezahlbare Eigenheime bzw. Wohnformen zu errichten oder Bauplätze zur Verfügung zu stellen. Denn der signifikante Preisunterschied zwischen dem Umland und der Großstadt Braunschweig ist – neben einem begrenzten Angebot - bei kaufwilligen Haushalten mit mittlerer Kaufkraft als maßgeblicher Auslöser für

²⁴ Vgl. GEWOS 2020: Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneu-baubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040. Im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.

den Fortzug ins Umland zu betrachten. Hier könnte und sollte das Braunschweiger Baulandmodell Wohnen, das u. a. vorsieht städtische Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau bevorzugt an Haushalte bzw. Familien zu vergeben, die die Einkommensgrenzen nach den NWoFG um nicht mehr als 75 Prozent überschreiten, die Bezahlbarkeit fördern.

Im Mehrfamilienhaussegment sind zwischen 2022 und 2035 neben rd. 6.340 Wohnungen (mittlere Variante) weitere 1.480 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu schaffen (obere Variante). Sie sollten ein signifikantes Angebot an Wohnformen für Familien umfassen, vorzugsweise ein Angebot an bezahlbaren Wohnungen für Haushalte mit Kindern. Die insgesamt größeren Wohnungen sollten sowohl die Wohneigentumsbildung ermöglichen als auch ein Wohnen zu bezahlbaren Mieten für den unteren Mittelstand und für Familien im Transferleistungsbezug bieten.

Es sind insgesamt qualitätsvolle und bezahlbare Wohnformen zu schaffen. Hohe städtebauliche Qualitäten sowie urbane und verdichtete Wohnformen zu wesentlich günstigeren Preisen als heute werden erwartet. Angesichts der steigenden Baukosten und derzeit hohen Baulandpreisen eine große Herausforderung für Braunschweig und die Investoren.

4.5. Prognose der Wohnraumbedarfe in der sozialen Wohnraumversorgung

In den folgenden Abschnitten werden die Wohnraumbedarfe dargestellt, die aus der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen durch einkommensschwache Haushalte resultieren (s. Kap. 3.5).

Vorausschätzung des Bedarfs im öffentlich geförderten Segment

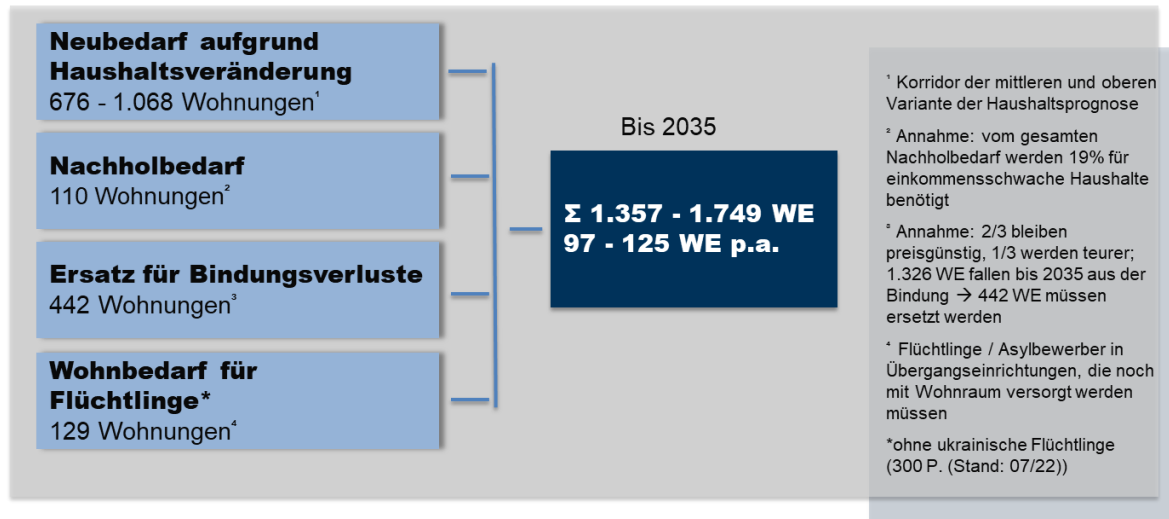
In der Vorausschätzung des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen flossen folgende Komponenten ein:

- Der Neubedarf durch die zukünftige Haushaltsentwicklung im Prognosezeitraum. Hierbei wird angenommen, dass der Anteil einkommensschwacher Haushalte an allen privaten Haushalten in Braunschweig, der bei rd. 19 Prozent liegt, bis 2035 konstant bleiben wird. Die Spanne ergibt sich aus dem Korridor der mittleren und oberen Haushaltsprognose.
- Der Nachholbedarf an preisgünstigen Wohnungen errechnet sich durch die Multiplikation des Nachholbedarfs am Gesamtmarkt (Ausgangsjahr 2022) mit dem Anteil einkommensschwacher Haushalte (19 Prozent).
- Der Ersatz für zukünftige Verluste im preisgebundenen Mietwohnungsbestand. In Braunschweig werden bis zum Jahr 2035 rd. 1.326 preisgebundene Wohnungen aufgrund eines planmäßigen Bindungsendes verloren gehen werden. Doch das bedeutet nicht automatisch, dass alle diese Wohnungen auch ihre Eigenschaft als preisgünstigen Wohnraum verlieren. In welchem Umfang dies geschieht, hängt von den Bewirtschaftungsplänen der Eigentümer ab, denen die betreffenden Wohnungen gehören. Von den insgesamt rd. 3.050 preisgebundenen Mietwohnungsbestandes im Jahr 2021 befinden sich rd. 30 Prozent im Eigentum des kommunalen Wohnungsunternehmens Nibelungen Wohnbau GmbH. Hinzu kommen weitere wesentliche preisgebundene Bestände, insbesondere bei den Genossenschaften Braunschweiger Baugenossenschaft eG und Baugenossenschaft Wiederaufbau eG. Aufgrund der sozialorientierten Geschäftspolitik der Unternehmen wird angenommen, dass diese Wohnungen auch nach Bindungsende ihre Preisgünstigkeit behalten.
- Des Weiteren ist generell der Wohnraumbedarf für anerkannte Flüchtlinge bzw. Asylbewerber einzuberechnen, die derzeit noch in Übergangseinrichtungen untergebracht sind, jedoch Anspruch auf eine reguläre Wohnraumversorgung haben. Nach Angaben der Stadt beläuft sich deren Anzahl auf rd. 129 Haushalte, ohne die Berücksichtigung ukrainischer Flüchtlinge.

Addiert man die Bedarfe in den einzelnen Komponenten zusammen, lässt sich schließlich der Gesamtbedarf an preisgünstigen Wohnungen (ohne Einbeziehung der Ukraine-Flüchtlinge) berechnen:

- Bis zum Jahr 2035 werden 1.357 bis 1.749 zusätzliche preisgebundene Wohnungen für einkommensschwache Haushalte benötigt. Dies entspricht umgerechnet auf das Jahr einem Wohnungsbedarf von 97 bis 125 Wohnungen.

Abbildung 40: Wohnraumbedarfe im öffentlich geförderten Segment 2022 bis 2035



Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung und Darstellung

Die Bedarfsvorausschätzung für das öffentlich geförderte Segment zeigt, dass mindestens 1.357 Wohnungen bzw. 97 Wohneinheiten pro Jahr bis 2035 fehlen. In der oberen Prognosevariante sind es 1.749 Wohnungen bzw. 125 Wohneinheiten pro Jahr. Bei den dargestellten Wohnraumbedarfen im öffentlich geförderten Segment ist zu berücksichtigen, dass die Gruppe der ukrainischen Flüchtlinge – zumindest kurzfristig – hinzu und ist in der unteren Bedarfszahl, welche auf der mittleren Prognosevariante beruht, nicht enthalten. Im Juli 2022 waren rd. 300 ukrainische Flüchtlinge in städtischen Unterkünften (u. a. auch in Hotels) untergebracht. Je nach Dauer ihres Verbleibs sind auch sie auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen und erhöhen damit den genannten Bedarf im öffentlich geförderten Segment. Auch ein Teil der Gruppe der Studierenden und Auszubildenden kommt zu den genannten Bedarfsgruppen hinzu. Auch hier lässt sich die genaue Zahl nicht quantifizieren. Aufgrund der Gesamtzahl der Studierenden ist aber abschätzbar, dass sie die benannten Bedarfe nur geringfügig erhöhen dürften. In der Konsequenz sollten die Bedarfe, insbesondere auf Basis der mittleren Prognosevariante als ein unterer Bedarfskorridor angesehen werden.

Die Bedarfsvorausschätzung von 1.357 bzw. 1.749 Wohnungen für das öffentlich geförderte Segment entspricht bei rd. 21 bis 22 Prozent des gesamten prognostizierten Bedarfs an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 2035. Dabei wurde der Anteil jeweils am Bedarf der mittleren bzw. oberen Prognosevariante ermittelt. Damit entspricht der Bedarf an öffentlich geförderten mindestens 20 Prozent des Bedarfs an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Tabelle 6: Bedarfe im öffentlich geförderten Segment nach Varianten bis 2035

	2022 bis 2035	
	Mittlere Variante	Obere Variante
Gesamtbedarf	8.233	11.773
Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern	6.342	7.822
...davon öffentlich gefördert	1.357	1.749
Wohneinheiten in Ein-/Zweifamilienhäusern	1.892	3.955

Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnungen

Die Stadt Braunschweig hat mit der Beschlussfassung über das Kommunale Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum bei Wohnbauprojekten, für die ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, eine Quote von 20 Prozent sozialen Wohnungsbaus im Geschosswohnungsbau festgelegt. Im Sommer 2022 wurde diese Quote auf 30 Prozent erhöht.

Verteilt man die Bedarfe im öffentlich geförderten Segment gemäß ihrem Anteil von 21 bzw. 22 Prozent des prognostizierten Bedarfs an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in die Zeitabschnitte, zeigt sich kurzfristig ein höherer Bedarf von rd. 140 bis 149 Wohnungen pro Jahr für den Zeitraum 2022 bis 2025. Mittel- bis langfristig liegen die Bedarfe darunter. Dabei können die Baufertigstellungen öffentlich geförderter Wohnungen im Umfang 154 Wohnungen aus dem Jahr 2022 von den kurzfristigen Bedarfen abgezogen werden. Dadurch ergibt sich für die Jahre 2023 bis 2025 ein Bedarf in Höhe von 408 bis 443 Wohnungen bzw. rd. 102 bis 111 Wohnungen jährlich. Zum Vergleich wurden in Braunschweig zwischen 2017 und 2022 im Neubau und im Bestand insgesamt 414 Wohnungen²⁵ bzw. rd. 69 Wohnungen pro Jahr geschaffen. Zukünftig ist die Gewinnung von Bindungen somit auszuweiten.

Tabelle 7: Bedarfe im öffentlich geförderten Segment nach Varianten und Zeitabschnitten

Zeitabschnitte	Mittlere Variante	Obere Variante
2022 bis 2025	562 bzw. 140 p.a.	597 bzw. 149 p.a.
2026 bis 2030	434 bzw. 87 WE p.a.	592 bzw. 118 WE p.a.
2031 bis 2035	361 bzw. 72 WE p.a.	560 bzw. 112 WE p.a.
Summe 2022 bis 2035	1.357 bzw. 97 WE p.a.	1.749 bzw. 125 WE p.a.

Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnungen

²⁵ Zahl der Wohnungen ohne den einmaligen „Glücksgriff“ beim Ankauf von Bindungen i. H. v. 400 Wohnungen

Zwischenfazit zur Wohnungsbedarfsprognose

- Realistisch ist anzunehmen, dass sich die prognostizierten Wohnungsbedarfe entlang der mittleren bis oberen Variante entwickeln werden. Da beide Varianten aus gutachterlicher Sicht zum gegenwärtigen Zeitpunkt dieselbe Eintrittswahrscheinlichkeit haben, ist als neue Zielzahl für das anzustrebende Niveau an Baufertigstellungen der Mittelwert zwischen den Varianten zu empfehlen. Demnach sind 2020 bis 2035 rd. 12.200 neue Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes zu schaffen.
- Differenziert man diesen Wohnungsbedarf nach Marktsegmenten, so sind 2022 bis 2035 rd. 7.100 Wohnungen im Mehrfamilienhausbau und 3.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern oder gleichwertigen Wohnformen zur Wohneigentumsbildung und des Wohnens für Familien zu errichten.
- In allen Zeitfenstern überwiegt der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern deutlich (rd. 78 Prozent des gesamten Wohnungsbedarfes). Es betrifft vor allem Mietwohnungen, in zweiter Linie auch Eigentumswohnungen.
- In der realistischen mittleren und oberen Variante ist kurzfristig, bis zum Jahr 2025, das aktuell hohe Baufertigstellungsniveau beizubehalten, um den Neubaubedarf in den Marktsegmenten zu decken.
- Es ist zu beachten, dass der kurzfristig hohe Neubaubedarf die zügige Bereitstellung von Baurecht benötigt, um rechtzeitig umgesetzt zu werden.
- In der mittleren Variante kann die Bautätigkeit nach 2026 abgesenkt werden. In der oberen Variante müsste sie bis 2035 das Niveau des Jahres 2021 mit 770 Wohnungen beibehalten, um die prognostizierten Wohnbedarfe zu decken.
- Es ist wichtig, sich zu vergegenwärtigen, dass der Wohnungsmarkt ein dem Arbeitsmarkt nachgelagerter Markt ist, der sich jedoch in Wachstumsregionen als Nadelöhr für den Zuzug von Arbeitskräften erweisen kann. Um den derzeitigen Fachkräftemangel abzubauen, sind nicht nur vorteilhafte bundespolitische Rahmenbedingungen zu schaffen, sondern auch ausreichend Wohnraum in den Arbeitsmarktzentren bzw. den Städten bereitzuhalten.
- Auch mit Blick auf die Erwerbstätigenprognose für Braunschweig mit dem berechneten Zuwachs von 19.400 Beschäftigten in neuen Arbeitsplätzen sind hinreichend Wohnungen bereitzustellen, um der Braunschweiger Bevölkerung besser zu ermöglichen, vor Ort zu wohnen und zu arbeiten. Hiermit sind auch positive Effekte für die Stadtentwicklung verbunden, wie z.B. kurze Wege, Verminderung des Verkehrsaufkommens und damit Verminderung von Lärm und Emissionen, Verbesserung der Wohnqualität und des Stadtklimas. Natürlich erhöht dies die Anforderungen, bei begrenzter Fläche einen guten Ausgleich von Nutzungsinteressen – Wohnen, Arbeiten, Erholung, Natur usw. – herzustellen.
- Die Bedarfsvorausschätzung für das öffentlich geförderte Segment zeigt, dass bis 2035 mindestens 1.357 Wohnungen bzw. 97 Wohneinheiten pro Jahr fehlen. In der oberen Prognosevariante sind es 1.749 Wohnungen bzw. 125 Wohneinheiten pro Jahr.
- Die Quote von 30 % sollte evaluiert werden.

5. Marktbewertung

Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse aus den Analysen zur Wohnungsmarktsituation und den Prognosen zur Nachfrage- und Bedarfsentwicklung in Braunschweig zusammengetragen und in kompakter Form dargelegt, mit welchen Wohnungsbedarfen und Herausforderungen in der Wohnungsmarktsteuerung derzeit und zukünftig gerechnet werden muss.

Die Berechnungen zum Wohnungsbedarf basieren auf der Bevölkerungsprognose der Stadt Braunschweig, die einen Anstieg von rd. 250.900 auf 254.800 Einwohner im Zeitraum 2021 bis 2035 berechnete. Damit würde sich das Bevölkerungswachstum der Stadt Braunschweig, das in den vergangenen zehn Jahren rd. 1,5 Prozent betrug, weiter fortsetzen. Geht man des Weiteren von der realistischen Annahme aus, dass sich der seit längerer Zeit zu beobachtende Trend zu kleineren Haushalten andauern wird, so werden sich auch in den kommenden Jahren erhebliche Wohnungsbedarfe entwickeln. Sie können sich für die Jahre 2022 bis 2035 gemäß der mittleren Variante auf rd. 8.200 Wohnungen und in der oberen Variante auf bis 11.800 Wohnungen summieren (s. Kap. 4). In die obere Variante wurde zusätzlich einbezogen, dass ein Teil der derzeit in Braunschweig lebenden Ukraine-Flüchtlinge in der Stadt verbleibt, und zentrale demografische Wachstumsrestriktionen Braunschweigs abgebaut werden. Letztere äußern sich – wie auch in vielen anderen bundesdeutschen Großstädten – in einem Fortzug von wohnungssuchenden Haushalten in das Umland, deren Wohnpräferenz zwar die Großstadt ist, die ihren Bleibewunsch jedoch aufgrund eines unzureichenden Wohnungsangebotes nicht umsetzen können.

Aus gutachterlicher Sicht kann es der Stadt durch einen geeigneten Instrumenteneinsatz durchaus gelingen, einen Zuwachs an Bevölkerung und privaten Haushalten entsprechend der oberen Variante der Bedarfsprognose zu erzielen. Relevante Instrumente wären beispielsweise die Fortführung des Baulandmodells, eine Potenzialanalyse zur Identifizierung von geeigneten Wohnbauflächen in qualitativer wie quantitativer Hinsicht, die rechtzeitige Schaffung von weiterem Baurecht im Zuge der Bauleitplanung sowie die Umsetzung von Strategien zur Schaffung von bezahlbaren Wohnungen.

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt weder der mittleren noch der oberen Variante eine höhere Eintrittswahrscheinlichkeit beigemessen werden kann, ist als Zielzahl für das zukünftig anzustrebende, bedarfsgerechte Niveau an Baufertigstellungen im Wohnungsbau der Mittelwert zwischen der mittleren und der oberen Prognosevariante zu wählen. Für den Zeitraum 2022 bis 2025 wären dies rd. 10.100 Wohnungen. Bezieht man die in den Jahren 2020 und 2021 fertiggestellten Wohneinheiten mit ein, beläuft sich die Summe auf rd. 12.200 Wohnungen.

In beiden Prognosevarianten ist kurzfristig – bis zum Jahr 2025 – das hohe Baufertigstellungsniveau der letzten Jahre mit rd. 900 Wohneinheiten jährlich beizubehalten, um den Neubaubedarf zu decken. Diese Herausforderung erfordert auf kommunaler Seite die zügige Bereitstellung von Baurecht, um Planungssicherheit für die Wohnungsbauinvestoren zu schaffen.

Blickt man nicht nur in die Zukunft, sondern auch auf die aktuelle Marktsituation, so lässt sich feststellen: Der Wohnungsmarkt in der Stadt Braunschweig ist von einem Mangel an Wohnraum geprägt, der sich in den verschiedenen Teilmärkten in unterschiedlichem Umfang bemerkbar macht (s. Kap. 3).

Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser besteht ein Angebotsdefizit bei preisgünstigen Eigenheimen, eigenheimähnlichen Bauformen und Bauplätzen. Hier besteht u. a. die Herausforderung, die in Braunschweig vorhandene Nachfrage stärker als bisher an die Stadt zu binden. Während man beim Einfamilienhaus im Allgemeinen an das freistehende Eigenheim denkt, sind hier explizit verdichtete, urbane Formen des Einfamilienhauses gemeint: Doppelhaushälften, Reiheneigenheime und Townhouses mit ihren üblichen drei bis vier Etagen, in denen die Wohnungen im Maisonette-Stil angeordnet sind. Auch „eigenheimähnliche“ Bauformen im Geschosswohnungsbau gehören dazu, die zentrale Vorteile eines Wohnens im Eigenheim bieten – vier und mehr Zimmer, ebenerdiger Eingang und privater Garten, Einbettung in sich

anschließende Grünflächen, kleinere Gebäude und eine Einbettung in ein familienfreundliches Quartier (s. hierzu auch Kap. 4.4). Obgleich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland wie Inflation und Zinsanstieg die aktuelle Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich vermindert haben, ist doch davon auszugehen, dass es sich um einen temporären Effekt handelt und mittelfristig wieder ein Anstieg der Nachfrage im Eigenheimsegment zu erwarten ist. Auch wenn man diesen Effekt einberechnet, bestehen bis 2025 Bedarfe in dem Teilmarkt, welche eine deutliche Ausweitung der Bautätigkeit um rd. 50 Prozent gegenüber dem bisherigen Baufertigstellungsniveau (2015 bis 2021) erfordern.

Abbildung 41: Zentrale Bedarfe im Ein- und Zweifamilienhaussegment

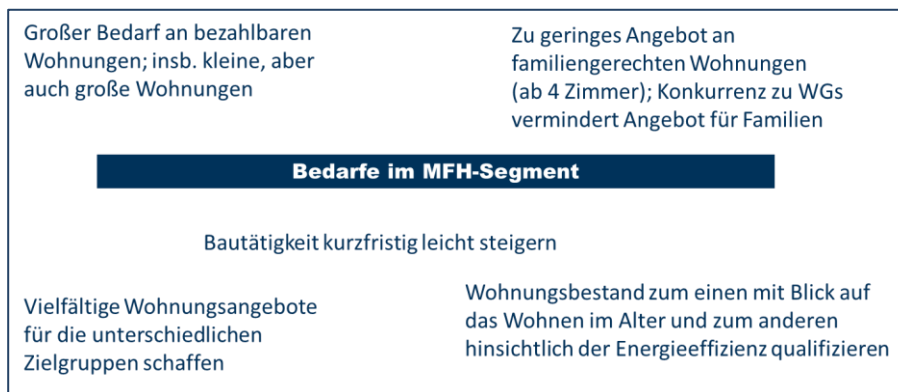


Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

Der größte Wohnungsbedarf mit insgesamt rd. 6.300 bis zu rd. 7.800 Wohnungen bis 2035 (mittlere bis obere Variante) wird sich voraussichtlich im Teilmarkt der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entwickeln. Aufgrund eines derzeitigen Wohnungsdefizits besteht kurzfristig, bis 2025, der höchste Bedarf, den es abzubauen gilt. In der Konsequenz ist die Bautätigkeit im Mehrfamilienhaussegment kurzfristig um rd. ein Viertel des bisherigen Niveaus (2015 bis 2021) zu steigern.

Im Mehrfamilienhaussegment fehlen vorzugsweise bezahlbare Wohnungen. Der geförderte Wohnungsbau ist aus gutachterlicher Sicht eine empfehlenswerte Option, diesen Mangel gezielt zu beheben. Flankierend trägt auch der freifinanzierte Neubau von Mietwohnungen dazu bei, das Defizit zu verringern. Der Neubau schafft Gelegenheiten für einen Wohnungswechsel. Aufgrund der anhaltenden bundesweiten Baupreissteigerungen, hoher Bodenpreise und daraus resultierender hoher Anfangsmieten werden sie vorzugsweise von Haushalten mit höheren Einkommen nachgefragt, bei kleineren Wohnungsgrößen und Gesamtmieten auch von mittleren Einkommensgruppen. Durch ihren Umzug werden in der Regel preisgünstigere Bestandswohnungen frei, die dann Haushalten mit geringeren Einkommen zur Verfügung stehen.

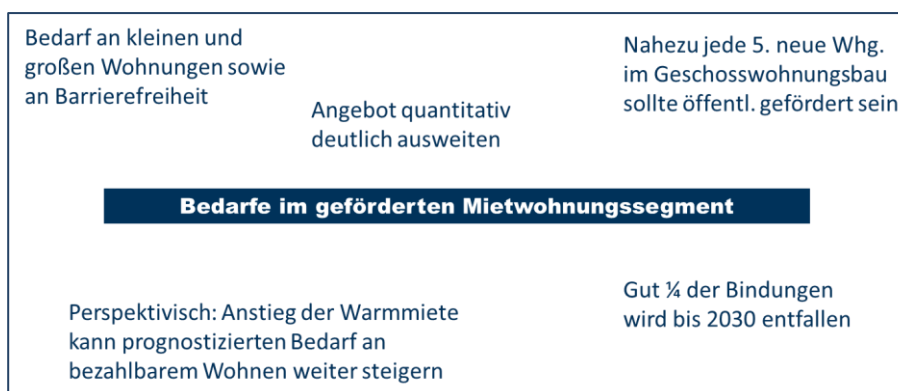
Differenziert man nach Wohnungsgrößen, so fehlen vor allem kleine Wohnungen für die zahlreichen Single- und Paarhaushalte. In geringerem Umfang besteht aber auch ein Defizit an familiengerechten Wohnungen ab vier Zimmern. Große Wohnungen werden nicht nur von Familien nachgefragt, sondern auch von studentischen Wohngemeinschaften. Sie stehen in Konkurrenz zu den Familienhaushalten. Eine Aufgabe in der weiteren Wohnungsmarktentwicklung besteht somit darin, vielfältige Wohnungsangebote für unterschiedliche Zielgruppen zu schaffen. Im studentischen Wohnen besteht zum Ausgangspunkt der Prognose noch ein kleinerer Bedarf an Studentenwohnungen. Der Bedarf dieser Zielgruppe wird jedoch aller Voraussicht nach in quantitativer Hinsicht nicht mehr zunehmen. Allerdings ist dem steigenden Wunsch nach bezahlbaren Wohnungen mit modernen Wohnqualitäten mit Blick auf die Modernisierung vorhandener studentischer Unterkünfte bzw. Wohnheime Rechnung zu tragen. Darüber hinaus bestehen für alle Wohnungseigentümerin Braunschweig die Herausforderungen, den vorhandenen Wohnungsbestand klimaneutral zu modernisieren und ihn durch altengerechten Umbau an die Wohnbedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft anzupassen.

Abbildung 42: Zentrale Bedarfe im Mehrfamilienhaussegment


Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

Bis 2035 wird der Bestand an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in Braunschweig um mehr als 40 Prozent abnehmen, sofern diese Verluste nicht durch Gewinnung neuer Bindungen im Bestand oder durch Neubau kompensiert werden können. Die Stadt Braunschweig muss sich daher weiterhin dafür einsetzen, dass öffentlich geförderter Wohnraum geschaffen wird. Um den errechneten Bedarf von jährlich 97 bis 125 Wohnungen im Zeitraum bis 2035 decken zu können, müsste zusätzlich zur Gewinnung von neuen Bindungen im Wohnungsbestand der Bau von geförderten Wohnungen stärker angekurbelt werden. Mit Blick auf die hohen prognostizierten Wohnungsbedarfe im Mehrfamilienhaussegment sollte rd. jede fünfte neu errichtete Wohnung öffentlich gefördert sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dazu entsprechend hohe Fertigstellungszahlen benötigt werden, um den Bedarf von jährlich 97 bis 125 Wohnungen zu decken. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass die Bautätigkeit kurzfristig, aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen, auch in Braunschweig einbricht. Bei einer zu erwartenden kurzfristig niedrigeren Bautätigkeit sollte eine höhere Quote von 30 Prozent angestrebt werden, um entsprechende Fertigstellungszahlen im öffentlich geförderten Segment zu erhalten (s. Kap. 3.5).

In Braunschweig sind vorzugsweise öffentlich geförderte Wohnungen für Singles und im geringeren Umfang auch für größere Familien (ab 4 Zimmer) zu errichten. Vorzugsweise ist das Mietwohnungsangebot in der Stadt auszuweiten, um eine breite Mischung an Wohnungsgrößen und Wohnformen für die unterschiedlichen Zielgruppen am Wohnungsmarkt zu schaffen (Singles, Familien, Senioren etc.).

Abbildung 43: Zentrale Bedarfe im geförderten Mietwohnungssegment


Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

Eine weitere zentrale Herausforderung am Braunschweiger Wohnungsmarkt besteht darin, die Ziele der Baulandentwicklung einzuhalten, um die Bevölkerungsprognose tragfähig zu machen. Die Bevölkerungsprognose bezieht die demografischen Effekte der Ansiedlung neuer Baugebiete, die bis 2030 entwickelt werden, ein. Diese Baugebiete müssen entsprechend umgesetzt werden, um den prognostizierten Einwohnerzuwachs erzielen zu können.

Zudem besteht die Herausforderung, genug bedarfsgerechte Wohnungen für all diejenigen Haushalte bereitzustellen, die nach Braunschweig zuziehen oder als Braunschweiger im Stadtgebiet umziehen wollen. Ein zu knappes Angebot erschwert den Zuzug und die Bindung von ansässigen Einwohnern an ihre Stadt. Die zunehmende Suburbanisierung kann durch bezahlbare Angebote in der Wohneigentumsbildung und durch eigenheimähnliche Wohnungsangebote in einem familienfreundlichen Quartier eingedämmt werden. Dies setzt allerdings voraus, dass innerhalb des Stadtgebietes ein Wohnungsangebot geschaffen oder durch Generationenwechsel im älteren Eigenheimbestand freigesetzt wird, dass sich unterhalb des bisherigen Braunschweiger Preisniveaus von durchschnittlich 460.000 Euro bewegt.²⁶

²⁶ Der Gutachterausschuss hat im Jahr 2022 für Braunschweig ein mittleres Kaufpreisniveau von freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern von 460.000 Euro nachgewiesenen, vgl. hierzu Kap. 3.2.

6. Handlungsfelder und Maßnahmen der sozialen Wohnraumversorgung

Im folgenden Kapitel wird aufgezeigt, welche Handlungsstrategien der sozialen Wohnraumversorgung die Stadt Braunschweig bereits verfolgt und wie diese zu bewerten sind. Mit dem im Jahr 2017 vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossenen und im Jahr 2020 evaluierten „Kommunalen Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum“²⁷ sowie dem ergänzenden Braunschweiger Baulandmodell Wohnen²⁸ sind die wesentlichen Handlungsstrategien und Maßnahmen der sozialen Wohnraumversorgung bereits entwickelt und werden angewandt. Insofern werden die bestehenden Instrumente hier kurz benannt und bewertet. Im Rahmen des WRVK werden mögliche weitere Instrumente aufgezeigt.

Die durch kommunalpolitisches Handeln beeinflussbaren Handlungsfelder in der Steuerung des bezahlbaren Wohnens lassen sich grob klassifiziert wie folgt benennen:

- Kommunale Grundstückspolitik zur Bereitstellung von Wohnbauflächen
- Anreize für Investoren zur Schaffung eines positiven Investitionsklimas
- Nutzung des Wohnungsbestandes als Ergänzung zum Wohnungsneubau
- Schaffung effektiver Umsetzungsstrukturen zur Um- und Durchsetzung kommunalpolitischen Handelns

Den einzelnen Handlungsfeldern wurden in Braunschweig im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung vorhandene und eingesetzte Instrumente zugeordnet.

Abbildung 44: Handlungsfelder und Instrumente der sozialen Wohnraumversorgung

Kommunale Grundstückspolitik	Anreize für Investoren	Nutzung des Wohnungsbestandes	Effektive Umsetzungsstrukturen schaffen
Bodenmanagement & Sozialgerechte Bodennutzung	Kaufpreisvergünstigung für Flächen d. geförderten Wohnungsbaus	Mittelbare Belegung	Kooperation mit bestehenden WU, Stärkung Genossenschaften + Nibelungen
Kommunaler Zwischenerwerb	Kommunales Förderprogramm	Inanspruchnahme Modernisierungsförderung	Gründung eigenes Wohnungsunternehmen
Ausreichende Bereitstellung & Monitoring von baureifen Flächen	Landesförderung bewerben	Ankauf von Mietpreis- und Belegungsrechten	Regelmäßige Einbindung der Wohnungsmarktakeure
Vorgaben für geförderten Wohnbau - § 9 BauGB	Geringere Stellplatzverpflichtung	Aktivierung von derzeit freigestellten Belegungsbindungen	Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe
Vorgaben für geförderten Wohnbau - § 11 / 12 BauGB (Quote für den Neubau)		Besetzungsrechte akquirieren	
Konzeptvergaben		Anmietung von Wohnraum	
		Aktivierung Wohnungsleerstand	

Quelle: InWIS 2023

Die Stadt Braunschweig nutzt ein breites Instrumentarium zur Schaffung und zum Erhalt von öffentlich gefördertem Wohnraum. In allen vier Handlungsfeldern ist die Stadt in der Instrumentenanwendung bereits aktiv. Viele Instrumente haben sich in der kommunalen Anwendung bewährt, andere Instrumente

²⁷ Vgl. DS 17-03839-01, DS 19-11251, Stadt Braunschweig 2017: Kommunales Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig.

²⁸ Vgl. DS 22-19055-01, Braunschweig 2022: Das Braunschweiger Baulandmodell Wohnen. Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infra-struktur. Braunschweig

werden derzeit oder zukünftig weiter erprobt. Im Handlungsfeld der kommunalen Grundstücks politik werden aufgrund des aktuellen Grundsatzbeschlusses zur städtischen Flächenvorsorge- und Bodenpolitik und dem Braunschweiger Baulandmodell einige Instrumente erst noch weiter erprobt werden.

Im Folgenden werden die Instrumente der jeweiligen Handlungsfelder kurz dargestellt und gutachterlich eingeschätzt.

6.1. Handlungsfeld: Kommunale Grundstücks politik

In diesem Themenfeld sind insgesamt sechs Instrumente zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums zu benennen, von denen eine Vielzahl bereits in Braunschweig umgesetzt oder zukünftig (weiter) erprobt wird.

Bodenmanagement und sozialgerechte Bodennutzung

- Die sozialgerechte Bodennutzung soll in Braunschweig mit dem Braunschweiger Baulandmodell Wohnen erreicht werden, das insbesondere eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung und die Dämpfung der Wohnungs- und Bodenpreise zum Ziel hat.
- Mit dem Baulandmodell werden planungsbegünstigte Eigentümer an den Kosten und Lasten der Baurechtsschaffung im Rahmen von Bebauungsplanverfahren beteiligt, wenn erhebliche Bodenwertsteigerungen erfolgen. Eigentümer übernehmen einen Anteil der Herstellungskosten und treten Flächen für Erschließung, Gemeinbedarfseinrichtungen, Grün- und Ausgleichsflächen ab. In Braunschweig werden darunter auch Regelungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums gefasst.
- Das Braunschweiger Baulandmodell Wohnen bzw. die Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur wurde im Juli 2022 beschlossen. Der Beschluss stellt die Grundlage für das künftige Bodenmanagement der Stadt dar. Grundlegend für das Baulandmodell ist, dass in der Außenentwicklung ein Planverfahren erst dann in Gang gesetzt wird, wenn die Stadt mindestens 50 Prozent der Flächen im künftigen Baugebiet (ohne vorhandene städtische Verkehrsflächen) erworben oder durch Kaufoptionen gesichert hat. Zugleich müssen sich die Planungsbegünstigten durch eine Grundzustimmung zu den Regeln des Baulandmodells Wohnen bekannt haben. Voraussetzung für die sozialgerechte Bodennutzung: Ein Grundstück erfährt durch einen neuen Bebauungsplan eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung, wenn dort Wohnbebauung umgesetzt werden soll. Es entstehen durch das Vorhaben planungsbedingte infrastrukturelle Kosten und Lasten bei der Gemeinde. Der Erwerbspreis wird dabei nach einheitlichen Grundsätzen durch die Stadt mit einem standardisierten städtebaulichen Kalkulationsmodell ermittelt
- Das Instrument wird vom niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz empfohlen.²⁹ Während in vielen Städten in Süd- und Westdeutschland bereits zahlreiche Erfahrungen vorliegen, ist das Modell der sozialgerechten Bodennutzung in Niedersachsen noch wenig verbreitet.

Kommunaler Zwischenerwerb

- Mit dem gezielten Erwerb von unbebauten und für Wohnbau geeigneten Flächen zum Zwecke der Überplanung durch die Stadt Braunschweig und späteren Verkauf der Grundstücke kann die Wohnraumversorgung zielgerichtet gesteuert werden. Das Instrument wird in Braunschweig bereits erprobt und ist ebenfalls über den Baulandbeschluss festgelegt. Die Stadt wird es weiter erproben und Erfahrungen in der Anwendung sammeln.
- Der kommunale Zwischenerwerb wird vom Deutschen Städtetag als Instrument des strategischen Flächenmanagements empfohlen. Er ist Voraussetzung für weitere Instrumente zur Schaffung

²⁹ vgl. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz des Landes Niedersachsen 2019

bezahlbaren Wohnens, bspw. für die Abgabe von Grundstücken mit Auflagen sowie eine ausreichende Bereitstellung von Wohnbauland.

Ausreichende Bereitstellung und Monitoring von baureifen Flächen

- Das Instrument einer ausreichenden Bereitstellung baureifer Flächen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in kurz-, mittel- und langfristiger Sicht wird in Braunschweig bereits umgesetzt. Ein gesamtstädtisches Monitoring der Baufertigstellungen und der sich in Bindung befindlichen Wohnungen findet ebenso statt wie die planerische Vorsorge in der Schaffung von neuem Bauplanungsrecht auf Basis der Wohnungsbedarfsprognose. Die ausreichende Bereitstellung und das Monitoring von baureifen Flächen stellen eine bewährte Umsetzungspraxis in Braunschweig dar, die von der Stadt weiterverfolgt wird.
- Ausreichend (kommunales) Bauland ist die Voraussetzung für die Schaffung von Wohnraum, insbesondere für bezahlbaren bzw. geförderten Wohnungsbau. Für die Flächenmobilisierung sind hinreichend personelle und finanzielle Kapazitäten notwendig.

Vorgaben für den geförderten Wohnbau nach § 9 BauGB

- Durch die Ausweisung der sozialen Wohnraumförderung im Bebauungsplan nach § 9 BauGB kann bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.
- Juristische Einschätzungen zu Urteilen von Verwaltungsgerichten gehen davon aus, dass § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 7 und Nr. 8 keine durchsetzbare Verpflichtung zum Bau geförderter Wohnungen ermöglicht. Es bestehe zum einen für den Investor keine Verpflichtung zur Umsetzung der Festlegungen im Sinne der Inanspruchnahme öffentlicher Mittel, zum anderen könne der Plan beklagt werden. § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 7 und 8 werden daher mit Blick auf die Umsetzung geförderter Wohnungsbaus als „stumpfe Schwerter“ betrachtet.
- Der sektorale Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2d BauGB sieht die Ausweisung und Vorgaben zur Schaffung öffentlich geförderter Wohnungen im unbeplanten Innenbereich (§ 34er-Gebiete) vor. Der Gesetzgeber hat mit dem neuen sektoralen Bebauungsplan die Möglichkeiten vorgesehen, dass auch in Innenstädten mehr bezahlbare Wohnungen gebaut werden können, denn insbesondere in Großstädten entstehen neue Wohnungen häufig im sogenannten unbeplanten Innenbereich. Sektorale Bebauungspläne könnten insbesondere im bereits beplanten Innenbereich die Nachverdichtung mit Wohnungen erleichtern und ermöglichen Vorgaben zur Schaffung von gefördertem Wohnraum. Das Instrument wird in Braunschweig derzeit nicht umgesetzt und steht auch nicht aktiv zur Diskussion. Der Paragraph zum sektoralen Bebauungsplan ist am 23. Juni 2021 in Kraft getreten und gilt befristet bis zum 31.12.2024. Im Anschluss wird geprüft, ob der sektorale Bebauungsplan ein geeignetes Mittel zur Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist.
- Das Instrument wurde von der Baulandkommission empfohlen und soll zur Baulandmobilisierung beitragen. Derzeit wird das Instrument erst von wenigen Kommunen genutzt. Erste Erfahrungen zeigen, dass zur Umsetzung entsprechende personelle Kapazitäten notwendig sind.

Vorgaben für geförderten Wohnbau nach §§ 11 und 12 BauGB

- Das Instrument wird in Braunschweig bereits umgesetzt und ist ebenfalls über den Baulandbeschluss festgelegt. Es hat sich in Braunschweig bewährt und wird weitergeführt. Die Quote von 30 Prozent der Wohnfläche gilt seit Mai 2022 (Ratsbeschluss). Die Stadt Braunschweig wird die Umsetzung dieser Quote zusammen mit dem Baulandmodell konsequent weiter umsetzen und evaluieren.
- Die Anwendung des Instruments hat eine starke Verbreitung in zahlreichen Kommunen unterschiedlicher Größenordnung. Die Vergabe kommunaler Grundstücke mit Auflagen für sozialen Wohnungsbau wird vom GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und

Immobilienunternehmen), dem Deutschen Städtetag und auch dem Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz des Landes Niedersachsen empfohlen.

Konzeptvergaben

- Durch den Verkauf kommunaler Grundstücke oder der Vergabe in Erbpacht soll bezahlbarer Wohnraum neu errichtet, Familien mit Kindern in der Wohnraumversorgung unterstützt und nach Möglichkeit energetische Standards geschaffen werden. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt unter Auflagen an den Investor mit dem besten Konzept. Das Instrument wird mit Konkretisierung im aktuellen Baulandbeschluss erstmals erprobt.
- Die Vergabe kommunaler Grundstücke mit Auflagen für sozialen Wohnungsbau wird von u. a. von dem bundesweiten Bündnis für Wohnen empfohlen. Im Rahmen des 10-Punkte-Programms zur Wohnungsbau-Offensive des Bundes wird dahingehend angeregt, Bauland bereitzustellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität zu vergeben.
- Gutachterliche Anregung: Der Austausch mit anderen Kommunen, die das Instrument bereits anwenden, ist empfehlenswert. Neben einer entsprechenden Ressourcenplanung für die sowohl personell als auch zeitlich intensiven Konzeptvergaben ist auch eine zurückhaltende Vorgaben- und Kriteriengestaltung empfehlenswert, um den Bewerbern Raum für eigene Ideen und Innovationen zu ermöglichen und die Verfahren nicht zu überregulieren. Eine Überregulation, zu viele Vorgaben oder auch für Investoren stark einschränkende Vorgaben und Konditionen können unter Umständen auch dazu führen, dass keine oder ggf. ungeeignete Konzepte eingereicht werden. Letztlich sollte bei allen Anwendungen eine transparente Verfahrensgestaltung beachtet werden, die das Verfahren und die Entscheidung nachvollziehbar macht.

6.2. Handlungsfeld: Anreize für Investoren setzen

In diesem Themenfeld sind insgesamt vier Instrumente zur Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums zu benennen.

Kaufpreisvergünstigung für kommunale Flächen des geförderten Wohnbaus

- Das Instrument dient der Gewinnung von Wohnungsbauinvestoren, die gefördert bauen wollen, aber auf den Erwerb von Baugrundstücken mit günstigen Bodenpreisen angewiesen sind. Das Instrument wird in Braunschweig in Zusammenhang mit dem Baulandmodell Wohnen umgesetzt und soll zukünftig weiter erprobt werden.
- Die Baulandkommission empfiehlt Kommunen, eigene Liegenschaften vergünstigt für bezahlbaren Wohnungsbau bereitzustellen.³⁰ In diesem Zusammenhang wird empfohlen, dass qualitativ ausgerichtete Vergabeverfahren, wie insbesondere Konzeptvergaben, stärker als Steuerungsinstrument genutzt werden sollen (s. auch Konzeptvergabe).

Kommunales Wohnraumförderprogramm

- Mit dem kommunalen Wohnraumförderprogramm wird in Ergänzung zur Landesförderung ein zusätzlicher monetärer Anreiz für Investoren geschaffen, bezahlbaren Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu schaffen. Das Instrument wird bereits umgesetzt und hat sich bewährt. Über das kommunale Wohnraumförderprogramm wurden insgesamt 295 Wohneinheiten gefördert, davon 114 für studentisches Wohnen.
- Ein kommunales Förderprogramm kann ein mögliches Instrument sein, um Investoren zu aktivieren. Voraussetzung ist jedoch, dass an Wohnungsneubau und Inanspruchnahme der öffentlichen Wohnraumförderung interessierte Investoren gewonnen werden können. Wohnungsbauförderung ist Ländersache. Deshalb ist das kommunale Wohnraumförderprogramm an die Landesförderung

³⁰ DV und BBSR 2019: Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission). Handlungsempfehlungen und Dokumentation der Beratungen. Berlin

gekoppelt und seine Inanspruchnahme stark von der attraktiven Ausgestaltung der Landesförderung abhängig.

Landesförderung bewerben / „Öffentlichkeitsarbeit“

- Im Kontext des Kommunalen Wohnraumförderprogramms wurde für die Inanspruchnahme der Landesförderung geworben, um Anreize für potenzielle Investoren zu schaffen. Die Wohnraumförderstelle hat mit einer aktiven Öffentlichkeitsarbeit für die Förderprogramme von Land und Kommune geworben. Zwischenzeitlich hat sich das kommunale Wohnraumförderprogramm gut etabliert.

Geringere Stellplatzverpflichtung

- Das Instrument wird bei geeigneten Planungen umgesetzt und auch weiterverfolgt, um mit einer Reduzierung des Stellplatzschlüssels einen kommunalen Beitrag zur Senkung der Baukosten im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu leisten.
- Das Instrument wird vom bundesweiten Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen als Baustein für bezahlbares Wohnen empfohlen, denn Stellplatzanforderungen sind ein nicht zu unterschätzender Kostenfaktor im Wohnungsneubau.³¹ Es ist empfehlenswert, Stellplatzaufgaben und -sätzen flexibel anzuwenden, um Verteuerungen beim Wohnungsneubau zu vermeiden. Alternativ sind die Stellplatzanforderungen durch neue Mobilitätskonzepte zu ergänzen oder zu ersetzen.

6.3. Handlungsfeld: Nutzung des Wohnungsbestands

In diesem Handlungsfeld sind insgesamt sieben Instrumente zur Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums aufgeführt.

Mittelbare Belegung als Teil der Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen

- Bei der mittelbaren Belegung wird der Neubau von geförderten Mietwohnungen und der Erwerb von Mietpreis- und Belegungsbindungen, die im Bestand gewährt werden, voneinander entkoppelt, um die Schaffung oder den Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen zu fördern (Nr. 22 der Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen, RdErl. d. MU v. 2.7.2019 – 64-25100-3/7 in der zurzeit geltenden Fassung). Das Instrument setzt bei Investoren einen (Alt-)Wohnungsbestand voraus, der in der Regel nur bei größeren Wohnbaugesellschaften vorhanden ist.
- Mit dem Instrument der mittelbaren Belegung wird zum einen keine geförderte Wohnung mit Neubauqualitäten geschaffen und zum anderen muss der Investor genug Wohnungsbestand besitzen, um passende Tauschwohnungen anbieten zu können.

Modernisierungsförderung des Landes Niedersachsen

- Die Gewährung von Modernisierungsdarlehen schafft im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung Niedersachsens Bindungen im Bestand und wird von Investoren in Braunschweig genutzt. In Braunschweig sind auf diesem Weg seit 2015 insgesamt 119 Wohneinheiten entstanden. Das Instrument ist ebenso wie die Neubauförderung ein etablierter Förderweg in der sozialen Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen.
- Die Attraktivität der Förderung kann aufgrund der steigenden Darlehenszinsen am freien Markt steigen.

³¹ BBSR (Hg.) 2018: Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Bericht 2014 bis 2017. BBSR-Sonderpublikation 2018. Bonn.

Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen

- Der Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen bewirkt zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum. Das Instrument wird bereits umgesetzt, hat sich bewährt und wird fortgeführt. Die Stadt Braunschweig hält Haushaltsmittel und ein Förderprogramm bereit, um Mietpreis- und Belegungsbindungen bei Eigentümern zu erwerben. Durch die kommunale Förderung waren Ankäufe von insgesamt 411 Belegungsbindungen möglich. Derzeit ist die Stadt in Gesprächen mit Wohnungsunternehmen, um weitere Bindungen zu akquirieren.
- Bereits bis 2030 fallen in Braunschweig rd. 850 Wohnungen aus der Bindung. Hier bieten sich prinzipiell zahlreiche Ansatzpunkte für Verlängerungen, vorzugsweise bei gezielter Ansprache der Eigentümer und Bewerbung der kommunalen Förderungen und/oder der Landesförderung.
- Das Antragswesen der Landesförderung ist für wohnungswirtschaftliche Laien eine große Hürde, ebenso das „Handling“ der Bindungen gemäß der Förderrichtlinien. Das Instrument wird daher erfahrungsgemäß wenig von privaten Eigentümern in Anspruch genommen, ist aber für professionelle größere Anbieter gut geeignet.

Aktivierung von derzeit freigestellten Belegungsbindungen

- Mit der Aktivierung können Wohnungen, die von einer Belegungsbindung freigestellt sind, für die Versorgung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten zurückgewonnen werden. In Braunschweig sind seit 2002 in dem Stadtbezirk Weststadt 1.847 öffentlich geförderte Wohnungen durch eine „Gebietsfreistellung“ von einem Teil ihrer Belegungsbindungen freigestellt worden. Bei den Wohnungen handelt es sich zum Großteil um Wohnungen der 1960er und 1970er Jahre. Die Gebietsfreistellung der Weststadt wurde letztmalig bis zum 31. Dezember 2023 verlängert.
- Das Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch lässt nicht zu, dass die derzeit bewohnten, aber von einer Belegungsbindung freigestellten Wohnungen, anders als im Rahmen einer normalen Mieterfluktuation neu vermietet werden können. Da derzeit alle Wohnungen, auf die sich die „Gebietsfreistellung“ bezieht, bewohnt sind, können sie nur im Rahmen der Mieterfluktuation freigezogen und mit der Zielgruppe der WBS-Empfänger belegt werden. Bei einer Fluktuationsquote von rd. 11 Prozent pro Jahr³² stehen somit jährlich schätzungsweise rund 200 Wohnungen für eine Wiedervermietung an die Zielgruppe zur Verfügung.

Besetzungsrechte akquirieren

- Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt können über dieses Instrument mit Wohnraum versorgt werden und die Wohnungslosigkeit wird minimiert. Neue Besetzungsrechte werden über die Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) akquiriert. Die Anwendung des Instruments hat sich in Braunschweig bewährt und wird als sehr erfolgreich eingestuft. Bei Privatvermietern konnten seit Initiierung der Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe im Jahr 2016 auf diesem Wege bisher 85 Wohnungen akquiriert werden.
- Das Instrument zeigt sich in Braunschweig als gelungene Möglichkeit, Menschen, die einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt haben, im Rahmen eines Probewohnens mit Wohnraum zu versorgen und sie anschließend in ein reguläres Mietverhältnis zu „entlassen“.

Anmietung von (ungenutztem) Wohnraum

- Mit diesem Instrument werden Zielgruppen mit überdurchschnittlich hohen Zugangsbarrieren zum Wohnungsmarkt und geringen Chancen, sich aus eigener Kraft mit Wohnraum zu versorgen, etwa Haushalte nach erfolgter Wohnungsräumung, Wohnungslose oder auch Flüchtlinge mit Wohnraum versorgt. In Braunschweig wird das Instrument im Rahmen von Notunterbringungen genutzt.

³² Vgl. hierzu Geschäftsberichte des Jahres 2021 der Braunschweiger Baugenossenschaften sowie der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig und Wohnstätten-Gesellschaft mbH

- Selbst in angespannten Märkten und kleinen Städten können Mengeneffekte erzielt werden, da die Kommune in der Regel als zuverlässiger Mietzahler betrachtet wird. Die Mitbestimmung bei der Mieterauswahl ist den Vermietern sehr wichtig, um eine Wohnungsbelegung innerhalb des Hauses zu erzielen, die möglichst gut miteinander harmoniert.

Aktivierung von Leerstand mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung

- In Stadtteilen mit überdurchschnittlicher Wohnungsleerstandsquote werden für Privateigentümer Anreize (kommunales Förderprogramm, Bauberatungsangebote) zur Wiedervermietung von leerstehenden und ggf. auch sanierungsbedürftigen bewohnbaren Wohnungen unterbreitet. In Braunschweig besteht nach Einschätzung von Marktexperten kein erhöhter oder räumlich konzentrierter Wohnungsleerstand, der über eine notwendige Fluktuationsreserve hinausreicht. Daher wird dem Instrument keine quantitative Bedeutung in der Versorgung einkommensschwacher Haushalte in Braunschweig zugeschrieben.

6.4. Handlungsfeld: Effektive Umsetzungsstrukturen nutzen

In diesem Themenfeld sind insgesamt vier Instrumente zur Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums von Belang. Alle vier Instrumente werden bereits von der Stadt Braunschweig umgesetzt. Effektive Umsetzungsstrukturen können dabei als ein Handlungsfeld betrachtet werden, das deutliche Berührungspunkte mit allen anderen Handlungsfeldern hat.

Kooperation mit bestehenden Wohnungsunternehmen sowie Stärkung der genossenschaftlichen Wohnungsgesellschaften sowie der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Nibelungen Wohnbau-GmbH

- Die Wohnungsbaugenossenschaften sowie die kommunale Wohnungsbaugesellschaft werden in ihrer Aufgabenwahrnehmung gestärkt und unterstützt, um bedarfsgerecht bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das Instrument wird bereits erfolgreich umgesetzt und fortgeführt. Darüber hinaus soll die Kooperation mit Wohnungsunternehmen im Hinblick auf eine Verlängerung oder Ausweitung von Mietpreisbindungen im Wohnungsbestand ausgelotet werden, zumal in den nächsten Jahren zahlreiche Bindungen auslaufen werden. Dort ist die ZSW der Stadt bereits aktiv und konnte in der Vergangenheit Bindungen ankaufen.
- Die Genossenschaften und die kommunale Wohnungsbaugesellschaft stärken und unterstützen die Stadt durch ihre Aktivitäten in ihrer Aufgabenwahrnehmung.

Gründung eigenes Wohnungsunternehmen

- Die Stadt Braunschweig hat bereits seit 1926 mit der Nibelungen-Wohnbau-GmbH ein kommunales Wohnungsunternehmen. Die Nibelungen-Wohnbau hat insgesamt rd. 7.500 Wohnungen in Braunschweig und betreut auch Wohnungen der Wohnstätten-GmbH, insgesamt betreut sie rd. 1.000 öffentlich geförderte Wohnungen.
- Viele Gebietskörperschaften überlegen und gründen zurzeit eigene Gesellschaften als Wohnungsbauakteure, denn kommunalen Wohnungsunternehmen können insbesondere angesichts der rückläufigen Zahl von Wohnungen mit Sozialbindung einen Teil zur Wohnraumversorgung beitragen.

Regelmäßige Einbindung kommunaler Wohnungsmarktakeure

- Es findet ein regelmäßiger informeller Fachaustausch der Braunschweiger Wohnungsmarktakeure zu den aktuellen und künftigen Herausforderungen am örtlichen Markt statt. Es bestehen in Braunschweig zwei Beteiligungsformate, die sich bewährt haben und beibehalten werden: Das Bündnis für Wohnen Braunschweig besteht seit 2014 und beteiligt Politik, Wohnungsunternehmen und Verbände. Der Runde Tisch für Wohnungs- und Baulandentwicklung besteht seit 2007 und setzt sich aus einem kleineren Kreis von Wohnungsmarktakeuren zusammen.

- Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) befindet: „Formen der Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Wohnungsmarkakteuren sind der Resonanzboden für eine wirk-same kommunale Wohnungspolitik“.³³

Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe

- Mit Beschluss vom 15. März 2016 wurde die Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) in Braun-schweig als ein zentrales Instrument in der Wohnungsnotfallhilfe eingerichtet. Die ZSW dient als Kompetenzzentrum für die Akquisition von Belegungsbindungen inkl. Besetzungsrechten. Sie ver-schafft Personen in sozialen und finanziellen Problemlagen einen gesicherten Zugang zu adäqua-tem Wohnraum, um Wohnungslosigkeit zu vermeiden und abzubauen. Die ZSW hat sich etabliert und soll fortgeführt werden.
- Der Deutsche Städtetag, Länderministerien sowie die Verbände der Öffentlichen und Freien Wohl-fahrtspflege befürworten die Einrichtung von zentralen Verwaltungseinheiten innerhalb der öf-fentlichen Verwaltung, die die Angebote und Leistungen zur Verhinderung von drohender Woh-nungslosigkeit und für den Abbau derselben bündeln, koordinieren und bedarfsgerecht für be-dürftige Mieterhaushalte organisieren.

³³ Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) 2021: Ausweitung des kommunalen Wohnungs-bestandes durch Neubau und Ankauf als wohnungspolitische Strategie. BBSR- Online-Publikation 19/2021

7. Gesamtfazit

Die Stadt Braunschweig gilt als attraktiver Wohnstandort in der Region und kann als zweitgrößte Stadt in Niedersachsen stetige Wanderungsgewinne erzielen. Dabei verzeichnet die Stadt als Hochschul- und Ausbildungsstandort insbesondere Wanderungsgewinne bei jüngeren Personen zwischen 18 und bis unter 25 Jahren. Gleichzeitig hat die Stadt Braunschweig Wanderungsverluste bei den Familien (s. Kap. 2). Die Fortzüge sind insbesondere auf das fehlende bezahlbare Angebot an Eigenheimen zurückzuführen, wodurch Familien verstärkt in das direkte Braunschweiger Umland abwandern. In den vergangenen Jahren wurde das Baulandangebot in Braunschweig bereits ausgeweitet. Das zeigt sich auch in den erhöhten Baufertigstellungen der letzten Jahre. Um die vorhandene Wohnungsnachfrage, insbesondere durch Familien, an die Stadt zu binden, ist der Wohnungsneubau fortzuführen. Eine entsprechende Ausweitung des Baulandangebotes ist in einer einwohnerstarken und wachstumsdynamischen Kommune wie Braunschweig notwendig.

In den Wohnungsteilmärkten zeigen sich segmentübergreifend gestiegene Angebotspreise und eine gestiegene Nachfrage verstärkt in guten, zentralen Lagen. Der Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser hat seit Herbst 2022 im Vergleich zu den Vorjahren an Anspannung verloren. Die Nachfrage nach Eigenheimen ist in Braunschweig wie auch andernorts verhalten, was auf die Rahmenbedingungen für Bauinvestitionen zurückzuführen ist (vor allem bedingt durch die wiederholt stark gestiegenen Baukosten und eine Vervielfachung der Bauzinsen). Aber auch derzeit lassen sich gepflegte oder neuwertige Objekte in präferierten Lagen gut vermarkten. Zugleich ist bei den Ein- und Zweifamilienhäusern auch eine Neubaunachfrage vorhanden. Sie ist aber preislimitiert, d.h. die Käufer suchen vermehrt Eigenheime im unteren bis mittleren Preissegment. Nicht wenige Braunschweiger Haushalte orientieren sich in das Umland, da dort die Boden- und Kaufpreise niedriger sind (s. Kap. 3.2). Das Segment der Eigentumswohnungen ist im Vergleich zu den Ein- und Zweifamilienhäusern sowie den Mietwohnungen deutlich weniger angespannt. Hier sorgen die aktuellen makroökonomischen Rahmenbedingungen für einen in der Tendenz ausgeglichenen Markt. Insgesamt sind die Kapitalanleger auch in Braunschweig zurückhaltender geworden. Gleichzeitig fragen Selbstnutzer mit Eigenkapital (hier vermehrt „Best Ager“) weiterhin entsprechende Eigentumswohnungen nach (s. Kap. 3.3). Im Mietwohnungssegment ist die Marktlage deutlich angespannter als im Eigentumssegment. Hier besteht insbesondere bei bezahlbaren Angeboten in guten Lagen ein deutlicher Engpass, d. h. es fehlen vor allem kleine, preisgünstige Mietwohnungen, ergänzt um größere Wohnungen für Familien in zentralen Lagen. Zugleich mangelt es auch an altengerechten Wohnungen, insbesondere bezahlbaren, barrierearmen und -freien Mietwohnungen bzw. altengerechten Wohnformen in der Stadt (s. Kap. 3.4). Beim studentischen Wohnen zeigt sich die aktuelle Lage nicht mehr so angespannt wie vor einigen Jahren, dennoch besteht ein kleinerer Nachholbedarf an Wohnungsangeboten sowie der Wunsch nach modernem Wohnraum (s. Kap. 3.6).

In der sozialen Wohnraumversorgung bestehen in Braunschweig in einigen Wohnungsgrößen Versorgungsengpässe. So zeigt sich ein Mangel bei kleinen öffentlich geförderten Wohnungen für Single- und Paarhaushalte, bei größeren Wohnungen für Familien sowie bei barrierearmen und vor allem barrierefreien Angeboten für Senioren und Menschen mit Behinderung. In Braunschweig zählen rund 19 Prozent aller Haushalte zu den einkommensschwachen im Sinne der von Armut gefährdeten Haushalte und sind auf entsprechend preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Das Auslaufen der Mietpreis- und Belegungsbindungen geförderter Wohnungen führt zu einem Rückgang des Bestandes um 43 Prozent bis 2035, sofern dieser Rückgang nicht durch zusätzliche öffentlich geförderte Wohnungen ausgeglichen wird (s. Kap. 3.5).

Die Berechnungen zum Wohnungsbedarf, die dieser Wohnungsbedarfsprognose zugrunde liegen, basieren auf der städtischen Bevölkerungsprognose, die bis zum Jahr 2035 reicht. Die städtische Prognose geht davon aus, dass die Bevölkerung in Braunschweig bis zum Jahr 2035 auf 254.772 Einwohner ansteigt, also gegenüber dem Ausgangsjahr 2019 um rd. 1,3 Prozent zunimmt (s. Kap. 4.2). Basierend auf der Bevölkerungsprognose wurden die Haushaltsprognose und anschließend die Wohnungsbedarfsprognose in drei Varianten erstellt. Bezüglich der Wohnungsbedarfsprognose ist es realistisch anzunehmen, dass sich die

prognostizierten Wohnungsbedarfe entlang der mittleren bis oberen Variante entwickeln werden. Dies bedeutet für Braunschweig: 6.300 bis 7.800 Wohnungen im Mehrfamilienhausbau, 1.900 bis 4.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern oder gleichwertigen Wohnformen zur Wohneigentumsbildung und des Wohnens für Familien (s. Kap. 4.4). In der mittleren und oberen Variante ist kurzfristig, bis zum Jahr 2025, das aktuell hohe Baufertigstellungsniveau beizubehalten bzw. leicht zu erhöhen, um den Neubaubedarf in den Marktsegmenten zu decken. Dabei ist zu beachten, dass der kurzfristig hohe Neubaubedarf die zügige Bereitstellung von Baurecht benötigt, um rechtzeitig umgesetzt zu werden.

Im geförderten Wohnungsbau werden bis zum Jahr 2035 mindestens 1.357 Wohnungen bzw. 97 Wohneinheiten pro Jahr benötigt. In der oberen Prognose-Variante sind es 1.749 Wohnungen bzw. 125 Wohneinheiten pro Jahr (s. Kap. 4.5). Der ermittelte Bedarf an bezahlbaren Wohnungen kann zum Teil durch eine Verlängerung von Bindungen im Bestand gedeckt werden – auf geförderten Neubau ist jedoch nicht zu verzichten, denn erst im geförderten Neubau können die notwendigen Qualitäten wie Barrierefreiheit oder altengerechte Grundrisse erzielt werden.

Insgesamt nutzt die Stadt Braunschweig ein breites Instrumentarium zur Schaffung und zum Erhalt von öffentlich gefördertem Wohnraum. Damit ist die Stadt Braunschweig gut ausgestattet, um den hier aufgezeigten erforderlichen Wohnraum zu schaffen. Dabei liegt die zukünftige Herausforderung der Stadt bzw. der städtischen Verwaltung darin, neue und gute Erfahrungen mit einigen aktuellen Instrumenten zu sammeln, die auf dem Baulandbeschluss beruhen.

8. Literaturverzeichnis

Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) 2017: Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können. BBSR-Berichte Kompakt 02/2017. Bonn

Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) 2018: Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Bericht 2014 bis 2017. BBSR-Sonderpublikation 2018. Bonn

Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) 2021: Ausweitung des kommunalen Wohnungsbestandes durch Neubau und Ankauf als wohnungspolitische Strategie. BBSR- Online-Publikation 19/2021

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) 2023: Wohngeld – Reform, abgerufen unter: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/wohngeld-plus/wohngeld-plus-artikel.html>

CIMA 2022: Fachgutachten zur wirtschaftlichen Machbarkeit des interkommunalen Gewerbegebietes. Köln

Deutscher Städtetag 2017: Neuausrichtung der Wohnungs- und Baulandpolitik. Köln

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV) und Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) 2019: Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission). Handlungs-empfehlungen und Dokumentation der Beratungen. Berlin

Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V. (Hg.) 2020: Empfehlungen des Deutschen Vereins zur Umsetzung von Maßnahmen zum Wohnraumerhalt in den Kommunen. Berlin.

Deutsches Studentenwerk 2021: Wohnraum für Studierende. Statistische Übersicht 2021. Berlin

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen 2023: Pressekonferenz des GdW am 18. Januar 2023. Bezahlbares Bauen und Wohnen in der Krise. Berlin

GEWOS 2020: Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040. Im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg: Grundstücksmarktbericht 2021

Handelsblatt Ausgabe 26.01.2023: Immobilienpreise – mit dieser Entwicklung rechnen Experten bei Immobilien 2023. Düsseldorf

ImmobilienZeitung Ausgabe 1-2/2023: Der Druck auf die Vermieter wächst. Wiesbaden

Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung, Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, Bundesamt für Migration und Flüchtlinge 2022: Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland. Flucht, Ankunft und Leben.

InWIS 2000: Wohnraumbeschaffung durch Kooperation - Zusammenarbeit von Gemeinden, Wohnungswirtschaft und Wohlfahrtspflege als Instrument zur Versorgung von Haushalten mit dringendem Wohnungsbedarf. Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.

InWIS 1994: Methoden von Wohnungsbedarfsprognosen. Bochum

Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement des Deutschen Städtetages, Ministerium für Arbeit, Soziales und Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen, Landesarbeitsgemeinschaft der Öffentlichen und Freien Wohlfahrtspflege in NRW (Hg.) 1999: Zentrale Fachstellen zur Hilfe in Wohnungsnotfällen. Köln.

Kultusministerkonferenz 2021: Vorausberechnung der Studienanfänger- und Studierendenzahlen 2021 bis 2030. Berlin

Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz des Landes Niedersachsen 2019: Wohnbauland nachhaltig entwickeln! Praxishinweise für niedersächsische Städte und Gemeinde. Hannover

NBank 2021: Land optimiert Verwaltungsvorschriften zur Wohnraumförderung. Gemeinsame Presseinformation der NBank und des vdw Niedersachsen Bremen. Hannover

NBank 2021: Wohnungsmarktbeobachtung 2021. Langfassung. Hannover

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig 2021: Unser Jahr 2020. Braunschweig

RWI-Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung 15.12.2022: Wann steigt wieder der Konsum?

Stadt Braunschweig 2017: Kommunales Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig. Braunschweig

Stadt Braunschweig 2020: Kommunales Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig: Evaluierung. Beschlussvorlage 19-11251. Braunschweig.

Stadt Braunschweig 2021: Bevölkerungsvorausschätzung 2020-2035. Stadtforschung aktuell. 09.2021. Braunschweig

Stadt Braunschweig 2022: Das Braunschweiger Baulandmodell Wohnen. Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur. Braunschweig

Studierendenwerk OstNiedersachsen 2021: Jahresbericht 2021. Braunschweig

Technische Universität Braunschweig, Institut für Psychologie 2021: Ergebnisse der Braunschweiger Studierendenbefragung 2021. Braunschweig

Wirtschaftswoche Ausgabe 16. Januar 2023: Immobilienpreise sinken um bis zu 10 Prozent: Die Käufer kehren zurück. Düsseldorf

