

Betreff:

**Entwicklung der Wohnungsmarktsituation in Braunschweig**

Organisationseinheit:

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

21.06.2016

Beratungsfolge

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

21.06.2016

Status

Ö

**Sachverhalt:**

Zur Anfrage der SPD-Fraktion vom 8. Juni 2016 [16-02484] wird wie folgt Stellung genommen:

Braunschweig wächst und hat inzwischen über 252.000 Einwohner (Stand 31.12.2015). Junge Familien ebenso wie ältere Bürgerinnen und Bürger, die vermehrt zurück in die Stadt wollen, und auch Menschen mit geringerem Einkommen, sollen attraktive Wohnraumangebote in Braunschweig finden können.

Die steigenden Einwohnerzahlen und die niedrigen Zinsen für Baukredite bringen eine ständig wachsende Nachfrage nach Wohnraum mit sich. Daher betreibt die Stadt Braunschweig eine große Wohnungsbauoffensive.

Ziel der Baulandpolitik in Braunschweig ist es, auch in Zukunft ein breites Spektrum an Baugebieten anzubieten. Mit dem Ziel „5.000 neue Wohneinheiten von 2013 bis 2020“ verfolgt Braunschweig dabei ein Wohnungsbauprogramm, das die Bautätigkeit früherer Jahre weit übersteigt.

Als gewachsene, historische Stadt setzt Braunschweig dabei zum einen auf die Entwicklung von Flächen in integrierten städtischen Lagen (zum Beispiel das „Nördliche Ringgebiet“) und die Nutzung von Baulücken in vorhandenen Wohnquartieren.

Die Weiterentwicklung der bestehenden Quartiere und die Stadt der kurzen Wege werden damit gefördert und unser lebendiges, vielschichtiges Stadtbild erhalten. Zum anderen wird die Innenentwicklung durch neue Siedlungsbereiche im äußeren Stadtgebiet, die verkehrlich - idealerweise mit Stadtbahnanschluss - gut an die Braunschweiger Kernstadt angeschlossen sind, ergänzt.

Durch diese große Bautätigkeit werden neue Angebote auf dem Markt geschaffen. Zudem sind im Bündnis für Wohnen von Vertretern der Wohnungswirtschaft, der Politik, der Sozialverbände und der Verwaltung Maßnahmen zur Schaffung und zum Erhalt von preiswertem Wohnraum vorgeschlagen worden. Die Diskussion über die konkreten Schritte zur Umsetzung dauert noch an, eine abschließende Empfehlung liegt noch nicht vor, ebenso dauert der verwaltungsinterne Meinungsbildungsprozess noch an.

Dies vorab beantworte ich die Fragen im Einzelnen:

Zu Frage 1:

Die Bautätigkeit im Wohnungsbau findet zum einen in konkret ausgewiesenen Wohngebieten, für die die Stadt Bebauungspläne entwickelt, statt.

Zum anderen findet Neubau auch innerhalb der bereits bebauten Bereiche ohne Bebauungsplan statt (bebauter Innenbereich gemäß § 34 BauGB).

In den fünfzehn Jahren 2000 – 2014 wurden in Bebauungsplänen insgesamt Planungsrecht für 3.484 Wohneinheiten neu geschaffen. Dies entspricht einem Durchschnitt von ermöglichten **232 Wohneinheiten in Bebauungsplanverfahren jährlich** für die Jahre 2000 bis 2014. Davon entfielen ca. 75 % auf den Einfamilienhausbau und ca. 25 % auf den Geschosswohnungsbau.

Im bebauten **Innenbereich und** in den Wohnbaugebieten mit **Bebauungsplan** zusammen wurden in den Jahren 2000 bis 2014 im Durchschnitt **561 Wohneinheiten jährlich** angezeigt oder beantragt. Davon entfielen 332 Wohneinheiten auf Ein- und Zweifamilienhäusern (ca. 60 %) und 229 (ca. 40 %) Wohneinheiten auf Mehrfamilienhäuser.

#### Zu Frage 2:

Bereits im Wohnraumversorgungskonzept wurden im Vergleich zur GEWOS-Bedarfsprognose erhebliche Reserven eingeplant, die zum Teil schon realisiert werden. Darüber hinaus sind weitere Projekte hinzugekommen, die im Wohnraumversorgungskonzept noch nicht vorgesehen waren (z. B. Noltemeyer-Höfe, Ernst-Amme-Straße, Kurzekampstraße).

Die Wohnbauplanung der Stadt wird bereits aktiv umgesetzt, was sich deutlich an den Zahlen der Bauanträgen und Bauanzeigen in 2015 ablesen lässt.

Mit 1.069 Bauanträgen und -anzeigen wurde **2015 das 1,9-fache** des vorangegangenen 15-Jahres-Durchschnittswertes bearbeitet. Der Geschosswohnungsbau hat in 2015 bei den Bauanträgen und -anzeigen mit 913 WE (ca. 85 %) einen größeren Stellenwert als der Einfamilienhausbau (156 WE - ca. 15 %) eingenommen.

Die Bauverwaltung bereitet derzeit allein für die Jahre 2016 und 2017 ein weiteres Volumen von über 2.900 Wohneinheiten nur in Bebauungsplanverfahren vor, unter anderem in den Gebieten Okeraue, Mittelweg Südwest, An der Schölke, Stöckheim-Süd, Baumschulenweg-Ost, Heinrich der Löwe Kaserne, Dibbesdorfer Straße Süd, Feldstraße – Kälberwiese, Parkkamp, Nordanger, Trakehnenstraße-Ost, Ernst-Amme-Straße, Kurzekampstraße. Hiervon sind ca. 2.200 Wohneinheiten Geschosswohnungsbau (ca. 75 %) und ca. 700 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau (ca. 25 %) projektiert.

#### Zu Frage 3:

Im „Bündnis für Wohnen“ werden zudem interdisziplinär auf Basis der Handlungsempfehlungen des Bündnisses mit der Wohnungswirtschaft, den Sozialverbänden, der Politik und der Verwaltung weitere Lösungsvorschläge zur bedarfsgerechten Steuerung der Wohnraumsituation in Braunschweig diskutiert.

Die Verwaltung wird mit Berücksichtigung der Vorschläge des Bündnisses einen Aktionsplan zur Schaffung und Erhaltung preiswerten Wohnraums erarbeiten.

Insgesamt müssen dabei alle möglichen Instrumente und Handlungsoptionen zur Sicherung und Schaffung von preiswertem Wohnraum wie zum Beispiel mittelbare Belegung, Ankauf und Aktivierung von Belegungsbindungen, eine aktive Bodenvorratspolitik, kommunale Förderung preiswerten Wohnraums in Verbindung mit Verpflichtungen für Investoren bei Neubauprojekten und andere Instrumente untersucht werden.

Die Diskussion dauert noch an, eine abschließende Empfehlung liegt daher noch nicht vor.

Leuer

**Anlage/n:**  
Keine