

*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:

<b>gesamt</b>	<b>Zielzahlen Baurecht für neue Wohnungen</b>		
Zeitraum	bisher	Neu	Veränderung
2020 bis 2025	6.000	<b>5.700</b>	-300
2026 bis 2030	2.000	<b>3.500</b>	+1.500
2031 bis 2035 (neu)	-	<b>3.000</b>	+3.000
2020 bis 2035	8.000	<b>12.200</b>	+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 CO<sup>2</sup>-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)