

Betreff:

Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Braunschweig

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

22.10.2019

Beratungsfolge

Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

22.10.2019

Status

Ö

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

30.10.2019

Ö

Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis)

05.11.2019

N

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

12.11.2019

Ö

Sachverhalt:

Hintergrund und Zweck der Prognose

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

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

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

Zentrale Ergebnisse der Prognose

Ermittelter Wohnungsbedarf und Empfehlungen zur Baurechtschaffung bis 2030

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

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

Versorgungssituation mit bezahlbarem Wohnraum in Braunschweig

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

Wohnsituation im Alter

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

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

Umgang mit den Ergebnissen

Empfehlung des Gutachters

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

Empfehlung der Fachverwaltung zur angestrebten Strategie

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

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

Aktueller Sachstand

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

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

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

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

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

Weiteres Vorgehen

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

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

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1: Schaubilder zur Veranschaulichung der Prognoseergebnisse

Anlage 2: Wohnungsbedarfsprognose, Stand: September 2019

InWIS-Wohnungsbedarfsprognose 2016-2030

Nachholbedarf zur Deckung bis 31.12.2025

The chart illustrates the housing demand forecast and the backlog for the period 2016-2030. It compares three scenarios: new calculation of demand, existing tenancy rights, and backlog. The y-axis represents the number of housing units (Wohneinheiten) from 0 to 10,000. The x-axis shows the time periods for each scenario. The 'Neuberechnung Bedarf (InWis)' scenario shows a lower variant of 5,750 and an upper variant of 9,000. The 'geschaffenes Baurecht' scenario shows a value of 4,550. The 'Nachholbedarf' scenario shows a lower variant of 1,200 and an upper variant of 4,450. A green dashed line at 6,100 represents the existing tenancy rights, and a green solid line at 4,550 represents the new tenancy rights. A green arrow points from the new tenancy rights line to the backlog bars, indicating the need for new tenancy rights to cover the backlog.

Scenario	Lower Variant	Upper Variant
Neuberechnung Bedarf (InWis) für den Zeitraum 31.12.2016 - 31.12.2020	5.750	9.000
geschaffenes Baurecht bis zum Stichtag 01.07.2019	4.550	1.550
Nachholbedarf aus dem Zeitraum 31.12.2016 - 31.12.2020 zur Deckung ab 01.07.2019 - 31.12.2025	1.200	4.450

1

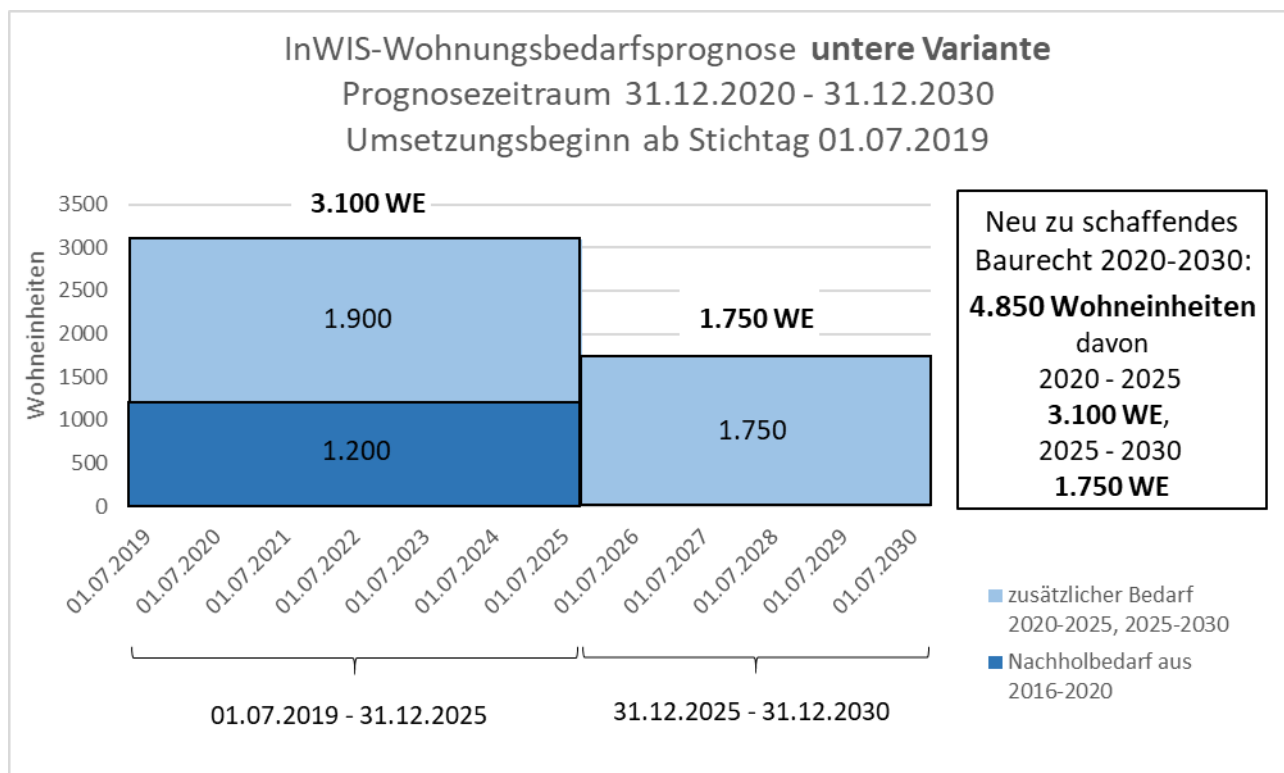


Abb. 3

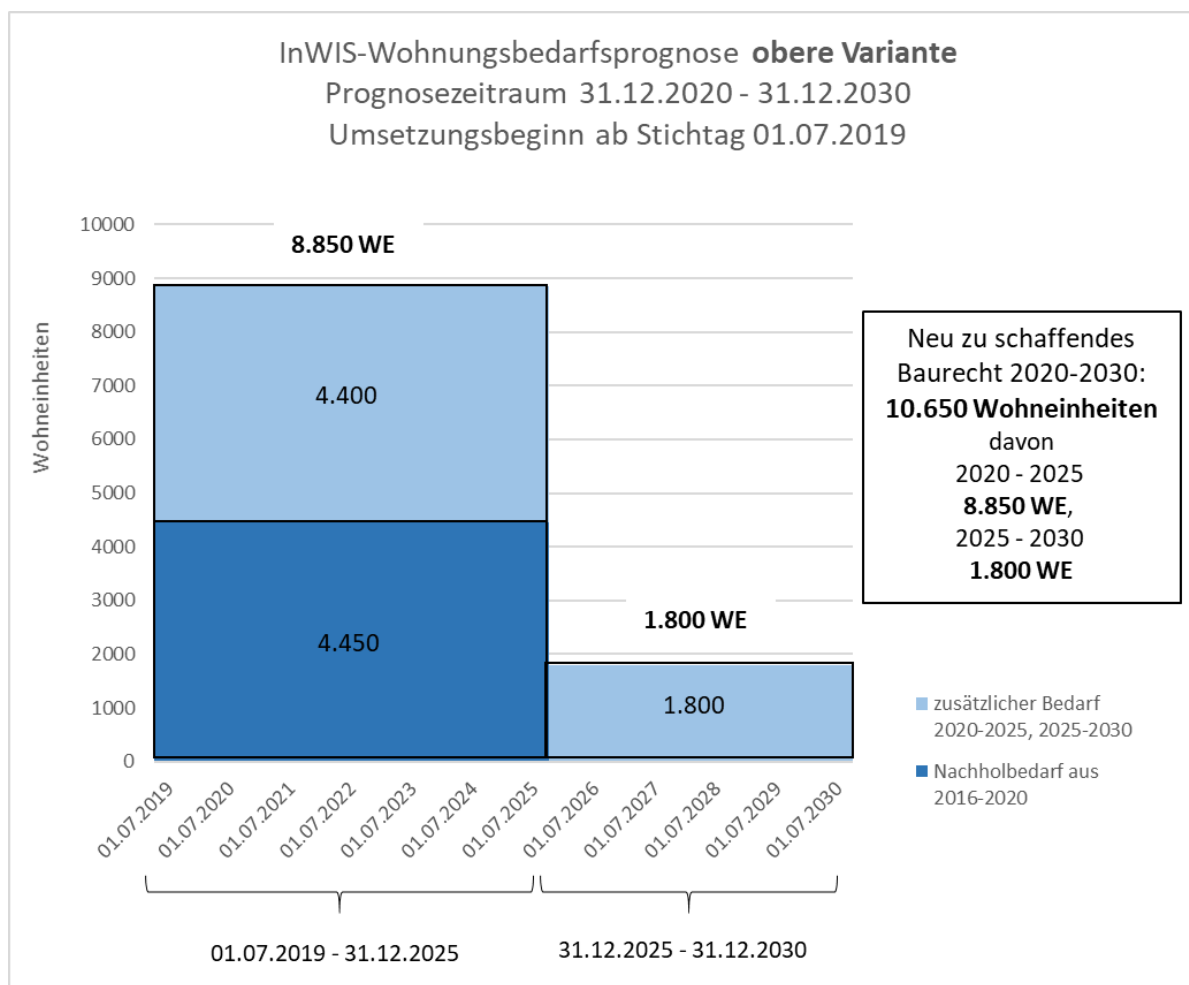


Abb. 4

Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Braunschweig

Auftraggeber:

Stadt Braunschweig

Ihr Ansprechpartner:

Herr Dirks

Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Tel.: 0531 / 4702388

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 Ansprechpartner:

Malin Leidecker, M.Sc. (malin.leidecker@inwis.de)

Marcel Peiß, M.Sc. (marcel.peiss@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 beiderlei Geschlecht gelten.

Inhalt

1. Einleitung und Zielsetzung	8
2. Zusammenfassung	10
3. Vorbemerkung: Hinweise zu den Datengrundlagen	12
4. Bestandsaufnahme des Wohnungsmarktes	14
4.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen	14
4.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	19
4.3. Wohnungsbestand und Bautätigkeit	22
4.4. Der Markt für Wohneigentum	28
4.5. Der Markt für Mietwohnungen	35
4.6. Analyse preisgünstiger Wohnraum	38
4.6.1 Definition und Operationalisierung	38
4.6.2 Analyse des Marktes	41
5. Entwicklungstrends und Vorausschätzungen	50
5.1. Bevölkerungsprognose	50
5.2. Wohnungsbedarfsprognose	52
5.2.1 Methodisches Vorgehen Wohnungsbedarfsprognose	52
5.2.2 Nachfragepotenzial für altersgerechte und betreute Wohnungen	57
5.2.3 Wohnungsbedarf ab 2020	61
5.2.4 Aufteilung des Gesamtbedarfs auf die Segmente	63
5.3. Zusammenfassende Empfehlungen für den Prognosezeitraum 2020 bis 2030	68
6. Literaturverzeichnis	74

Abbildungen

Abbildung 1:	Entwicklung der Bevölkerung in Braunschweig 2008-2017 ..14
Abbildung 2:	Determinanten der Bevölkerungsentwicklung..... 15
Abbildung 3:	Bevölkerungsentwicklung Braunschweigs im regionalen Vergleich 2008-2017 15
Abbildung 4:	Wanderungsverflechtungen zwischen Braunschweig und dem Umland 2008-2017 16
Abbildung 5:	Altersspezifische Wanderungen 2008-2017 17
Abbildung 6:	Entwicklung der Studierendenzahlen in Braunschweig nach Hochschulen 2007-2016..... 18
Abbildung 7:	Prognose der Studierendenzahlen in Niedersachsen 2018-2025 19
Abbildung 8:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Braunschweig 2008-2017 20
Abbildung 9:	Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) der Stadt Braunschweig 2010-2017 (Dezember)..... 20
Abbildung 10:	Kaufkraftindex pro Haushalt (Stand 2017)..... 21
Abbildung 11:	Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen (Stand 2017; in %) 22
Abbildung 12:	Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2007-2017 23
Abbildung 13:	Wohnungen nach Bauart (Stand 2016) 23
Abbildung 14:	Wohnungen nach Baualter in Braunschweig (2015) 24
Abbildung 15:	Gebäudebestand nach Eigentumsformen zum Stichtag 09.05.2011 25
Abbildung 16:	Wohnungen nach Fläche der Wohnung am Stichtag 09.05.2011 25
Abbildung 17:	Baufertigstellungen von Wohnungen in Braunschweig 2007-2017 28
Abbildung 18:	Entwicklung der Kauffälle in Braunschweig, Wolfsburg und Salzgitter nach Teilmärkten (2017) 29
Abbildung 19:	Kaufpreisniveau und Nachfragewerte für Eigentumswohnungen in Braunschweig und Wolfsburg 30
Abbildung 20:	Kaufpreisniveau und Nachfragewerte für Eigenheime in Braunschweig und Wolfsburg..... 32
Abbildung 21:	Angebotspreise und Nachfragekennwerte für freistehende Einfamilienhäuser in der Region 35
Abbildung 22:	Angebotspreisniveau und Nachfragewerte für Mietwohnungen in Braunschweig und Wolfsburg 36
Abbildung 23:	Gegenüberstellung von Preisklassen und Wohnflächenklassen 37
Abbildung 24:	Nachfrager bezahlbaren Wohnraums 39
Abbildung 25:	Staatliche Unterstützungsleistungen bei den Wohnkosten.. 40
Abbildung 26:	Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in Braunschweig nach SGB II 2008-2016 41
Abbildung 27:	Struktur der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in Braunschweig 2016 42

Abbildung 28:	Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in Braunschweig nach SGB XII 2008-2017	43
Abbildung 29:	Nachfrager bezahlbaren Wohnraums	44
Abbildung 30:	Preisgebundener Wohnungsbestand 2014-2018 und Prognose	45
Abbildung 31:	Zimmeranzahl der preisgebundenen Wohnungen 2018	45
Abbildung 32:	Entwicklung der Angebotspreise in den unteren Preisklassen (EUR/m ²).....	47
Abbildung 33:	Entwicklung der Angebotspreise in verschiedenen Preisklassen (EUR/m ²).....	49
Abbildung 34:	Bevölkerungsprognosen für Braunschweig im Vergleich	51
Abbildung 35:	Veränderungen in den Altersklassen im Vergleich (2015-2030).....	51
Abbildung 36:	Anteile der Altersklassen im Vergleich (2015-2030)	52
Abbildung 37:	Vorgehen bei der Wohnungsbedarfsprognose.....	53
Abbildung 38:	Zusammenfassung Methodik Wohnungsbedarfsprognose....	56
Abbildung 39:	Barrierefreie bzw. -arme Wohnformen	59
Abbildung 40:	Potenzialermittlung altersgerechter Wohnungen im Jahr 2030	60
Abbildung 41:	Potenzialermittlung für Betreutes Wohnen im Jahr 2030	61
Abbildung 42:	Wohnungsbedarf in Zeitabschnitten bis 2030	62
Abbildung 43:	Jährlicher Gesamtbedarf im Vergleich zu bisheriger Bautätigkeit	63
Abbildung 44:	GEWOS-Wohnungsbedarfsprognose und geschaffenes Baurecht im Vergleich.....	69
Abbildung 45:	InWIS-Wohnungsbedarf 2016-2020 und geschaffenes Baurecht im Vergleich.....	70
Abbildung 46:	Wohnungsbedarf 2020-2030 in der unteren Variante	71
Abbildung 47:	Wohnungsbedarf 2020-2030 in der oberen Variante	72

Tabellen

Tabelle 1:	Leerstand nach Gebäudestruktur, Baualter und Eigentümergruppen zum Stichtag 09.05.2011.....	27
Tabelle 2:	Vergleich der Bodenrichtwerte 2017	29
Tabelle 3:	Vergleich von Angebots- und Kaufpreisen sowie Wohnflächen für Eigenheime im Jahr 2017 (Baujahr ab 2015)	30
Tabelle 4:	Angebot an Eigentumswohnungen nach Preisklassen	30
Tabelle 5:	Angebot an Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößenklassen	31
Tabelle 6:	Angebot an Eigentumswohnungen nach Baujahr	31
Tabelle 7:	Angebot an Eigenheimen	32
Tabelle 8:	Vergleich von Angebots- und Kaufpreisen sowie Wohnflächen für Eigenheime im Jahr 2017 (Baujahr ab 2015)	33
Tabelle 9:	Angebot an freistehenden EFH nach Preisklassen	33
Tabelle 10:	Angebot an freistehenden EFH nach Wohnfläche	34
Tabelle 11:	Angebot an freistehenden EFH nach Baujahr	34
Tabelle 12:	Mietwohnungsangebot nach Preisklassen	36
Tabelle 13:	Mietwohnungsangebot nach Wohnungsgrößenklassen	37
Tabelle 14:	Mietwohnungsangebot nach Baualter.....	38
Tabelle 15:	Mietwohnungsangebot nach Wohnungszustand.....	38
Tabelle 16:	Empfänger von Asylbewerberleistungen und Wohngeld	43
Tabelle 17:	Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte.	46
Tabelle 18:	Verfügbarkeit von Wohnungen (Single-Bedarfsgemeinschaften); Zeitraum 2013 bis 2017	47
Tabelle 19:	Verfügbarkeit von Wohnungen (Single-Bedarfsgemeinschaften); Zeitraum 2016 bis 2017	48
Tabelle 20:	Verfügbarkeit von Wohnungen (Vier-Personen-Haushalt); Zeitraum 2013 bis 2017	48
Tabelle 21:	Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030	55
Tabelle 22:	Aufteilung des Gesamtbedarfs (40%-Szenario)	63
Tabelle 23:	Aufteilung des Gesamtbedarfs nach Segmenten (40%-Szenario)	65
Tabelle 24:	Aufteilung des Gesamtbedarfs 2020 bis 2025 nach Segmenten (40%-Szenario)	65
Tabelle 25:	Aufteilung des Gesamtbedarfs 2025 bis 2030 nach Segmenten (40%-Szenario)	66
Tabelle 26:	Aufteilung des Gesamtbedarfs (33%-Szenario).....	66
Tabelle 27:	Aufteilung des Gesamtbedarfs nach Segmenten (33%-Szenario)	67
Tabelle 28:	Aufteilung des Gesamtbedarfs 2020-2025 nach Segmenten (33%-Szenario)	67
Tabelle 29:	Aufteilung des Gesamtbedarfs 2025-2030 nach Segmenten (33%-Szenario)	68
Tabelle 30:	Gesamtbedarfe (gerundet) in den einzelnen Zeitabschnitten (untere Variante).....	71
Tabelle 31:	Gesamtbedarfe in den einzelnen Zeitabschnitten (obere Variante).....	72

Abkürzungsverzeichnis

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
CIMA – Institut für Regionalwirtschaft GmbH
DHH – Doppelhaushälften
DVO-NWoFG – Wohnraumförderung in Niedersachsen
EFH – Einfamilienhäuser (gemeint sind i.d.R. Ein- und Zweifamilienhäuser)
ETW – Eigentumswohnungen
GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
GfK – Gesellschaft für Konsumforschung
GEWOS – Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH
HBK – Hochschule für Bildende Künste
Hrsg – Herausgeber
IHK – Industrie- und Handelskammer
IS24 – ImmobilienScout24
KdU – Kosten der Unterkunft
RH – Reihenhäuser
RHH – Reihenhaushälfte
SGB – Sozialgesetzbuch
VW – Volkswagen
WE – Wohneinheiten
ZFH – Zweifamilienhäuser

1. Einleitung und Zielsetzung

Auch künftig beeinflussen demografische Veränderungsprozesse in erheblichem Maße die Entwicklung der Städte sowie deren Wohn- und Stadtquartiere und wirken sich auf die Situation auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten aus. Nicht nur die hohe Zuwanderung nach Deutschland in den letzten Jahren, auch der noch anhaltende Trend zu kleineren Haushalten wird für einen längeren Zeitraum zu einer steigenden Nachfrage am Wohnungsmarkt führen.

Zusätzlich zu den Quantitäten am Wohnungsmarkt verändern sich auch die Qualitäten. Die demografischen Veränderungen und der Wertewandel verändern die Anforderungen und Wohnwünsche — so entstehen z.B. verstärkt Bedarfe hinsichtlich der Barrierearmut, ambulanter Betreuung und gemeinschaftlicher Wohnformen.

Andererseits rückt die Bezahlbarkeit des Wohnraums verstärkt in den Fokus der bundesweiten Diskussion. Auch schon unabhängig von der hohen Zuwanderungsdynamik im Jahr 2016 treten bereits seit einigen Jahren wieder zunehmend Fragestellungen zur sozialen Wohnraumversorgung und zur Schaffung preiswerten Wohnraums in den Vordergrund — auch vor dem Hintergrund kräftiger Preisanstiege auf angespannten Märkten und der über Jahre hinweg geringen Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) vermeldete, dass die Zahl der Sozialwohnungen allein im Zeitraum zwischen 2002 und 2017 von 2,5 Millionen auf 1,24 Millionen gesunken sei¹. Gleichzeitig sind im freifinanzierten Wohnungsneubau in angespannten Märkten zum Teil kräftige Preissteigerungen zu verzeichnen. Für die Zukunft ist auch zu berücksichtigen, dass Sozialverbände vor einer neuen Altersarmut warnen, die die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum künftig noch weiter verstärken wird. Hervorgerufen wird diese Nachfrage vor allem durch die Babyboomer-Generation, die in wenigen Jahren in das Rentenalter gelangt, jedoch nicht genug für die private Altersvorsorge geleistet hat.

In Braunschweig wurde bereits im Jahr 2013 eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt, diese hat einen Bedarf von 5.000 Wohneinheiten bis 2020 dargestellt. Im Zuge des Zuzugs von Flüchtlingen, der in Braunschweig aufgrund der Landesaufnahmestelle in Kralenriede erst zeitlich verzögert im Jahr 2016 betroffen hat und der weiterhin hohen Bedeutung Braunschweigs als Hochschulstandort, haben sich die Rahmenbedingungen jedoch geändert. Zudem stellt sich die wirtschaftliche Situation Braunschweigs, auch durch VW, gut dar. Die Stadt Braunschweig beabsichtigt, aufbauend auf das vom Rat im November 2018 beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Die voraussichtliche Wohnungsbedarfsentwicklung ist dabei eine wesentliche Grundlage zur Abschätzung der Flächenentwicklung bzw. für die Ausweisung von Wohnbauflächen bis 2030. Die Prognose dient als wichtiges Abwägungsmaterial für die zukünftigen Darstellungen im Flächennutzungsplan. Zudem dient die Prognose der Fortschreibung des städtischen Wohnraumversorgungskonzeptes, das 2020 ausläuft. Insofern geht es darum, den aller Voraussicht nach zu erwartenden Bedarf in dem Zeitabschnitt 2020 bis 2025 und in dem Zeitabschnitt 2025 bis 2030 in den Blick

¹ Quelle: Handelsblatt 2018: „Nur die Königsklasse ist bezahlbar“ – Deutsche Wohnungsbauer warnen vor sozialem Problem

zu nehmen. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Braunschweig den Beschluss gefasst, eine neue Wohnungsbedarfsprognose erarbeiten zu lassen, die das aktuelle Geschehen auf dem Wohnungsmarkt abbildet, analysiert und im Hinblick auf die Entwicklung der kommenden Jahre prognostiziert. Hierbei geht es vor allem um den Bedarf ab dem Jahr 2020.

Übergeordnete Fragestellungen

Mehrere Fragestellungen sind daher Gegenstand der Wohnungsbedarfsprognose:

- Wie hoch ist der zukünftige Bedarf an (neuen) Wohnungen in der Stadt Braunschweig – insbesondere ab dem Jahr 2020?
- Welche Nachfrage nach Wohnraum wird sich zukünftig in der Stadt entwickeln, d.h. welche Zielgruppen besitzen welche Wohnwünsche und fragen welche Wohnungen nach?
- Welche Produktempfehlungen lassen sich aus den Nachfrageveränderungen für Braunschweig ableiten? Welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsstandards usw. werden künftig überwiegend gefragt? Wie viel Wohnungsneubau welcher Art müsste künftig betrieben werden, um die Wohnraumbedarfe zu decken?
- Wie stellt sich derzeit und in Zukunft die soziale Wohnraumversorgung in Braunschweig dar?
- Welche Qualitäten, aber auch Defizite bestehen im Wohnungsbestand?

2. Zusammenfassung

Soziodemografische Rahmenbedingungen	Braunschweigs Bevölkerung ist in den letzten zehn Jahren um rd. 10.000 Einwohner gewachsen. Das lässt sich auf Wanderungsgewinne aus weiten Teilen der Region zurückführen. Insbesondere bei jungen Haushalten überwiegen die Zuzüge – als Hochschulstadt ist Braunschweig für diese Zielgruppe ein beliebter Wohnstandort. Braunschweig positioniert sich auch als bedeutsamer Wirtschafts- und Arbeitsstandort, was sich neben der Beschäftigten- und Arbeitslosenstatistik, auch am Einpendlerüberschuss ablesen lässt.
Wohnungsbestand und Bautätigkeit	Braunschweigs Wohnungsbestand wird von Mehrfamilienhäusern dominiert. Neben dem bundesweit hohen Anteil an Gebäuden aus der Zeit des Wiederaufbaus nach dem zweiten Weltkrieg, besticht das Wohnungsangebot auch durch einen hohen Anteil an Altbauten (vor 1949). Wenngleich sich rd. 74 Prozent des Gebäudebestands in Händen privater Eigentümer befindet, so sind auch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften große Bestandhalter (knapp 13 % der Wohngebäude). Hinsichtlich der Bautätigkeit lässt sich in Braunschweig eine Trendwende erkennen. Dominierten bis 2012 noch Eigenheime bei den Fertigstellungen, werden seit 2013 mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau realisiert.
Wohnungsmarkt - Eigentum	Ein niedriger Leerstand und (leichte) Preissteigerungen in allen Segmenten sprechen für eine zunehmende Anspannung des Braunschweiger Wohnungsmarktes. Bei Eigentumswohnungen treten als Zielgruppe vermehrt ältere Single- und Paarhaushalte auf, die eine Alternative zum zu groß gewordenen und oftmals wenig altengerechten Eigenheim suchen. Für Kapitalanleger sind Studierendenappartements in Braunschweig attraktive Anlageobjekte. Eigenheime erfahren eine gute Nachfrage – auch höherpreisige Immobilien werden gut vermarktet und Marktakteure bestätigen, dass es deutliche Nachfrageüberhänge am Eigenheimmarkt gibt.
Wohnungsmarkt - Miete	Nachfragedruck am Mietwohnungsmarkt besteht vor allem in den unteren bis mittleren Preis- und Wohnflächenklassen und in beliebten Wohnlagen der Stadt. Durch das Auslaufen der Bindungsfrist wird der preisgebundene Wohnraum in Braunschweig in den kommenden Jahren weiter zurückgehen. Der frei finanzierte Wohnungsmarkt bietet für einkommensschwache Haushalte noch insgesamt ausreichend Versorgungschancen, wenngleich es hinsichtlich einzelner Wohnungsgrößen, Teillagen und Ausstattungen, wie z.B. der Barrierefreiheit, merkliche Angebotsengpässe gibt.
Bevölkerungsprognose	Auch künftig ist mit einem Bevölkerungswachstum für Braunschweig zu rechnen. Je nach Prognose wird der Einwohnerzuwachs in einem unterschiedlichen Ausmaß erfolgen. Geht man davon aus, dass die Stadt Braunschweig ihre Bedeutung als attraktiven Hochschul- und Arbeitsort erhält und es schafft durch u. a. attraktive Wohnangebote mehr Pendler zu binden, scheint das Eintreffen der oberen Variante wahrscheinlicher.
Wohnungsbedarfsprognose	Unter Berücksichtigung einer sich verkleinernden durchschnittlichen Haushaltsgröße (Trend der Singularisierung) wachsen die Haushalte, als Nachfrager von Wohnraum, künftig noch stärker als die Einwohner. Bei der Gegenüberstellung der Haushalte mit Wohnungsbedarf und des Wohnungsbestands (unter Berücksichtigung des Ersatzbedarfs und einer Fluktuationsreserve) zeichnet

sich heute und künftig ein Neubaubedarf ab. Um alle Haushalte mit Wohnraum zu versorgen, bedarf es auch künftig Neubau in Braunschweig. Von 2020 bis 2030 ergeben sich auf Basis der Prognose (mit Basisjahr 2016) Wohnungsbedarfe zwischen rd. 3.700 und 6.200 Wohneinheiten. Gemäß der oberen Variante besteht vor allem kurzfristig (bis 2025) ein hoher Bedarf, um den Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt abbauen zu können.

Der Schwerpunkt der Bautätigkeit sollte in den kommenden Jahren im Geschosswohnungsbau gesetzt werden, denn etwa 70 Prozent der Bedarfe umfassen dieses Segment. Dabei nehmen Wohnangebote für Senioren (barrierefrei mit/ohne Service) eine besondere Bedeutung ein, da mit Blick auf den demografischen Wandel Engpässe in Braunschweig bestehen.

Zur Schaffung von Baurecht² lassen sich für die Stadt Braunschweig folgende Empfehlungen ableiten: Die Stadt Braunschweig muss von 2020 bis 2030 Baurecht für insgesamt rd. 4.850 bis 10.650 Wohneinheiten schaffen, um ein bedarfsgerechtes Baulandangebot bereitzustellen. Kurzfristig (bis 2025) ist für 3.100 bis 8.850 Wohneinheiten und mittelfristig (2025-2030) 1.750 bis 1.800 Wohneinheiten Baurecht zu schaffen. Geht man von einer optimistischen Sicht auf die künftige Bevölkerungsentwicklung aus, wird sich der Bedarf eher in Richtung der oberen Zielzahlen bewegen. Im Rahmen einer Evaluation im Jahr 2025 sollte die Treffsicherheit der Prognosen geprüft werden.

Künftige Bautätigkeit

Künftige Baurechtschaffung

² Hierbei gilt es zu beachten, dass ein Teil des zu schaffenden Wohnraums natürlich auch über Gebiete nach §34 BauGB realisiert wird.

3. Vorbemerkung: Hinweise zu den Datengrundlagen

Für die Analyse des Wohnungsmarktes liegen Daten aus der Kommunalstatistik und anderen Quellen vor, die als Zeitreihen oder stichtagsbezogene Vergleiche aufbereitet wurden und in die Wohnungsbedarfsprognose eingeflossen sind. Hierzu gehören vor allem:

- von der Stadt Braunschweig bereitgestellte Daten,
- Daten der NBank,
- Daten vom Landesamt für Statistik Niedersachsen,
- Daten des Zensus 2011,
- Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für Braunschweig-Wolfsburg,
- Informationen der Bundesagentur für Arbeit,
- Daten der Gesellschaft für Konsumforschung GfK.

Diese Quellen wurden vorrangig genutzt und um Daten/Informationen ergänzt, die das InWIS selbst erhoben hat:

- Eine Wohnungsannoncenauswertung für die Stadt Braunschweig auf Basis des Immobilienportals ImmobilienScout24,
 - Aufgrund einer Kooperationsvereinbarung kann InWIS die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24 verwenden, welche diejenigen Immobilienangebote enthält, die von den Anbietern zum Kauf oder zur Miete in dem Internetportal inseriert wurden. Für jedes Angebot enthält die Datenbank Angaben zur Struktur der Objekte: zum Status (Miete/Eigentum), zum Baujahr, zu Ausstattungsmerkmalen, zur Größe und zu den Angebotspreisen. Die Mietwohnungsangebote wurden auf der Basis der Nettokaltmieten ausgewiesen.
 - Gleichzeitig erlaubt die Angebotsdatenbank auch die Abschätzung der Nachfrage nach Wohnungen. Hierfür wurde die Messung der so genannten Hits ausgewählt. Sucht ein Nachfrager in einer Stadt eine Immobilie und gibt seine Wohnwünsche in die Eingabemaske ein, so erhält er Übersichten über die in Frage kommenden Objekte. Der Nachfrager hat durch das Vorschaufoto auf der Showliste in der Regel einen optischen Eindruck vom Angebot, kann die Lage durch die Entfernungsangabe vom Zielort einschätzen und sieht den Preis. Das Anschauen des Angebotes signalisiert bereits ein intensiveres Interesse und wird als Hit gezählt.

Ein Hit gibt wieder, wie oft das konkrete Angebot von potenziellen Nachfragern betrachtet wird. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für jedes einzelne Objekt, der so genannte Hit pro Wohnung und Monat. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Wohnungsangeboten. In zahlreichen bundesweiten Marktanalysen hat sich gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert werden können. Preise, Wohnflächen und Grundstücksflächen werden als gemittelte Werte dargestellt.

- Bei den IS24-Daten handelt es sich jedoch ausdrücklich nicht um Mietspiegeldaten, sondern um Angebotsdaten der IS24-Datenbank. Im Gegensatz zum Mietspiegel der Stadt Braunschweig werden anhand der IS24-Daten bspw. nur Mietpreise für Neuvermietungen (sog. Angebotspreise) dargestellt. Kosten bestehender Mietverhältnisse finden dabei keine Berücksichtigung.
- Expertengespräche mit lokalen Marktakteuren, um die Analyseergebnisse zu überprüfen und zu verifizieren sowie Einschätzungen zur Versorgungssituation verschiedener Zielgruppen zu bekommen.

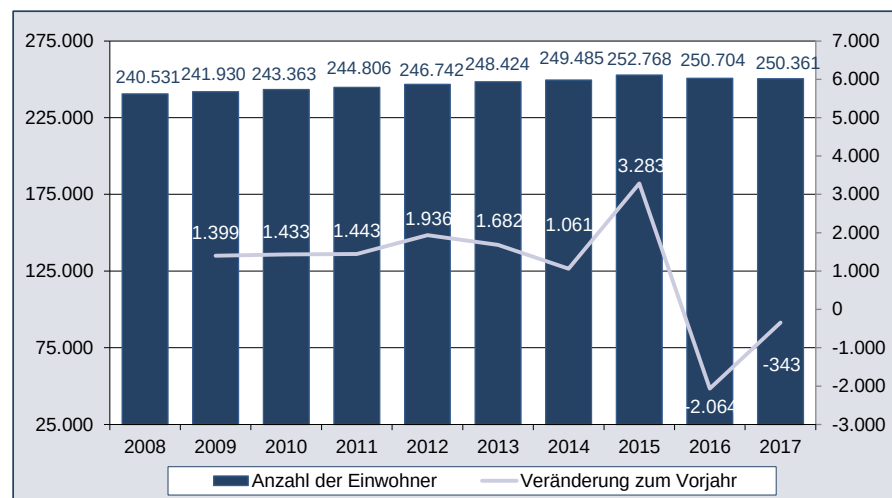
4. Bestandsaufnahme des Wohnungsmarktes

4.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

Nach langjährigem Bevölkerungszuwachs, zuletzt leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes hängt unmittelbar mit soziodemografischen Entwicklungen zusammen, weshalb diese im Folgenden näher untersucht werden sollen. Zwischen 2008 und 2017 stieg die Einwohnerzahl der Stadt Braunschweig um 9.341 Einwohner von 240.531 auf 250.361 an. Dies entspricht einem Zuwachs von 4,1 Prozent. Bis 2014 verlief der Zuwachs relativ konstant, während im Jahr 2015 ein Zuwachs von 3.283 Einwohnern verzeichnet werden konnte. In den folgenden beiden Jahren war die Bevölkerungsentwicklung jedoch rückläufig.

Abbildung 1: Entwicklung der Bevölkerung in Braunschweig 2008-2017



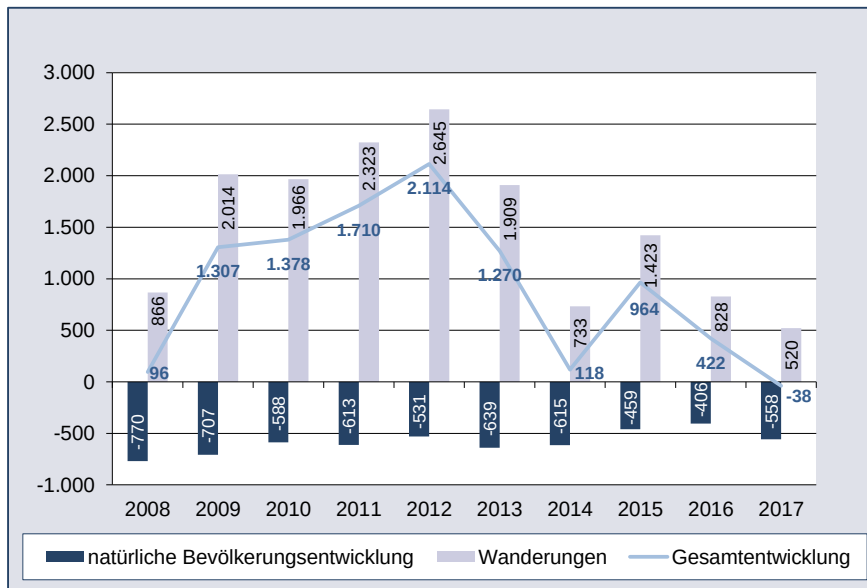
Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung durchgängig negativ, Bevölkerungszuwachs ist auf Wanderungen zurückzuführen

Die Entwicklung der Bevölkerung wird durch die Determinanten natürliche Bevölkerungsentwicklung und 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 als Gründe für den angesprochenen Einwohnerzuwachs in 2015 und den Einwohnerrückgang in 2016 vor allem Entwicklungen im Rahmen der Zu- und Abwanderung durch Asylbewerber identifiziert werden. Während in der Gesamtbevölkerungszahl (vgl. Abbildung 1) Asylbewerber enthalten sind, sind sie in den Daten zu den Wanderungen (vgl. Abbildung 2) nicht enthalten. Ohne Asylbewerberbewegungen der Landesaufnahmestelle Kralenriede fällt der Einwohnerzuwachs 2015 deutlich geringer aus, im Jahr 2016 wächst die Einwohnerzahl weiterhin und lediglich 2017 ist ein leichter Rückgang festzustellen. Es zeigt sich also, dass die Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2015 und 2016 (vgl. Abbildung 1) maßgeblich von der Aufnahme von Asylbewerbern (Landesaufnahmestelle Kralenriede) und der Weiterverteilung in andere Städte (deutlicher Rückgang der Bevölkerung in 2016) geprägt war. Ohne die Asylbewerber würden sich die Veränderungen der Bevölkerungszahl im Rahmen der in Abbildung 2 dargestellten Werte bewegen.

Zudem zeigen die Daten, dass das Bevölkerungswachstum der Stadt Braunschweig ausschließlich auf positiven Wanderungssalden (ohne Asylbewerber-zuzug der Landesaufnahmestelle) der letzten Jahre beruht, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung aufgrund überwiegender Sterbefälle konstant negativ ausfällt.

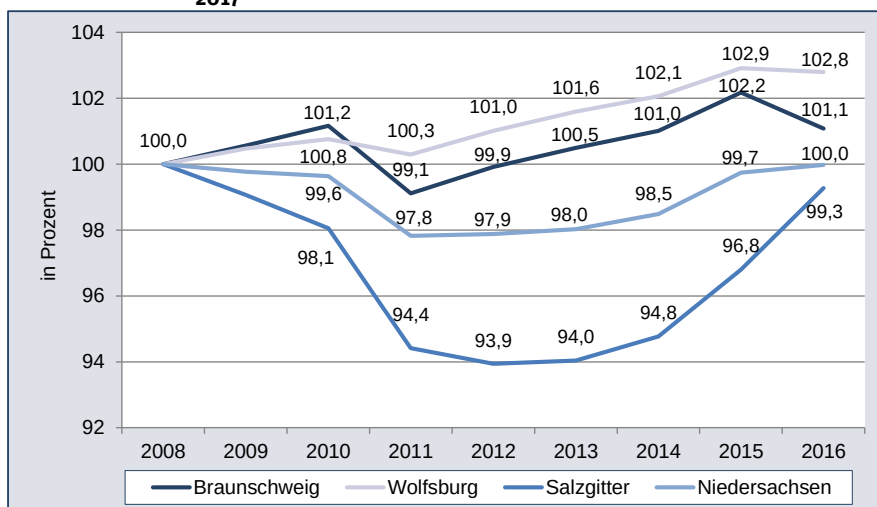
Abbildung 2: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung, Anmerkung: ohne Bewohner der Landesaufnahmestelle Kralenriede

Im regionalen Vergleich (hier wurden Daten des Statistischen Landesamtes genutzt, damit eine Vergleichbarkeit möglich ist) zeigt sich, dass Braunschweig und Wolfsburg bis 2015 in jedem Jahr einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen konnten³, die Werte im Jahr 2016 aber leicht zurückgingen. In Niedersachsen und Salzgitter waren die Bevölkerungszahlen hingegen bis 2011 bzw. 2012 rückläufig und steigen erst seitdem wieder an.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Braunschweigs im regionalen Vergleich 2008-2017



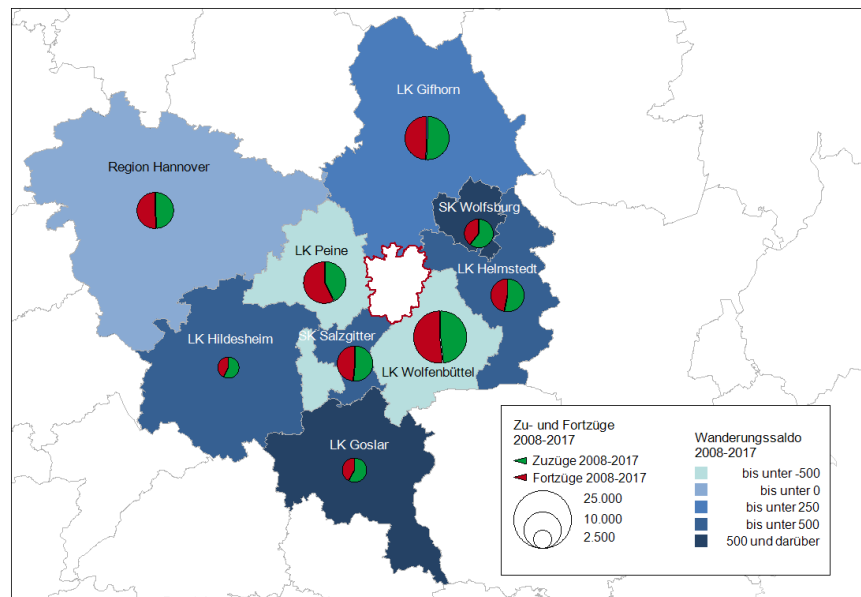
Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: LSN (Index 2008=100%), eigene Darstellung

³ Ohne „Zensus-Knick“ im Jahr 2011

Wanderungsgewinne insbesondere aus Wolfsburg und dem Landkreis Goslar

Bei den Wanderungsverflechtungen werden die Entwicklungen der letzten zehn Jahre betrachtet, sodass Sonderereignisse nicht zu stark ins Gewicht fallen und das Bild verzerren. Die Stadt Braunschweig hatte in den letzten zehn Jahren Wanderungsgewinne aus großen Teilen der Region. Absolut konnte Braunschweig die größten Zugewinne aus Wolfsburg und dem Landkreis Goslar verzeichnen. Hier lag der Zugewinn jeweils bei über 500 Personen im Betrachtungszeitraum. Aber auch aus den Landkreisen Hildesheim, Helmstedt, Gifhorn sowie der Stadt Salzgitter sind insgesamt mehr Menschen nach Braunschweig gezogen, als umgekehrt. Zu Wanderungsverlusten kommt es aus Braunschweig in Richtung der Landkreise Wolfenbüttel und Peine sowie der Region Hannover. Innerhalb des betrachteten Zeitraums von zehn Jahren fand ein Wechsel vom Quell- zum Zielort beim Landkreis Gifhorn und bei der Stadt Salzgitter statt. Der Wanderungssaldo liegt bei Betrachtung der letzten zehn Jahre im Landkreis Gifhorn bei 215, in Salzgitter bei 275. Wertet man dagegen nur die letzten fünf Jahre aus, so wird der Wanderungssaldo negativ und beträgt -286 bzw. -174. Hier zeigt sich eine zunehmende Beliebtheit der Stadt Salzgitter und des Landkreises Gifhorn für Fortziehende aus Braunschweig.

Abbildung 4: Wanderungsverflechtungen zwischen Braunschweig und dem Umland 2008-2017



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

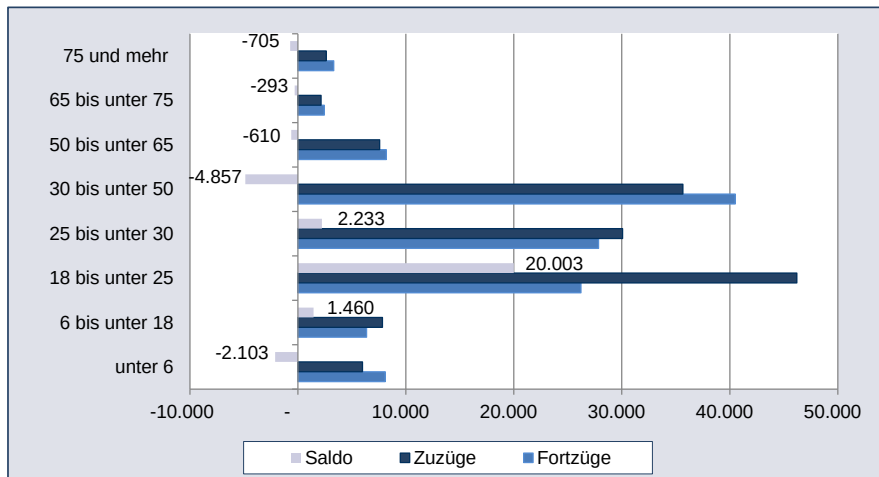
Insbesondere junge Menschen ziehen nach Braunschweig

Die Wanderungsgewinne (ohne Asylbewerberbewegungen durch die Landesaufnahmestelle Kralenriede) im Zeitraum von 2008 bis 2017 werden durch drei Altersgruppen getragen. Bei den 6- bis unter 18-Jährigen konnte ein positiver Wanderungssaldo von 1.460 Personen festgestellt werden, bei den 18- bis unter 25-Jährigen sind 20.003 Personen mehr zu- als fortgezogen und bei den 25- bis unter 30-Jährigen waren dies 2.233 Personen. 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 angesprochen werden, deren Studierendenzahl in den letzten Jahren deutlich angestiegen ist (s.u.).

In der Altersklasse der 30- bis unter 50-Jährigen ist hingegen ein negativer Wanderungssaldo von -4.857 Personen zu verzeichnen, aber auch bei den unter 6-Jährigen beträgt der Wanderungssaldo -2.103 Personen. Diese Werte

lassen darauf schließen, dass vor allem (junge) Familien die Stadt verlassen. Die befragten Experten können diese Einschätzung nur teilweise bestätigen. So gilt Braunschweig weiterhin eher als Zuzugsort, die gestiegenen Preise im Eigenheimsegment sorgen jedoch dafür, dass nicht mehr alle Familien bezahlbare Grundstücke und Eigenheime finden, sodass diese auf das Umland Braunschweigs ausweichen (vgl. Wanderungsverflechtungen: Abbildung 4).

Abbildung 5: Altersspezifische Wanderungen 2008-2017



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

Exkurs: Braunschweig als Hochschulstandort

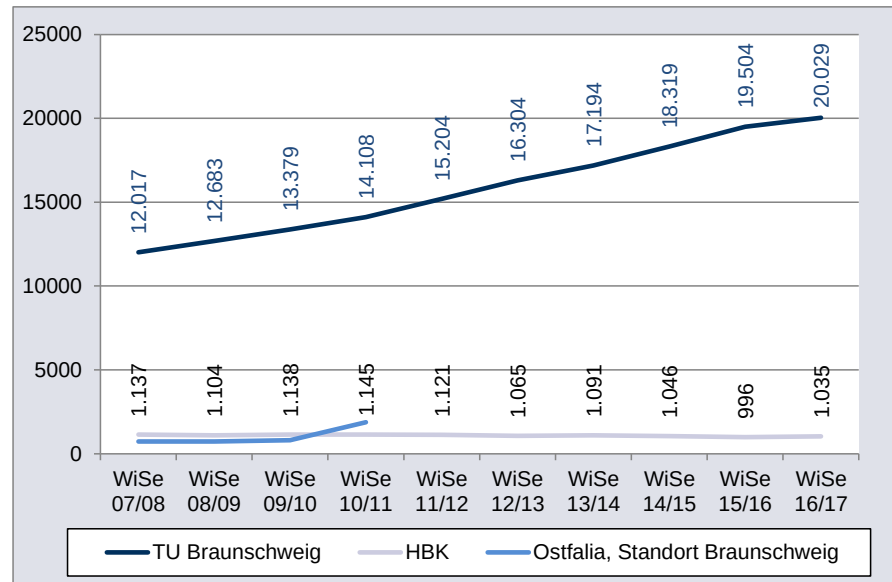
Durch die Technische Universität Carolo-Wilhelmina (TU) und die Hochschule für Bildende Künste (HBK) ist Braunschweig ein wichtiger Hochschulstandort in der Region. Der Anteil der Studierenden in Braunschweig an der Gesamtbevölkerung der Stadt ist von 6,0 Prozent im Jahr 2008 auf 8,4 Prozent im Jahr 2016 gestiegen und spiegelt somit die bereits erwähnten Wanderungsgewinne in dieser Altersklasse wider. Im Wintersemester 2016/2017 waren mehr als 20.000 Studierende an einer Hochschule in Braunschweig eingeschrieben. Mit rund 85 Prozent studiert der Großteil von ihnen an der TU, welche ihre Studierendenzahlen in den letzten 10 Jahren von 12.017 auf 20.029 um mehr als 50 Prozent erhöht hat. Im Wintersemester 2016/2017 war die Zahl der Erstsemesterstudenten jedoch erstmals seit Jahren wieder leicht rückläufig.

Die Gründe für die steigenden Studierendenzahlen sind zum einen demografisch bedingt, da geburtenstarke Jahrgänge das Studienalter erreichen. Zum anderen kommen bildungspolitische und rechtliche Gründe hinzu, wie der doppelte Abiturjahrgang in Niedersachsen 2011 in Verbindung mit der Verkürzung der Schulzeit und der Wegfall der Wehrpflicht 2012. Hinzu kommen ein Wandel im Bildungsverhalten, welcher sich in einer prozentualen Zunahme der Schulabsolventen mit Hochschulreife widerspiegelt sowie ein erweitertes Studienangebot der TU Braunschweig. Die Anzahl der Studierenden der HBK ist dagegen relativ konstant geblieben. Bis zum Wintersemester 2010/2011 prägte außerdem die Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaft mit einem Standort in Braunschweig die Hochschullandschaft der Stadt. Vor 2010 wurde sie unter dem Namen Fachhochschule Braunschweig/Wolfenbüttel geführt. Aktuelle Standorte der Hochschule sind Wolfenbüttel, Wolfsburg, Salzgitter und Suderberg im Landkreis Uelzen.

Positive Entwicklung der Studierendenzahl in Braunschweig

Neben den bereits genannten Hochschulen ist die Welfenakademie in Braunschweig ansässig. Als private Berufsakademie spielt sie für die Berechnungen dieses Berichts jedoch nur eine untergeordnete Rolle.

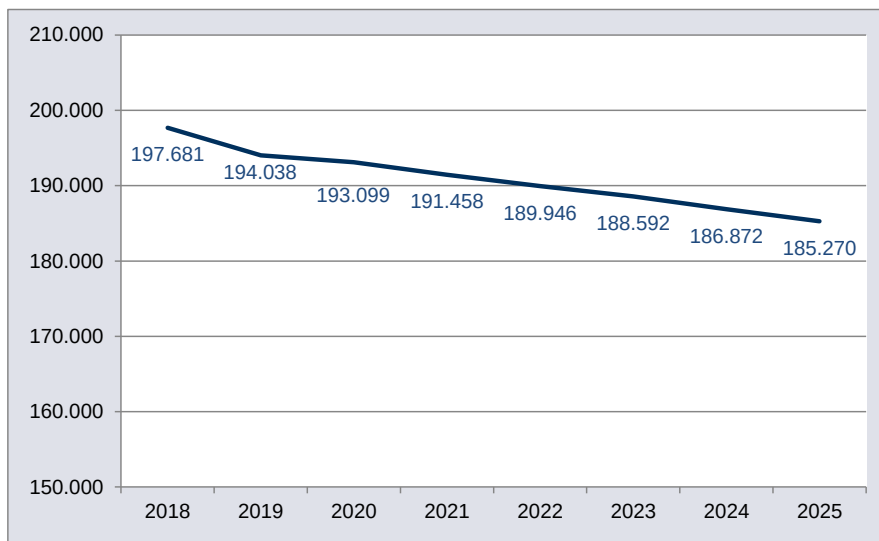
Abbildung 6: Entwicklung der Studierendenzahlen in Braunschweig nach Hochschulen 2007-2016



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: LSN, eigene Darstellung

Die Landesregierung Niedersachsen geht in einer Prognose in Anlehnung an die Berechnungen der Kultusministerkonferenz zur zukünftigen Entwicklung in Niedersachsen bis zum Jahr 2025 von einem Rückgang der Anzahl der Studierenden von rund sechs Prozent aus.⁴ Gleichzeitig ist aufgrund der schwierigen Vorhersagbarkeit von Berufswahl- bzw. Studienentscheidungen weiterhin die Flexibilität der Kommunen gefragt, um kurzfristig auf Veränderungen der Studierendenzahlen reagieren zu können. Eine Prognose der Studierendenzahl für Braunschweig liegt nicht vor.

⁴ Quelle: Niedersächsischer Landtag 2015: Antwort auf eine Kleine schriftliche Anfrage - Drucksache 17/2850

Abbildung 7: Prognose der Studierendenzahlen in Niedersachsen 2018-2025

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Niedersächsischer Landtag, eigene Darstellung

4.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

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

Als Wirtschafts- und Forschungsstandort spielt die Stadt Braunschweig auch als Ausbildungs- und Arbeitsstandort eine wichtige Rolle in der Region, was nicht zuletzt durch die Lage zwischen den Städten Hannover und Wolfsburg begünstigt wird. Erwähnt seien an dieser Stelle beispielhaft die Technische Universität mit ihren rd. 6.370 Mitarbeitern, 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 weiteren Unternehmen und Forschungseinrichtungen. Insbesondere Volkswagen hat mit seinen rd. 8.700 Beschäftigten am Standort Braunschweig einen wesentlichen Einfluss auf den Arbeitsmarkt in der Stadt.⁵ Die wirtschaftliche Bedeutung Braunschweigs zeigt sich in den Pendlerzahlen. Von denen in Braunschweig lebenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verlassen 34.950 Menschen die Stadt, um in anderen Städten und Kommunen zu arbeiten. Demgegenüber stehen 63.856 Einpendler, sodass sich der Pendlersaldo auf +28.906 Beschäftigte beläuft.⁶

Braunschweig weist mehr Einpendler als Auspendler auf

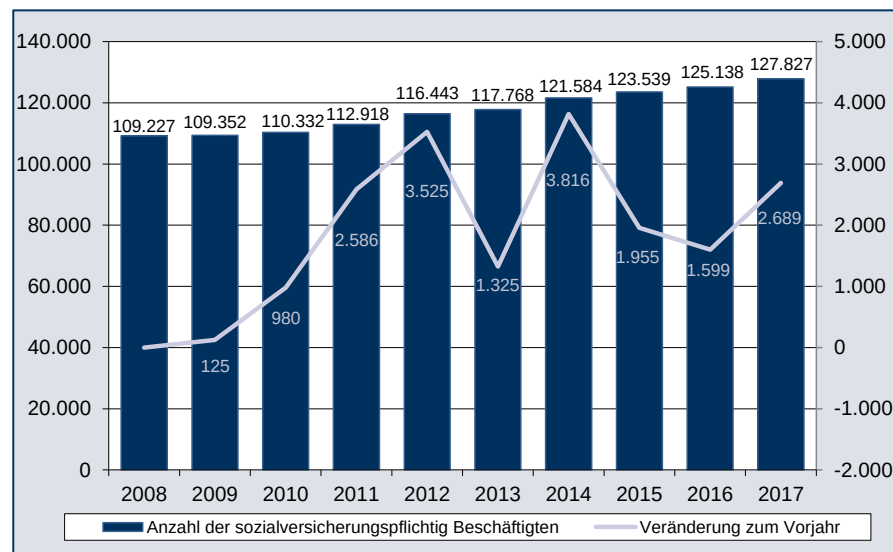
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort stieg zwischen 2008 und 2017 um 17,0 Prozent auf insgesamt 127.827 Personen. Zwischen Juni 2014 und Juni 2017 lag der Anstieg bei 5,1 Prozent. In diesem Zeitraum stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auch in den Vergleichsstädten: In der Stadt Salzgitter um 0,7 Prozent, in der Stadt Wolfsburg um 2,0 Prozent und in der Region Hannover um 6,2 Prozent.

Konstanter Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der vergangenen Dekade

⁵ Quelle: Stadt Braunschweig 2018

⁶ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2017

Abbildung 8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Braunschweig 2008-2017

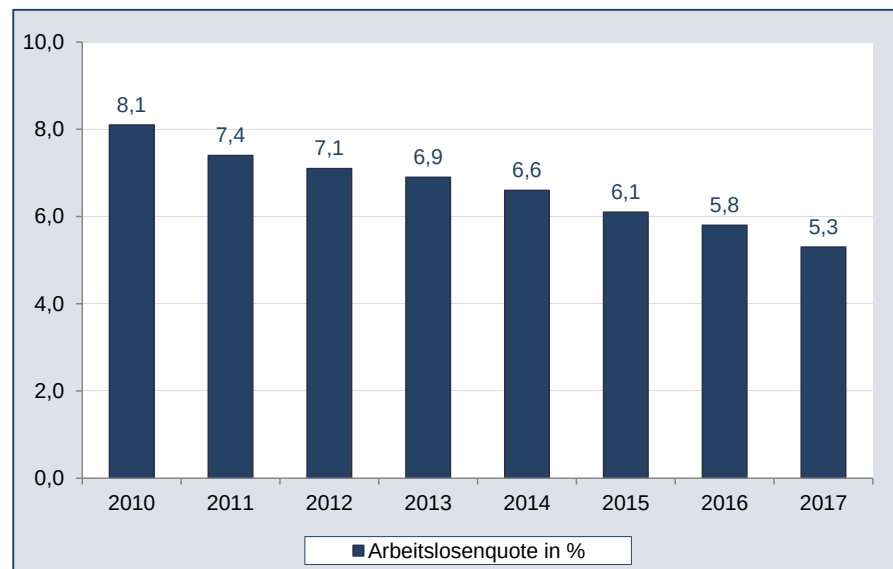


Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Rückgang der Arbeitslosenquote auf zuletzt 5,3 Prozent

Die Arbeitslosenquote in Braunschweig entwickelte sich in den letzten Jahren rückläufig und damit positiv. Während im Jahr 2010 noch 8,1 Prozent aller Erwerbspersonen arbeitslos waren, ist die Quote im Jahr 2017 auf 5,3 Prozent zurückgegangen. Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass sich die positive Entwicklung auch in Wolfsburg vollzogen hat (von 5,8 Prozent im Jahr 2010 auf 4,7 Prozent im Jahr 2017). In Salzgitter ist die Arbeitslosenquote hingegen leicht von 9,4 Prozent auf 9,8 Prozent angestiegen.

Abbildung 9: Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) der Stadt Braunschweig 2010-2017 (Dezember)



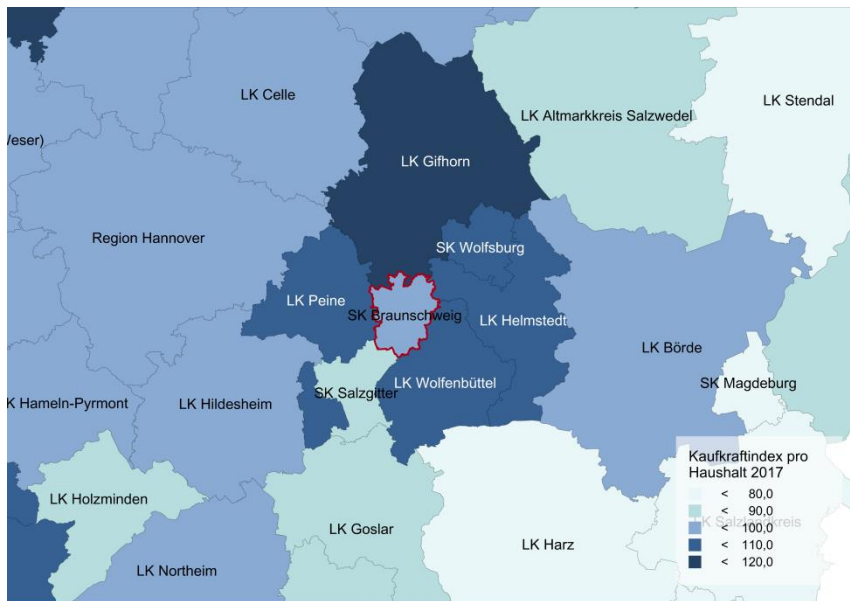
Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Vergleichsweise niedriger Kaufkraftindex in Braunschweig lässt sich u.a. auf kleine Haushalte und Studierendenzahl zurückführen

Der Kaufkraftindex pro Haushalt liegt in Braunschweig bei 91,7 und damit unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100. In Braunschweig stehen damit durchschnittlich etwas weniger finanzielle Mittel für Konsumzwecke zur Verfügung, als es in der gesamten Bundesrepublik durchschnittlich der Fall ist. In diesem Punkt unterscheidet sich Braunschweig von den umliegenden Städ-

ten und Landkreisen, welche jeweils einen Kaufkraftindex pro Haushalt von über 100 haben (Wolfsburg: 106,0). Lediglich die Stadt Salzgitter liegt mit 88,0 noch unter dem Wert von Braunschweig. Insgesamt stehen einem Haushalt in Braunschweig jährlich durchschnittlich 41.242 Euro zur Verfügung. Beim Kaufkraftindex pro Einwohner erreicht Braunschweig einen Wert von 106,0 und liegt somit über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Der niedrige Wert bei den Haushalten lässt sich dadurch erklären, dass es in der Stadt viele kleine Haushalte und Studierende gibt.

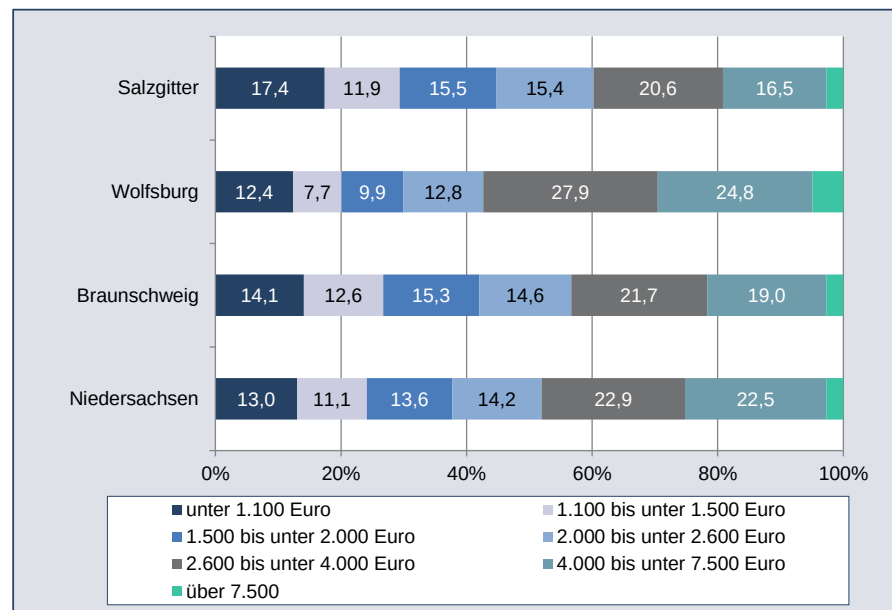
Abbildung 10: Kaufkraftindex pro Haushalt (Stand 2017)



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: GfK, eigene Darstellung

Bei der Analyse des durchschnittlichen Haushaltseinkommens unterteilt nach einzelnen Einkommensklassen wird deutlich, dass es in Braunschweig im Vergleich zum niedersächsischen Landesdurchschnitt, aber auch im Vergleich zu Wolfsburg, mehr Haushalte mit geringeren Einkommen gibt. So haben rd. 42 Prozent der Braunschweiger Haushalte ein Haushaltsnettoeinkommen von unter 2.000 Euro monatlich zur Verfügung, während es in Wolfsburg nur 30 Prozent aller Haushalte sind. Lediglich in der Stadt Salzgitter sind die Anteile in niedrigeren Haushaltsklassen noch etwas höher. Für den Wohnungsmarkt in Braunschweig lässt sich daraus schlussfolgern, dass Wohnraum im niedrigen und mittleren Preissegment besonders nachgefragt wird. Da künftig mit einer steigenden Altersarmut und mit einem erhöhten Anteil Älterer zu rechnen ist, kommt dem „bezahlbaren“ Wohnraumangebot eine besondere Bedeutung zu.

Über 40 Prozent der Braunschweiger Haushalte verfügen über weniger als 2.000 Euro monatlich

Abbildung 11: Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen (Stand 2017; in %)

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: GfK, eigene Darstellung

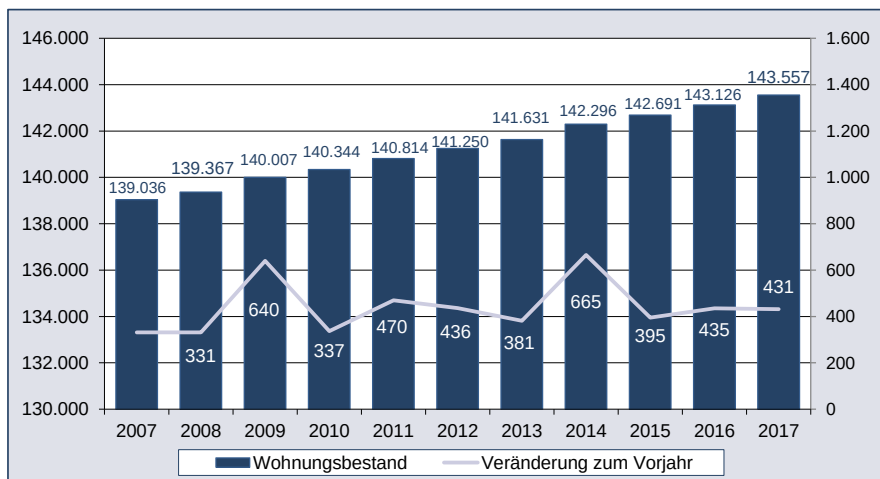
**Hohe Einzelhandelszentralität:
Braunschweig bindet Kaufkraft
von Außerhalb**

Braunschweig hat nicht nur auf dem Arbeitsmarkt eine Bedeutung für umliegende Städte und Kreise, sondern auch im Bereich Einzelhandel. Die Einzelhandelszentralität erreichte 2017 einen Wert von 143,4. Daraus folgt, dass in Braunschweig mehr Kaufkraft im Einzelhandel gebunden wird, als durch die in Braunschweig lebenden Einwohner rechnerisch zur Verfügung stünde. Auch Wolfsburg kann Kaufkraft aus dem Umland binden (Zentralität: 120); Salzgitter (Zentralität: 99,9) bindet genau so viel Kaufkraft, wie der Stadt rechnerisch durch ihre Einwohner zur Verfügung stehen (Quelle: IHK Braunschweig).

4.3. Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Positive Entwicklung des Wohnungsbestandes in den vergangenen Jahren

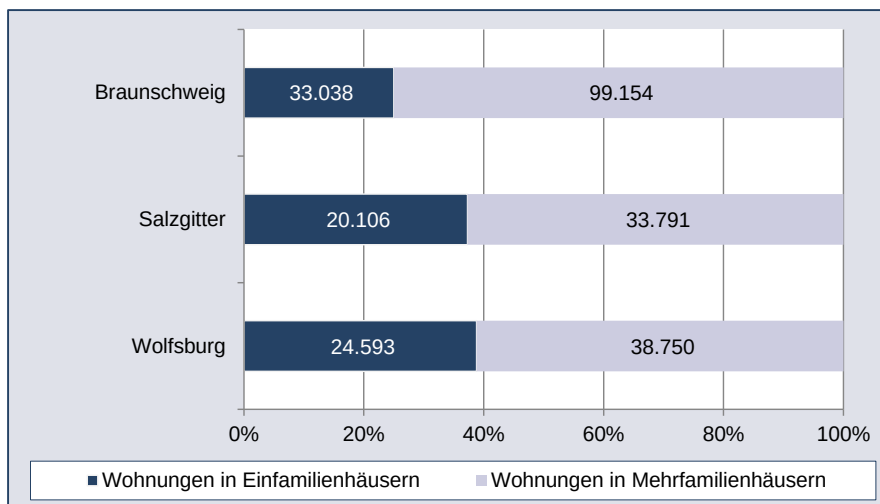
Der Wohnungsbestand in Braunschweig ist gemäß städtischer Statistik seit 2007 stetig um 4.521 Wohnungen angewachsen, im Durchschnitt um 452 Wohnungen im Jahr. Die Daten vom Statistischen Landesamt Niedersachsen zeigen einen ähnlichen Trend, allerdings unterscheiden sich die absoluten Werte von denen der Stadt.

Abbildung 12: Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2007-2017


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

In Braunschweig überwiegen mit 75 Prozent Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, während auf Einfamilienhäuser⁷ nur 25 Prozent aller Bestandswohnungen entfallen. Im Vergleich zu den Städten Salzgitter und Wolfsburg weist Braunschweig damit überdurchschnittlich viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf.

Dreiviertel der vorhandenen Wohnungen stehen in Mehrfamilienhäusern zur Verfügung

Abbildung 13: Wohnungen nach Bauart (Stand 2016)


Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

Die Struktur des Baualters der Braunschweiger Wohnungen ist zum einen von einem hohen Anteil an Wohnungen vor 1949 geprägt (31 %), wovon wiederum die Hälfte vor 1919 errichtet wurde. Hier sind vor allem die Gebiete innerhalb des Braunschweiger Rings zu nennen (östliches und westliches Ringgebiet). Zum anderen spiegelt sich der Wiederaufbau im Anschluss an den zweiten Weltkrieg im heutigen Wohnungsbestand der Stadt wider. Insgesamt 37 Prozent aller Braunschweiger Wohnungen wurden zwischen 1950 und 1969 gebaut. Zwar liegen keine Informationen über Modernisierungen und Sanierungen vor, jedoch weisen Wohnungen, die in dieser Zeit entstanden sind, häufig einen energetischen Modernisierungsbedarf sowie einen Nachbesserungsbe-

Ein Großteil des Wohnungsbestandes wurde vor 1970 errichtet

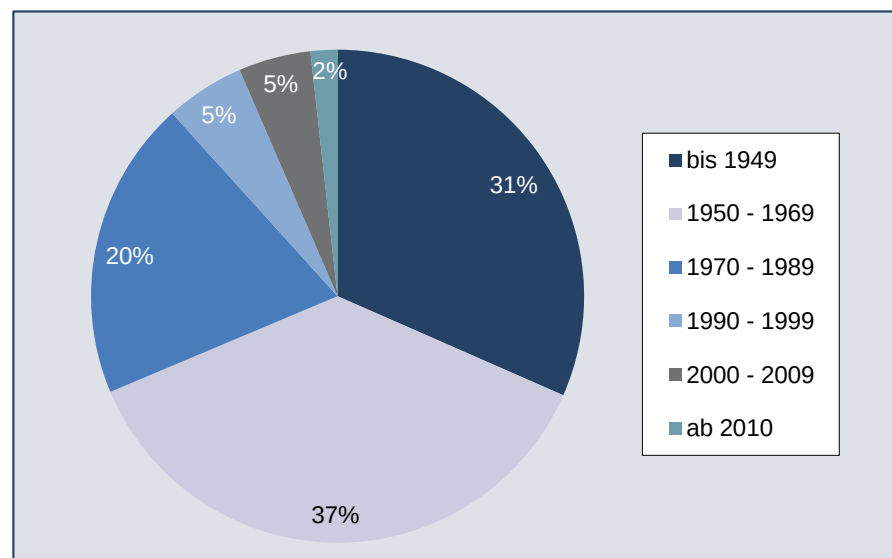
⁷ Zur Vereinfachung wird im vorliegenden Gutachten der Begriff „Einfamilienhäuser“ genutzt, der aber ebenfalls Zweifamilienhäuser umfasst.

darf der Grundrisse und Ausstattungen auf. Weitere 20 Prozent wurden in den folgenden 20 Jahren bis 1989 errichtet. Deutlich geringer fallen die Anteile von Wohnungen der 1990er Jahre und von neueren und neuen Wohnungen ab dem Jahr 2000 aus. Wohnungen, die ab 2000 gebaut wurden, machen nur sieben Prozent des Wohnungsangebotes aus, sodass nur wenige Wohnungen bestenfalls über moderne Ausstattungen verfügen.

Ältere Gebäude weisen zumeist energetischen Modernisierungsbedarf und Nachbesserungsbedarf der Grundrisse und Ausstattungen auf

Die Anteile der Baualter sind mit denen von Salzgitter zu vergleichen, allerdings ist dort der Anteil der Wohnungen, die vor 1950 errichtet wurden, mit 23,8 Prozent geringer, mit 43,5 Prozent ist hingegen der Anteil der Wohnungen aus den 1960er und 1970er Jahren etwas höher. In Braunschweig wurde ein Großteil der Innenstadt während des zweiten Weltkrieges zerstört, weshalb dort Gebäude aus den 1950er Jahren überwiegen, während das östliche und westliche Ringgebiet durch Altbauwohnungen geprägt sind. Anders stellt sich die Situation in der „jungen“ Stadt Wolfsburg dar. Lediglich 9,2 Prozent aller Wohnungen wurden vor 1950 erbaut, knapp 50 Prozent aller Wohnungen zwischen 1950 und 1969 und immerhin 20 Prozent aller Wohnungen wurden nach 1990 errichtet, wohingegen dies nur auf 11,7 Prozent der Wohnungen in Braunschweig zutrifft.

Abbildung 14: Wohnungen nach Baualter in Braunschweig (2015⁸)



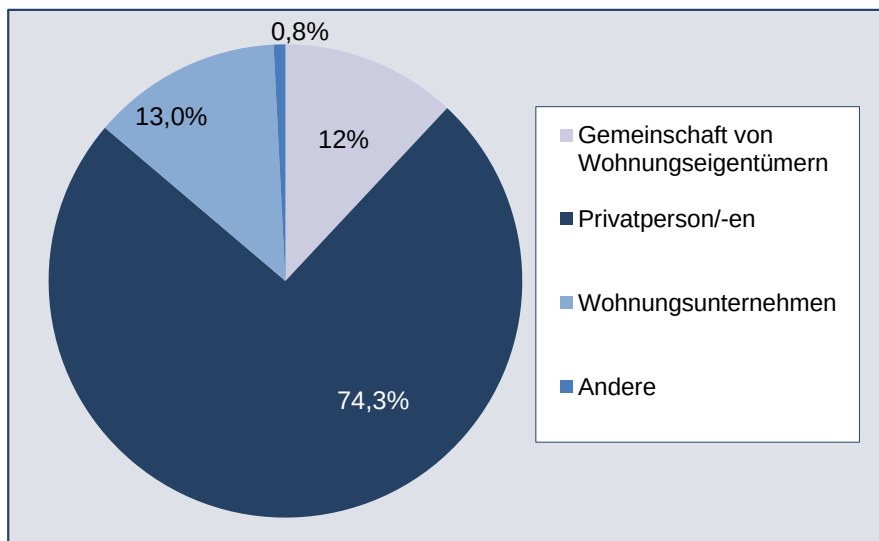
Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

Private Eigentümer stellen größte Eigentümergruppe in Braunschweig dar

Der überwiegende Teil des Gebäudebestands in Braunschweig befindet sich in privater Hand. Diese Eigentümergruppe macht knapp 75 Prozent aus. Wohnungsunternehmen/ Wohnungsgenossenschaften und Eigentümergemeinschaften halten 13 und 12 Prozent des Gebäudebestandes. Zu den größten Wohnungsunternehmen zählen neben der kommunalen Nibelungen Wohnbau GmbH die Braunschweiger Baugenossenschaft und die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG.

⁸ Aktuellere Daten der NBank liegen nicht vor

Abbildung 15: Gebäudebestand nach Eigentumsformen zum Stichtag 09.05.2011

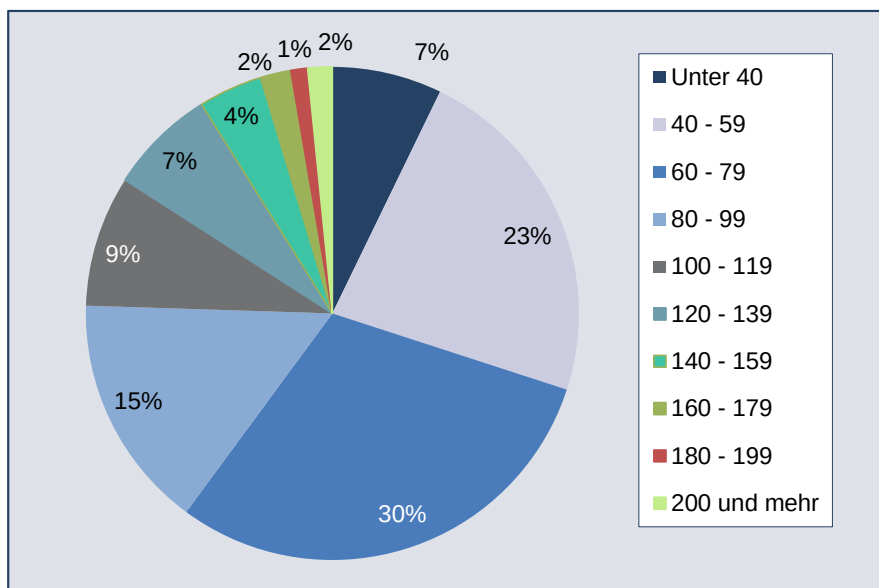


Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

In Braunschweig gibt es im Vergleich zum Landesdurchschnitt überdurchschnittlich viele kleine Wohnungen. Demnach sind rd. 30 Prozent aller Wohnungen in Braunschweig kleiner als 60 m², in Niedersachsen sind dies durchschnittlich nur 16,5 Prozent aller Wohnungen und auch im bundesdeutschen Schnitt sind es mit 23,4 Prozent weniger Wohnungen. Auch Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 60 und 80 m² sind in Braunschweig überdurchschnittlich häufig vorhanden, während größere Wohnflächen dementsprechend unterdurchschnittlich häufig vertreten sind. Hier kann der Zusammenhang zu dem geringeren Anteil von Einfamilienhäusern und dem damit einhergehenden höheren Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als ein Grund genannt werden, da Eigenheime in der Regel größere Wohnflächen aufweisen, als Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

Vergleichsweise viele Wohnungen verfügen über weniger als 60m²

Abbildung 16: Wohnungen nach Fläche der Wohnung am Stichtag 09.05.2011



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Zensus 2011: 3,2 Prozent Leerstand

Aktuelle Leerstandsquoten auf gesamtstädtischer Ebene liegen nicht vor, für einen ersten Eindruck werden an dieser Stelle aber die Daten vom Zensus 2011 dargestellt. Durch die differenzierte Betrachtung des Leerstandes nach Zahl der Wohneinheiten im Gebäude, nach dem Baualter sowie nach Eigentümergruppen, können Aussagen über die Eigenschaften der leerstehenden Wohnungen getroffen werden. Insgesamt standen 2011 rd. 3,2 Prozent aller Wohnungen in Braunschweig leer. Im direkten regionalen Vergleich steht die Stadt damit gut dar. In Wolfsburg standen 3,8 Prozent aller Wohnungen leer, in Salzgitter war es sogar jede zehnte Wohnung. Es sind verstärkt Gebäude mit drei und mehr Wohnungen, also Mehrfamilienhäuser, vom Leerstand betroffen, allerdings ist der Wert mit 3,4 Prozent insgesamt relativ niedrig. Zudem kann festgestellt werden, dass insbesondere ältere Wohnungen von Leerstand betroffen sind, während nur 1,5 Prozent aller Wohnungen, die ab 1990 errichtet wurden, leer stehen. Dies kann ein Anzeichen für einen erhöhten Modernisierungsbedarf bei älteren Wohnungen sein. Prozentual gesehen bestehen die meisten Leerstände bei den großen Wohnungsunternehmen, allerdings werden dort auch vergleichsweise wenig Wohnungen angeboten, sodass absolut gesehen die meisten Leerstände in Wohnungen bestehen, deren Eigentümer Privatpersonen sind. Die Ursache hierfür ist vor allem darin zu sehen, dass Privateigentümer den Markt dominieren und häufig weniger professionell aufgestellt sind.

Insgesamt ist die Leerstandsquote in Braunschweig relativ niedrig

Insgesamt ist der Leerstand in Wohnungsunternehmen in den letzten Jahren zurückgegangen. Bei zehn Wohnungsunternehmen, die rd. 20 Prozent des Wohnungsangebotes von Braunschweig umfassen, standen 2016 gemäß städtischer Statistik rd. 1,2 Prozent aller Wohnungen leer. Zehn Jahre zuvor lag die Leerstandsquote noch bei 5,6 Prozent. Am häufigsten von Leerstand betroffen sind dabei sehr kleine Wohnungen bis 40 m² (rd. 2,2 % Leerstand), bei Wohnungen ab 75 m² liegt die Leerstandsquote bei unter einem Prozent. Die Leerstandsquote von 1,2 Prozent im Jahr 2016 wurde von der Stadt für das Jahr 2017 ebenfalls bestätigt. Ein Teil dieses Leerstands ist zudem nicht marktbedingt, sondern auf Verzögerungen bei Modernisierungen und Sanierungen zurückzuführen (Quelle: Stadt Braunschweig).

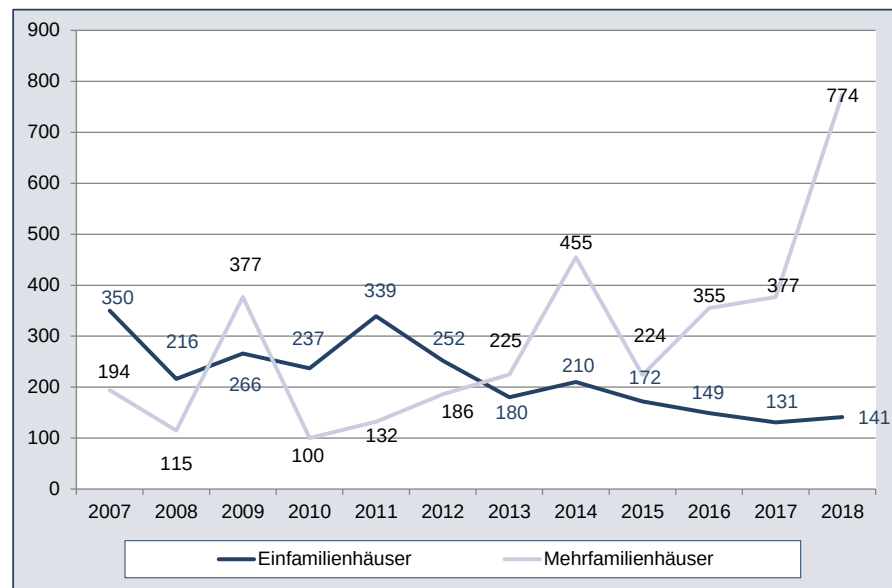
Tabelle 1: Leerstand nach Gebäudestruktur, Baualter und Eigentümergruppen zum Stichtag 09.05.2011

Leerstand		WE gesamt	Leerstand	Leerstandsquote
Insgesamt		135.552	4.313	3,2
Nach Gebäudestruktur	1 - 2 Wohnung	32.906	866	2,6
	3 und mehr Wohnungen	102.646	3.447	3,4
Nach Baualter	vor 1919	22.714	972	4,3
	1919 - 1948	20.205	760	3,8
	1949 - 1978	70.058	2.202	3,1
	1979 - 1990	9.301	178	1,9
	ab 1991	13.274	201	1,5
Nach Eigentümer	Einzeleigentümer/Privatpersonen	59.099	1.794	3,0
	Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	35.374	711	2,0
	Wohnungsgenossenschaft	14.723	543	3,7
	Kommunales Wohnungsunternehmen	7.622	570	7,5
	Privatwirtschaftliches Unternehmen	16.618	641	3,9
	Sonstige	2.116	54	2,6

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Bei den Baufertigstellungen (vgl. Abbildung 17) zeigt sich, dass die Fertigstellungen neuer Einfamilienhäuser (EFH) zwischen 2007 und 2018 insgesamt trotz einiger Schwankungen rückläufig war. Wurden 2007 noch 350 Wohnungen in EFH fertig gestellt, so waren es 2018 nur noch 141. Demgegenüber stehen steigende Baufertigstellungen im Bereich der Mehrfamilienhäuser. Neben den zwei besonders starken Jahren 2009 und 2014 mit 377 und 455 fertiggestellten Wohnungen, sticht besonders die hohe Zahl der Fertigstellungen im Jahr 2018 mit 774 Wohneinheiten heraus. Seit 2013 werden mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, als in Einfamilienhäusern fertiggestellt.

Zuletzt mehr Baufertigstellungen im Segment der Mehrfamilienhäuser als bei den Eigenheimen

Abbildung 17: Baufertigstellungen von Wohnungen in Braunschweig 2007-2018

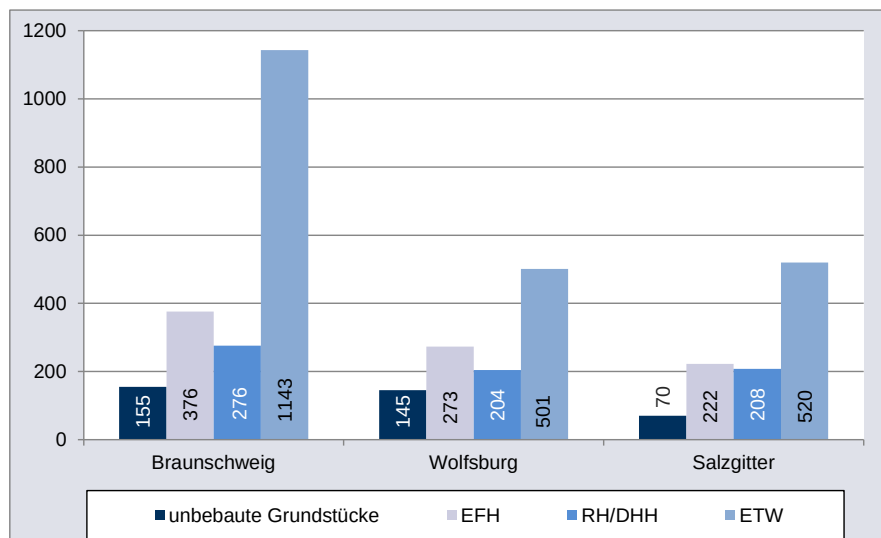
Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

4.4. Der Markt für Wohneigentum

Für die Beurteilung, wie sich der Markt für Wohneigentum in der Stadt Braunschweig hinsichtlich des Angebotes, der Preise und der Nachfrage entwickelt hat, werden der Grundstücksmarktbericht sowie die Daten des Immobilienportals ImmobilienScout24 ausgewertet und miteinander in Beziehung gesetzt. 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.

Über die Hälfte der Kauffälle in Braunschweig fallen auf Eigentumswohnungen

Die Kauffälle in Braunschweig orientieren sich seit 2012 um die 2.000 jährlich, wobei auch die Verteilung auf die Segmente relativ konstant bleibt. Im Jahr 2017 gab es insgesamt 1.950 Kauffälle, 7,9 Prozent davon waren unbebaute Grundstücke, 19,3 Prozent EFH/ZFH, 14,2 Prozent Reihenhäuser / Doppelhaushälften und 58,6 Prozent Eigentumswohnungen. In Wolfsburg gab es 1.123 Kauffälle, in Salzgitter 1.020. Die Aufteilung nach Segmenten ist dabei mit der von Braunschweig vergleichbar.

Abbildung 18: Entwicklung der Kauffälle in Braunschweig, Wolfsburg und Salzgitter nach Teilmärkten (2017)

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg, eigene Darstellung

Der Bodenrichtwert Braunschweigs liegt sowohl im individuellen Wohnungsbau, als auch im Geschosswohnungsbau in allen Lagen (ausgenommen der mäßigen Lage beim Geschosswohnungsbau) über den Werten der angrenzenden Städte und Kreise. Insbesondere die Bodenrichtwerte in den guten Lagen übertreffen die Werte der Vergleichsräume deutlich.

Verglichen mit dem Umland weist Braunschweig hohe Bodenrichtwerte auf

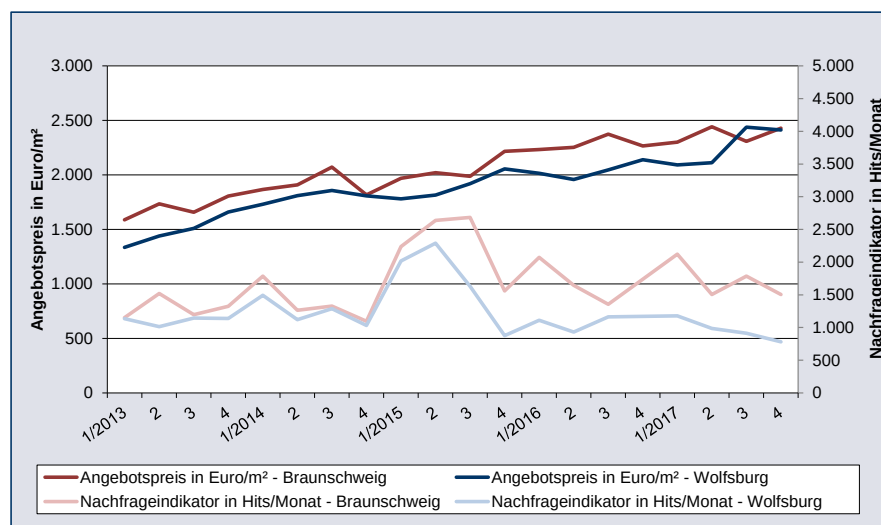
Tabelle 2: Vergleich der Bodenrichtwerte 2017

Gebiet	Individueller Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau		
	Gute Lage (€/m²)	Mittlere Lage (€/m²)	Mäßige Lage (€/m²)	Gute Lage (€/m²)	Mittlere Lage (€/m²)	Mäßige Lage (€/m²)
Braunschweig	500	220	145	530	240	155
LK Gifhorn	55-200	45-140	40-100	-	-	-
LK Helmstedt	50-180	35-145	55-115	-	-	-
LK Peine	135	60-150	60	-	-	-
Salzgitter	85-125	65-90	45-55	105	65-85	65
LK Wolfenbüttel	50-250	35-180	25-110	250	130-180	110
Wolfsburg	240	190	130	280	220	185

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg, eigene Darstellung

Der durchschnittliche Angebotspreis für Eigentumswohnungen hat sich in Braunschweig laut der Auswertung der ImmobilienScout24-Daten vom ersten Quartal 2013 bis zum vierten Quartal 2017 insgesamt um 52,9 Prozent von 1.588 EUR/m² auf 2.429 EUR/m² erhöht. Die Entwicklung des Angebotspreises vollzog sich damit etwas geringer, als in der Stadt Wolfsburg, wo insgesamt ein Anstieg um 81 Prozent zu verzeichnen war. Bis auf eine Ausnahme im dritten Quartal 2017 lag der Angebotspreis in Braunschweig über dem in Wolfsburg. Die Werte des Nachfrageindikators „Hits/Monat“ haben sich in Braunschweig und Wolfsburg ähnlich entwickelt mit erhöhten Werten im Jahr 2015, die danach wieder auf ein ähnliches Niveau wie 2013 abgesunken sind.

Steigende Tendenzen beim Angebotspreis für Eigentumswohnungen

Abbildung 19: Kaufpreisniveau und Nachfragewerte für Eigentumswohnungen in Braunschweig und Wolfsburg

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

Zur Einschätzung der ermittelten Werte von ImmobilienScout24, werden diese (alle Angebote aus dem Jahr 2017, die ab dem Jahr 2015 erbaut wurden) mit den realen Kauffällen im Jahr 2017 (Baujahr ab 2015) verglichen. Es zeigt sich dabei, dass die Angebotspreise bei ImmobilienScout24 etwas niedriger sind, als die Kaufpreise, welche real erzielt wurden, während die durchschnittliche Wohnfläche vergleichbar ist.

Tabelle 3: Vergleich von Angebots- und Kaufpreisen sowie Wohnflächen für Eigenheime im Jahr 2017 (Baujahr ab 2015)

Bautyp	Angebote Immobilienscout24 - 2017			Kauffälle gem. Wohnungsmarktbericht - 2017		
	Angebote	Angebotspreis in €/m²	Wohnfläche in m²	Kauffälle	Kaufpreis in €/m²	Wohnfläche in m²
Eigentumswohnung	237	3.209	107	154	3.412	100

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg, ImmobilienScout24 2017, eigene Darstellung

Angebot und Nachfrageinteresse stimmen bei den Eigentumswohnungen nur zum Teil überein

Die günstigsten neun Prozent aller Angebote lagen preislich unter 1.100 EUR/m². Zugleich gab es in dieser Preisklasse die geringste Zahl an Angeboten und mit 2.388 Hits pro Monat ein deutlich überdurchschnittliches Interesse an den Angeboten. Ebenfalls überdurchschnittlich gefragt waren die Angebote zwischen 1.100 EUR/m² und 1.900 EUR/m². Die höherpreisigen Angebote insbesondere mit Kaufpreisen über 2.550 EUR/m² waren hingegen unterdurchschnittlich gefragt.

Tabelle 4: Angebot an Eigentumswohnungen nach Preisklassen

Kaufpreis in €/m²	Angebot	Anteil	Hits pro Monat	Interesse
unter 1.100	489	9%	2.388	überdurchschnittlich
1.100 bis unter 1.400	791	14%	1.866	leicht überdurchschnittlich
1.400 bis unter 1.900	1292	23%	1.754	leicht überdurchschnittlich
1.900 bis unter 2.550	1459	26%	1.399	leicht unterdurchschnittlich
2.550 bis unter 3.050	902	16%	1.245	unterdurchschnittlich
ab 3.050	595	11%	1.281	unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

Bei der Auswertung nach Größenklassen der Wohnungen zeigt sich, dass der Angebotsschwerpunkt bei Wohnflächen zwischen 60 und 75 m², aber auch bei mehr als 125 m² liegt. Insgesamt ist kein klarer Interessenschwerpunkt auszumachen, allerdings werden Wohnungen ab 60 m² Wohnfläche durchschnittlich oder leicht überdurchschnittlich nachgefragt, während kleinere Wohnungen eher unterdurchschnittliche Nachfragekennwerte aufweisen. Die höchsten Nachfragekennwerte erreichen Wohnungen ab 125 m², obwohl diese den höchsten durchschnittlichen Angebotspreis pro m² haben.

Bezüglich Wohnfläche und Baualter lassen sich bei den Eigentumswohnungen keine klaren Interessenschwerpunkte erkennen

Tabelle 5: Angebot an Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößenklassen

Wohnungsgröße in m ²	Angebot	Anteil	Kaufpreis in €/m ²	Hits pro Monat	Interesse
bis unter 50	511	9,2%	1.687	1.188	unterdurchschnittlich
50 bis unter 60	538	9,7%	1.541	1.334	leicht unterdurchschnittlich
60 bis unter 75	1.136	20,5%	1.757	1.524	durchschnittlich
75 bis unter 85	632	11,4%	1.934	1.644	durchschnittlich
85 bis unter 95	547	9,9%	2.184	1.857	leicht überdurchschnittlich
95 bis unter 105	433	7,8%	2.269	1.798	leicht überdurchschnittlich
105 bis unter 115	358	6,5%	2.370	1.501	durchschnittlich
115 bis unter 125	368	6,7%	2.364	1.551	durchschnittlich
ab 125	1.005	18,2%	2.580	1.929	überdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

Die meisten angebotenen Eigentumswohnungen stammen aus den 1950er bis 1980er Jahren. Aufgrund des geringen Angebotspreises von knapp 1.600 EUR/m² kann davon ausgegangen werden, dass viele der Angebote nicht den modernen Standards entsprechen. Mit lediglich 1.514 Hits pro Monat ist das Interesse im Vergleich zu den meisten anderen Altersklassen auch geringer. Noch geringer fällt das Interesse lediglich bei neuen Eigentumswohnungen, welche ab 2010 erbaut wurden, aus. Hier kann auch der hohe Angebotspreis mit durchschnittlich rd. 2.800 EUR/m² als ein Grund für die geringen Nachfragekennwerte herangezogen werden. Ebenfalls auffällig ist, dass es kaum Angebote aus den Jahren 2000 bis 2009 gibt, gleichzeitig dort aber ein überdurchschnittliches Interesse festgestellt werden konnte.

Tabelle 6: Angebot an Eigentumswohnungen nach Baujahr

Baujahr	Angebot	Kaufpreis in €/m ²	Hits pro Monat	Interesse
Bis 1949	1.055	2.051	2.332	überdurchschnittlich
1950 bis 1979	1.876	1.593	1.514	durchschnittlich
1980 bis 1999	616	1.894	1.937	überdurchschnittlich
2000 bis 2009	165	2.497	2.524	überdurchschnittlich
Ab 2010	1.180	2.808	755	unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

Die befragten Marktexperten haben den Markt für Eigentumswohnungen als gut nachgefragten bis angespannten Markt charakterisiert. Allerdings wurde die Frage geäußert, ob auf Dauer ein Markt für hochpreisige Angebote besteht, da in den letzten Monaten ganze Quartiere mit diesem Segment entstanden sind. Demnach fehlen aktuell eher kleine und/oder günstigere Eigentumswohnungen mit 60-80 m². Hauptzielgruppe für Eigentumswohnungen sind dem-

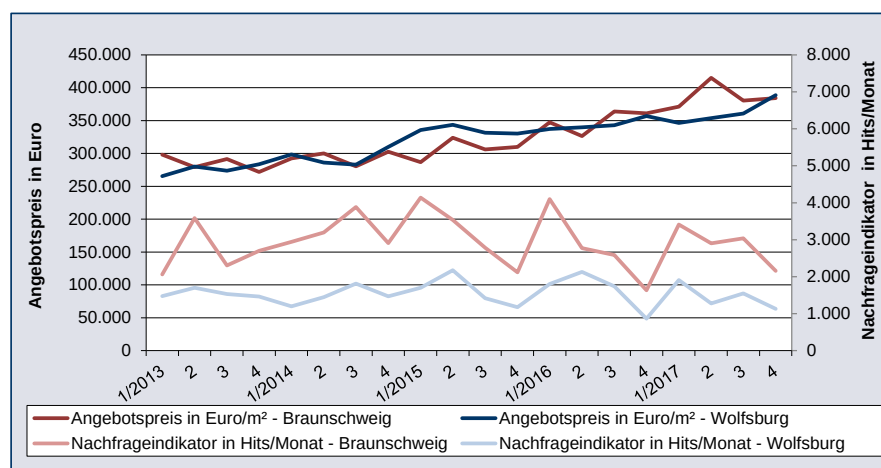
Lokale Marktakteure bestätigen Anspannung des Marktes, insbesondere bei kleineren Eigentumswohnungen

nach vor allem ältere Single- und Paarhaushalte, die ihr bestehendes Einfamilienhaus aufgeben und zentral wohnen möchten. Diese Personen fragen vermehrt Eigentumswohnungen mit Terrasse und/oder Garten sowie Penthouse-Wohnungen nach. Ein solches Angebot besteht jedoch kaum. Eine dritte Zielgruppe bilden Kapitalanleger, die insbesondere im Bereich des Studentenwohnens agieren.

Angebotspreise der Eigenheime in Braunschweig liegen auf ähnlichem Niveau wie Wolfsburger Eigenheime

Ähnlich wie bei den Eigentumswohnungen ist auch bei den Eigenheimen festzustellen, dass die Angebotspreise seit dem ersten Quartal 2013 kontinuierlich auf einem sehr ähnlichen Niveau sowohl in Braunschweig, als auch in Wolfsburg angestiegen sind. Insgesamt sind die Angebotspreise in Braunschweig um 28,9 Prozent von rd. 298.000 Euro auf rd. 384.000 Euro angestiegen. Die Nachfragekennwerte schwanken insgesamt auf einem hohen Niveau, wobei die Werte von Braunschweig über denen von Wolfsburg liegen.

Abbildung 20: Kaufpreisniveau und Nachfragerwerte für Eigenheime in Braunschweig und Wolfsburg



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

Die Hälfte aller angebotenen Eigenheime in Braunschweig sind freistehende Einfamilienhäuser

Etwas mehr als die Hälfte aller Angebote im Segment der Eigenheime ist den freistehenden Einfamilienhäusern zuzuordnen, während auf die Reihenhäuser 27,7 Prozent und auf die Doppelhaushälften knapp 20 Prozent entfallen. Die Nachfrageindikatorenwerte befinden sich in allen Bauformen auf einem hohen Niveau, das höchste Interesse verbuchen die Reihenhäuser, welche zudem mit etwas mehr als 246.000 Euro deutlich weniger kosten, als die freistehenden Einfamilienhäuser mit rd. 385.000 Euro. Die höchsten Wohnflächen werden mit 169 m² in freistehenden Einfamilienhäusern erreicht, während Reihenhäuser durchschnittlich 120 m² Wohnfläche aufweisen.

Tabelle 7: Angebot an Eigenheimen

Bautyp	Angebot	Anteil	Kaufpreis in €	Wohnfläche in m²	Grundfläche in m²	Hits pro Monat	Interesse
Freistehendes Einfamilienhaus	1.200	52,5%	385.125	169	749	2.840	durchschnittlich
Doppelhaushälfte	451	19,7%	290.295	136	453	2.658	unterdurchschnittlich
Reihenhaus	633	27,7%	246.289	120	286	2.999	leicht überdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

Der Vergleich zwischen Angebotspreisen von ImmobilienScout24 und den Kaufpreisen laut Grundstücksmarktbericht zeigt, dass die Angebotspreise im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser etwas höher sind, als die Kaufpreise, welche real erzielt wurden. Bei Doppelhaushälften / Reihenhäusern ist es hingegen umgekehrt. Zudem sind in beiden Segmenten die Wohnflächen der veräußerten Häuser höher, als bei den Angeboten von ImmobilienScout24.

Tabelle 8: Vergleich von Angebots- und Kaufpreisen sowie Wohnflächen für Eigenheime im Jahr 2017 (Baujahr ab 2015)

Bautyp	Angebote Immobilienscout 24 - 2017			Kauffälle gem. Wohnungsmarktbericht - 2017		
	Angebote	Angebotspreis in €	Wohnfläche in m²	Kauffälle	Kaufpreis in €	Wohnfläche in m²
Freistehendes Einfamilienhaus	26	480.242	156	44	467.000	170
Doppelhaushälfte / Reihenhäuser	55	373.597	142	18	386.000	154

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg, ImmobilienScout24 2017, eigene Darstellung

Von den freistehenden Einfamilienhäusern wurden rd. zehn Prozent für unter 200.000 Euro angeboten, die teuersten zehn Prozent wurden für mehr als 600.000 Euro angeboten. Es besteht demnach eine große Spanne, was die Angebotspreise angeht. Insgesamt ist eine preissensible Nachfrage zu beobachten, da das Interesse, ausgedrückt durch Hits pro Monat, mit zunehmendem Angebotspreis geringer wird. Eine deutlich überdurchschnittliche Nachfrage besteht bei Angeboten der untersten Preiskategorie, wo durchschnittlich 4.468 Hits pro Monat registriert wurden. Mit 1.877 Hits pro Monat liegt der Nachfragekennwert in der hochpreisigen Kategorie ab 600.000 Euro zwar deutlich niedriger, allerdings kennzeichnet auch dieser Wert eine hohe Nachfrage. Daraus folgt, dass der Markt auch für hochpreisige Objekte aufnahmefähig ist.

Preissensible Nachfrage bei den Eigenheimen, zugleich erfahren auch höherpreisige Objekte eine solide Nachfrage

Tabelle 9: Angebot an freistehenden EFH nach Preisklassen

Kaufpreis in €	Angebot	Anteil	Wohnfläche in m²	Hits pro Monat	Interesse
bis unter 200.000	119	10%	132	4.468	überdurchschnittlich
200.000 bis unter 260.000	167	14%	141	3.083	leicht überdurchschnittlich
260.000 bis unter 350.000	302	25%	152	2.982	durchschnittlich
350.000 bis unter 470.000	304	25%	173	2.525	leicht unterdurchschnittlich
470.000 bis unter 600.000	190	16%	193	2.482	leicht unterdurchschnittlich
600.000 und mehr	118	10%	244	1.877	unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

Auch bei der Unterscheidung nach Wohnfläche ist festzustellen, dass mit zunehmender Wohnfläche die Nachfragekennziffer kleiner wird. Allerdings ist anzumerken, dass mit zunehmender Wohnfläche auch der Angebotspreis steigt.

Tabelle 10: Angebot an freistehenden EFH nach Wohnfläche

Wohnfläche in m²	Angebot	Anteil	Kaufpreis in €	Hits pro Monat	Interesse
unter 120	128	10,7%	236.250	3.888	überdurchschnittlich
120 bis unter 140	216	18,0%	304.947	2.890	durchschnittlich
140 bis unter 160	268	22,3%	340.201	2.830	durchschnittlich
ab 160	588	49,0%	467.461	2.598	leicht unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

Starkes Interesse an älteren Eigenheimen ist insbesondere auf geringere Kaufpreise zurückzuführen

Die meisten freistehenden Einfamilienhäuser wurden zwischen 1950 und 1979 errichtet. Mit zunehmendem Alter nimmt der Angebotspreis teils deutlich ab. Werden für Objekte ab dem Baujahr 2000 Angebotspreise von durchschnittlich 509.768 Euro verlangt, liegt der Angebotspreis für Einfamilienhäuser der 50er bis 70er Jahre bei nur 336.154 Euro. Gleichzeitig steigt die Nachfrage mit zunehmendem Baualter, was auf den geringeren Angebotspreis zurückzuführen ist.

Tabelle 11: Angebot an freistehenden EFH nach Baujahr

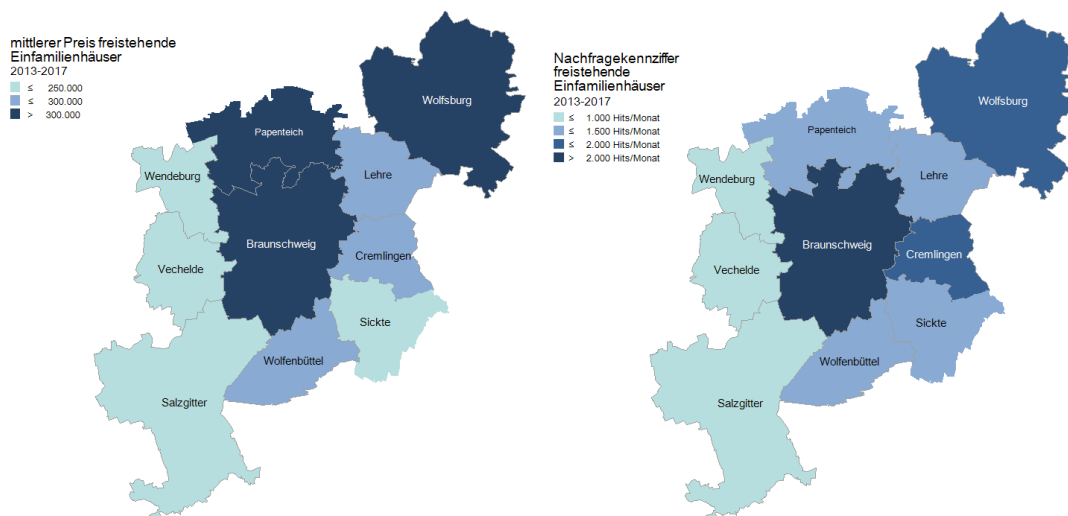
Baujahr	Angebot	Kaufpreis in €	Hits pro Monat	Interesse
Bis 1949	171	325.514	3.432	überdurchschnittlich
1950 bis 1979	426	336.154	3.530	überdurchschnittlich
1980 bis 1999	135	421.657	3.472	überdurchschnittlich
2000 bis 2009	159	509.768	2.362	unterdurchschnittlich
Ab 2010	147	441.399	1.537	unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

Im Vergleich sind Angebotspreise und zugleich Nachfrage in Braunschweig am höchsten

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass die Angebotspreise für freistehende Einfamilienhäuser in Braunschweig mit 385.125 Euro am höchsten liegen, gefolgt von Wolfsburg (349.106 Euro) und der Samtgemeinde Papenteich (314.253 Euro). Die westlich an Braunschweig angrenzenden Kommunen sowie Sickinge liegen unter 250.000 Euro. In Bezug auf die Nachfragekennziffer kann das höchste Interesse in der Stadt Braunschweig festgestellt werden, wo durchschnittlich 2.840 Hits pro Monat registriert wurden. In Wolfsburg waren es durchschnittlich 1.990 Hits pro Monat, in Cremlingen 1.959 Hits pro Monat. Alle anderen angrenzenden Kommunen weisen Werte von unter 1.500 Hits pro Monat aus, die westlich angrenzenden Kommunen sogar unter 1.000 Hits pro Monat. Braunschweig weist demnach die höchsten Angebotspreise und gleichzeitig die höchsten Nachfragekennwerte auf, was für einen angespannten Wohnungsmarkt im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser spricht. Östlich angrenzende Kommunen zeigen ebenfalls höhere Werte, als westlich angrenzende. Diese Kommunen sind demnach als Wohnort attraktiv, was insbesondere auf die Nähe zum großen Arbeitgeber VW zurückzuführen ist.

Abbildung 21: Angebotspreise und Nachfragekennwerte für freistehende Einfamilienhäuser in der Region



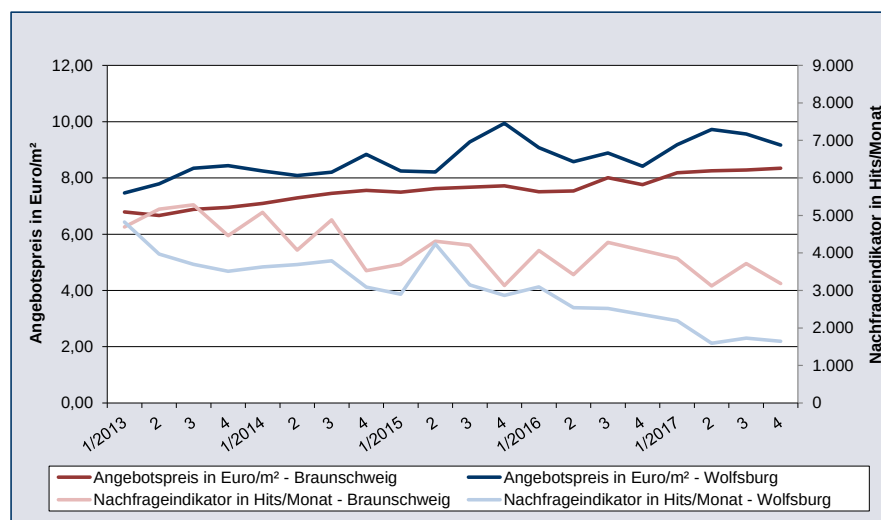
Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

Lokale Marktexperten bestätigen, dass der Markt im Eigenheimsegment in Braunschweig insgesamt sehr angespannt ist. Ein Zeichen dafür ist auch, dass der Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten kein Problem darstellt. Zumeist werden die Häuser gar nicht offiziell vermarktet, sondern über bestehende Kontakte vergeben. Bauland ist aufgrund des geringen Angebotes stark nachgefragt und dementsprechend teuer, sodass einige Nachfrager, insbesondere Familien, auf das Umland ausweichen. Hierbei handelt es sich vor allem um den Bereich nordöstlich von Braunschweig in Richtung Wolfsburg, da hier ebenfalls die Nähe zu Arbeitsgebern gegeben ist. Da Bauland knapper wird, fehlen laut Experten günstigere Reihenhäuser als Alternative zu den hochpreisigen freistehenden Einfamilienhäusern. Diese sind auch in Form von Townhouses denkbar, welche durch kaufkräftigere Zielgruppen eine Nachfrage erfahren, sofern Preisgrenzen eingehalten und entsprechende Qualitäten in Lage und Ausstattung zielgruppengerecht gesichert sind. Auch für Bungalows besteht als Nischenprodukt ein Markt, da hierdurch insbesondere ältere Personen angesprochen werden können, sofern diese innenstadtnah errichtet werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch geeignetes Bauland in zentralen Lagen.

Lokale Marktakteure bestätigen Anspannung des Marktes

4.5. Der Markt für Mietwohnungen

Der durchschnittlich angebotene (Netto-)Preis für Mietwohnungen ist in Braunschweig vom ersten Quartal 2013 bis zum vierten Quartal 2017 um 23 Prozent von 6,79 EUR/m² auf 8,35 EUR/m² angestiegen. In der Stadt Wolfsburg ist der Angebotspreis ebenfalls um knapp 23 Prozent gestiegen, allerdings auf einem höheren Preisniveau und etwas weniger konstant. Anfang 2013 wurden die Mietwohnungen in Wolfsburg für durchschnittlich 7,47 EUR/m² angeboten, Ende 2017 waren es 9,15 EUR/m². Beim Nachfrageindikator Hits pro Monat ist festzustellen, dass das Interesse sowohl in Braunschweig, als auch in Wolfsburg, insgesamt leicht rückläufig ist. Ein solcher Nachfragerückgang wurde von lokalen Marktakteuren hingegen nicht bestätigt.

Abbildung 22: Angebotspreisniveau und Nachfragewerte für Mietwohnungen in Braunschweig und Wolfsburg

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

Bei den Mietwohnungen ist eine preissensible Nachfrage festzustellen

Die Hälfte aller Mietwohnungen wird für unter 7,35 EUR/m² (nettokalt) angeboten, insgesamt reicht die Spanne von 3,33 EUR/m² bis zu 20,00 EUR/m². Die günstigsten zehn Prozent der Mietwohnungen liegen bei weniger als 5,60 EUR/m², während die teuersten zehn Prozent für mindestens 10,00 EUR/m² angeboten wurden. Insbesondere preisgünstige Angebote bis zu 7,35 EUR/m² weisen eine hohe und überdurchschnittliche Nachfragekennziffer auf, welche mit zunehmendem Angebotspreis kleiner wird. Es kann demnach von einer preissensiblen Nachfrage gesprochen werden.

Tabelle 12: Mietwohnungsangebot nach Preisklassen

Mietpreis in €/m²	Angebot	Anteil	Hits pro Monat	Interesse
bis unter 5,60	1.833	10%	4.908	überdurchschnittlich
5,60 bis unter 6,25	2.596	15%	4.997	überdurchschnittlich
6,25 bis unter 7,35	4.566	25%	4.553	leicht überdurchschnittlich
7,35 bis unter 8,60	4.474	25%	3.593	leicht unterdurchschnittlich
8,60 bis unter 10,00	2.510	14%	2.979	unterdurchschnittlich
ab 10,00	1.956	11%	2.126	unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

Interesse besteht an beinahe allen Wohnungsgrößen; ein klarer Interessenschwerpunkt ist nicht auszumachen

Knapp zwei Drittel aller inserierten Mietwohnungen sind bis zu 75 m² groß. Ein eindeutiger Interessenschwerpunkt ist nicht auszumachen. Das höchste Interesse verzeichnen Wohnungen mit Wohnflächen von 50 bis zu 95 m², lediglich sehr kleine Wohnungen unter 50 m² und sehr große Wohnungen ab 96 m² sind etwas weniger gefragt.

Tabelle 13: Mietwohnungsangebot nach Wohnungsgrößenklassen

Wohnungsgröße in m²	Angebot	Anteil	Mietpreis in €/m²	Hits pro Monat	Interesse
bis unter 50	3.828	21,3%	8,28	3.703	leicht unterdurchschnittlich
50 bis unter 60	2.892	16,1%	7,32	4.165	durchschnittlich
60 bis unter 75	4.952	27,6%	7,15	4.299	leicht überdurchschnittlich
75 bis unter 85	2.015	11,2%	7,10	4.008	durchschnittlich
85 bis unter 95	1.151	6,4%	7,53	4.301	leicht überdurchschnittlich
ab 95	3.097	17,3%	8,04	3.207	unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

Die Gegenüberstellung von Preisklassen und Wohnflächenklassen bestätigt die bisherigen Ergebnisse. Demnach werden alle Wohnungsgrößen, bis auf die ab 95 m², überdurchschnittlich oft nachgefragt, sofern der Mietpreis sich im unteren Bereich bewegt. Zudem wird noch einmal deutlich, dass größere Wohnflächen unabhängig vom Preisniveau ein schwächeres Interesse erfahren – ausgenommen in der Preisklasse 6,25 EUR/m² bis 7,35 EUR/m².

Günstige Mietwohnungen mit bis zu 95 m² Wohnfläche erfahren starkes Interesse

Abbildung 23: Gegenüberstellung von Preisklassen und Wohnflächenklassen

€/m²	bis 50 m²	bis 60 m²	bis 75 m²	bis 85 m²	Bis 95 m²	ab 95 m²
bis <5,60	134	256	565	363	150	365
5,60 bis <6,25	403	496	941	340	158	258
6,25 bis <7,35	840	829	1.531	539	282	545
7,35 bis <8,60	994	807	1.235	420	271	747
8,60 bis <10,00	682	353	448	240	161	626
10,00 und mehr	775	151	232	113	129	556

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

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

Hinsichtlich des Baualters zeigt sich, dass der überwiegende Teil der angebotenen Mietwohnungen zwischen 1950 und 1980 errichtet wurde. Diese Mietwohnungen wurden für durchschnittlich 7,12 EUR/m² angeboten und damit deutlich günstiger, als Wohnungen anderer Baualtersklassen. Hier kann vermutet werden, dass ein Teil dieser Wohnungen nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Zustand, Sanierung und Barrierefreiheit entspricht. Die Nachfrage ist zwar im Vergleich leicht unterdurchschnittlich, aber mit knapp 3.600 Hits pro Monat auf einem sehr hohen Niveau. Mit mehr als 3.400 inserierten Mietwohnungen ist die Baualtersklasse der Altbauten (vor 1949 erbaut) mengenmäßig ebenfalls stark in Braunschweig vertreten. Diese Angebote weisen den höchsten Nachfragewert auf. Mietwohnungen, die nach dem Jahr 2000 errichtet wurden, stellen ein vergleichsweise kleines Angebot am Braunschweiger Wohnungsmarkt dar. Dabei lässt sich feststellen, dass der Mietpreis bei neueren Angeboten höher liegt, das Interesse aber abnimmt. So werden neuwertige Mietwohnungen ab Baujahr 2010 für durchschnittlich 10,13 EUR/m² angeboten, die Hits pro Monat liegen aber nur bei 2.154 - wobei auch dies ein insgesamt noch hoher Nachfragewert darstellt.

Mietwohnungen in Altbauten erfahren hohe Nachfragewerte

Tabelle 14: Mietwohnungsangebot nach Baualter

Baujahr	Angebote	Mietpreis in €/m ²	Hits pro Monat	Interesse
Bis 1949	3.408	7,85	4.348	leicht überdurchschnittlich
1950 bis 1979	6.553	7,12	3.592	leicht unterdurchschnittlich
1980 bis 1999	1.198	7,72	3.857	durchschnittlich
2000 bis 2009	361	8,92	3.415	leicht unterdurchschnittlich
Ab 2010	767	10,13	2.154	unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

Die Auswertung nach Wohnungszustand zeigt, dass 39,1 Prozent aller angebotenen Mietwohnungen in Braunschweig als renovierungsbedürftig eingestellt wurden („Keine Angabe“ und „nach Vereinbarung“ sprechen tendenziell auch für die Renovierungsbedürftigkeit des Objekts). Trotzdem erfahren diese Angebote das höchste Interesse. Dabei ist anzumerken, dass sich der durchschnittliche Mietpreis mit 6,99 EUR/m² im unteren Bereich bewegt. Neue bzw. neuwertige Mietwohnungen bekamen mit 2.548 Hits pro Monat die geringste Nachfrage, der Angebotspreis liegt mit durchschnittlich 9,58 EUR/m² aber auch im hochpreisigen Bereich.

Tabelle 15: Mietwohnungsangebot nach Wohnungszustand

Wohnungstyp	Angebot	Anteil	Mietpreis in €/m ²	Hits pro Monat	Interesse
Erstbezug/ neuwertig	1.205	6,7%	9,58	2.548	unterdurchschnittlich
Erstbezug nach Sanierung/ modernisiert/ saniert	3.772	21,0%	7,95	3.912	durchschnittlich
Gepflegt/ vollständig renoviert	5.944	33,1%	7,67	3.790	leicht unterdurchschnittlich
Keine Angabe/ nach Vereinbarung/ Renovierungsbedürftig	7.014	39,1%	6,99	4.293	leicht überdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung.

Lokale Marktakteure bestätigen Marktanspannung

Lokale Marktakteure beschreiben Braunschweig als Mietwohnungsstadt. Eine Anspannung des Mietwohnungsmarktes ist in bestimmten Lagen, Wohnflächenkategorien und Preisniveaus erkennbar. Demnach fehlen laut den befragten Experten vor allem barrierearme bzw. -freie Wohnungen, öffentlich geförderte bzw. insgesamt preisgünstige Wohnungen, kleine Wohnungen für ein bis zwei Personen (50-80 m²) sowie größere Wohnungen für Familien. Gerade altersgerechte Wohnungen werden vermehrt nachgefragt, da viele Bestandswohnungen noch über nicht altersgerechte Einrichtungen verfügen, wie bspw. ein Schlauch-Bad. Kleinere Wohnungen werden derzeit vor allem in zentral gelegenen Bereichen nachgefragt. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass mit zunehmendem Mietpreis die Nachfrage zurückgeht. Eine Preisgrenze wurde bei rd. zehn EUR/m² gesehen. Gleichwohl wurde aber auch angemerkt, dass Neubau-Mietwohnungen ebenfalls gut vermarktet werden können, auch wenn diese höhere Mietpreise mit sich bringen.

4.6. Analyse preisgünstiger Wohnraum

4.6.1 Definition und Operationalisierung

Mietzahlungsfähigkeit determiniert die Wohnungssuche Einkommensschwacher

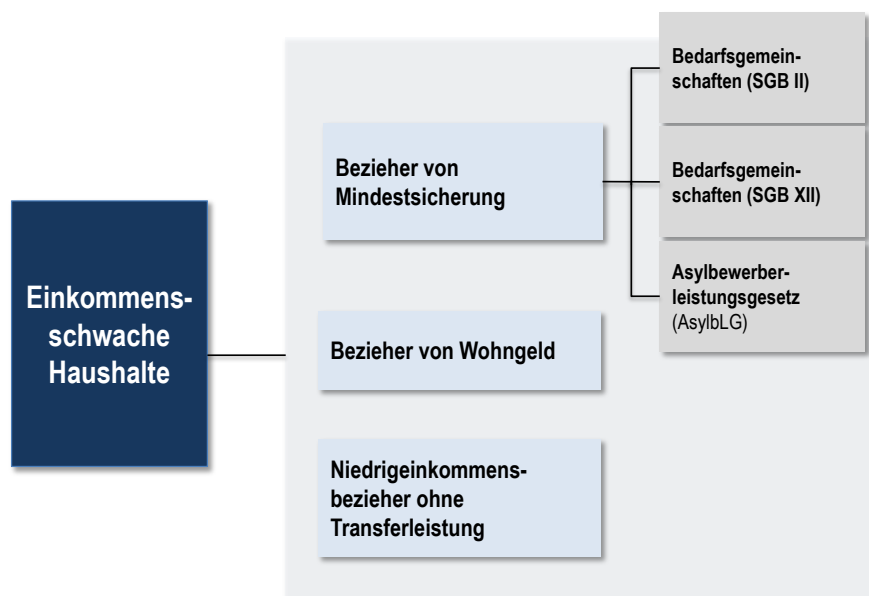
Eine Definition für die Begrifflichkeit „bezahlbarer Wohnraum“ ist nicht allgemeingültig möglich, da eine Vielzahl unterschiedlicher Faktoren den Begriff der Bezahlbarkeit bestimmt. Die Bezahlbarkeit von Gütern und so auch von

Mieten und Mietnebenkosten muss primär in Relation zum Einkommen des Haushaltes gesehen werden. Besonders bei einkommensschwachen Haushalten wird die Wohnungssuche durch die Mietzahlungsfähigkeit bestimmt. Anders als bei der Mietzahlungsbereitschaft spielen individuelle Wohnvorstellungen und Wohnwünsche nur eine untergeordnete Rolle. Besonders in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt der maximal zu bezahlende Preis die Wohnungssuche deutlich.⁹ Für eine Annäherung an die Begrifflichkeit bedarf es sowohl einer Auseinandersetzung mit der Nachfrageseite in Form der Haushalte, die bezahlbaren Wohnraum nachfragen, als auch die Definition über die Grenzen zwischen Mietzahlungsbereitschaft und Mietzahlungsfähigkeit.

Haushalte gelten als einkommensschwach, wenn sie unterhalb einer definierten Armutsgefährdungsquote liegen. Diese wiederum wird durch eine politische Konvention des Europäischen Rates festgelegt.¹⁰ In der Bundesrepublik fallen unter diese Kategorie alle Haushalte, die Wohngeld oder staatliche Mindestsicherungsleistungen erhalten. Darunter fallen alle Haushalte, die Transferhilfe in Form von Grundsicherung nach SGB II und SGB XII, Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII, Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten. Darüber hinaus zählen auch Niedrigeinkommensbezieher, die keine Unterstützung bekommen zu den einkommensschwachen Haushalten.¹¹ In Deutschland befinden sich etwa acht Millionen Haushalte im Niedrigeinkommensbereich. Aufgrund der zunehmenden Gefahr der Altersarmut sind hier verstärkt auch ältere Haushalte auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen, der gleichzeitig barrierearm sein sollte.

Bezieher von Mindestsicherung und Wohngeld, sowie Niedrigeinkommensbezieher ohne Unterstützung gelten als einkommensschwach

Abbildung 24: Nachfrager bezahlbaren Wohnraums



Quelle: InWIS 2019, eigene Darstellung

⁹ Regio Kontext 2013: Studie: Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt

¹⁰ Europäische Kommission (Hrsg.) 2005: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union.

¹¹ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) 2013: Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. Berlin

Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steigt

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 und auch in vielen Städten Niedersachsens eine Schwierigkeit dar. Für Personen die ihren Lebensunterhalt nicht selbst bestreiten können und auch Unterstützungsleistungen angewiesen sind, gibt es verschiedene Leistungen. Bei den bereits aufgeführten Sozialleistungen für einkommensschwache Haushalte gibt es verschiedene Formen der Unterstützungsleistungen hinsichtlich der Wohnkosten, welche in der folgenden Darstellung differenziert werden.

Abbildung 25: Staatliche Unterstützungsleistungen bei den Wohnkosten

Leistungsberechtigung	Unterstützung bei den Wohnkosten
Soziale Mindestsicherung	
SGB II	
- Arbeitslosengeld II (ALG II): Erwerbsfähige Personen, die dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen, aber aufgrund von Arbeitslosigkeit oder geringem Einkommen hilfebedürftig sind (§ 7 I i. V. m. § 19 SGB II). - Sozialgeld: Personen, die mit erwerbsfähigen Leistungsberechtigten in einer Bedarfsgemeinschaft leben (§ 7 II i. V. m. § 19 SGB II).	Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (§ 22 I SGB II).
SGB XII	
- Hilfe zum Lebensunterhalt: Personen, die ihren notwendigen Lebensunterhalt nicht oder nicht ausreichend aus eigenen Kräften und Mitteln bestreiten können (§ 27 I SGB XII). Der Anspruch hat Nachrang gegenüber anderen Sozialleistungen (§ 2 I SGB XII). - Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung: Ältere und dauerhaft voll erwerbsgeminderte Personen, die ihren notwendigen Lebensunterhalt nicht oder nicht ausreichend aus Einkommen und Vermögen bestreiten können (§ 41 I SGB XII).	Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (§§ 35, 42 SGB II).
Zuschuss zu den Wohnkosten	
WoGG	
Wohngeld: Personen, die Unterstützung bei der wirtschaftlichen Sicherung von angemessenem und familiengerechtem Wohnen benötigen. Die Berechtigung ergibt sich aus der Anzahl der Haushaltsmitglieder, der Miethöhe bzw. der Höhe der monatlichen Belastung bei selbst genutztem Wohnraum sowie der Einkommenssumme aller Haushaltsmitglieder (§ 1 I i. V. m. § 4 WoGG). Der Anspruch hat Vorrang gegenüber Leistungen der sozialen Mindestsicherung.	Die Leistung erfolgt als Zuschuss zur Miete oder zur Belastung für den selbst genutzten Wohnraum. Die zu berücksichtigende Miete orientiert sich an einer gestaffelten kommunalen Quadratmetermiete (§ 1 II i. V. m. § 12 WoGG).

Quelle: Bezahlbares Wohnen für alle – Perspektiven für Niedersachsen 2015 – 2035, NBank Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017

Für Niedersachsen gilt basierend auf dieser Unterteilung, dass über zehn Prozent aller Haushalte Wohnkostenunterstützung aus öffentlichen Mitteln beziehen, diese sind also den Beziehern von Mindestsicherung bzw. von Wohngeld zuzuordnen. Hier sind Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen noch nicht berücksichtigt.¹² Basierend auf der oben dargestellten Definition ist in Niedersachsen somit rund jeder zehnte Haushalt dem Segment „einkommensschwach“ zuzuordnen. Besonders in urbanen Ballungsräumen, in denen der Wohnungsmarkt deutlich angespannter ist, als in ländlichen Regionen, geraten in den letzten Jahren auch zunehmend Haushalte mit einem mittleren Einkommensniveau an ihre Grenzen bei der Wohnraumsuche. Dies wird dazu führen, dass die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weiter steigen wird,

¹² CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH im Auftrag der NBank 2012: Wohnung- und Standortprognose 2030 für Niedersachsen

sodass die Definition über die einkommensschwachen Haushalte jedoch nicht mehr ausreichend ist, um die Gruppe der Nachfragenden abzubilden.

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau ist ein sozialstaatliches Instrument das bezahlbares Wohnungsangebot auf dem Markt ergänzt und soziale Wohnraumversorgung zum Ziel hat. Mit Fördermitteln errichtete Wohnungen sind mehrjährig preisgebunden und damit auch bei Marktanspannung „bezahlbar“. Wohnberechtigt für öffentlich geförderte Wohnungen sind Haushalte mit einem Einkommen unterhalb einer gesetzlich festgesetzten Obergrenze. In Großstädten umfasst diese Haushaltsgruppe bis zu 50 Prozent der Einwohner. Die Zielgruppe öffentlich geförderten Wohnraums beläuft sich also über die bereits definierten einkommensschwachen Haushalte hinaus auf breite Teile der Bevölkerung.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau als ein Angebot für Einkommensschwache

4.6.2 Analyse des Marktes

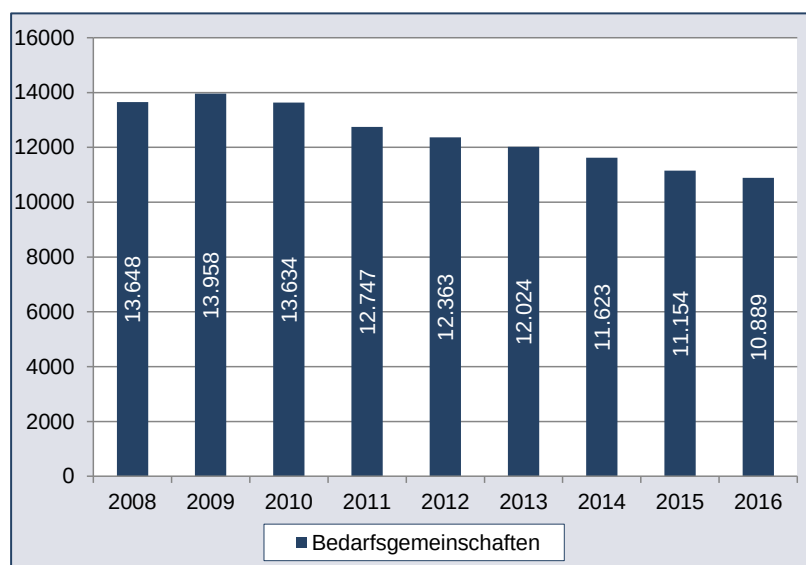
Die Nachfrageseite bezahlbaren Wohnraums

Die bereits dargestellte Einkommensstruktur der Haushalte in Braunschweig (vgl. Kapitel 3.2) gibt erste Hinweise zur Nachfrage bzw. der Nachfragegruppe nach bezahlbarem Wohnraum.¹³ Die Einkommen in Braunschweig liegen unterhalb der Durchschnittswerte für das Land Niedersachsen. Insgesamt gibt es Braunschweig auch im Vergleich zu Wolfsburg mehr Haushalte mit geringem Einkommen, sodass über ein Viertel der Haushalte weniger als 1.500 Euro monatlich zur Verfügung haben.

Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften im Sinne des zweiten Sozialgesetzbuches in Braunschweig ist rückläufig. Zwischen 2008 und 2016 hat sich die Anzahl um rd. 20 Prozent verringert und ist seit 2009 kontinuierlich gesunken. Betrachtet man die jüngsten Entwicklungen der vergangenen zwei Jahre ist die Anzahl um sechs Prozent zurückgegangen.

Rückläufige Anzahl SGBII-Bedarfsgemeinschaften

Abbildung 26: Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in Braunschweig nach SGB II 2008-2016



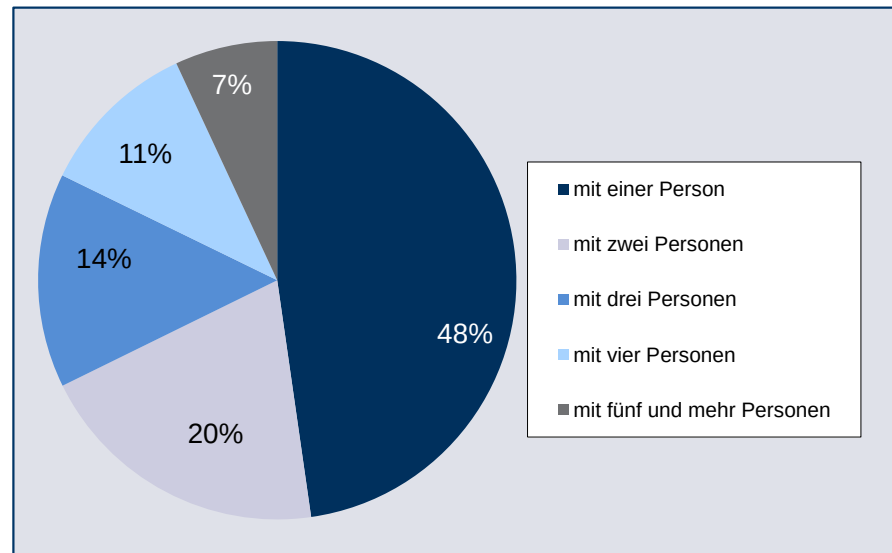
Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: jew. 31.12.), eigene Darstellung

¹³ Vgl. Kapitel 2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Zwei Drittel der SGBII-Bedarfsgemeinschaften mit weniger als drei Personen

Die Bedarfsgemeinschaften nach SGB II setzen sich in Braunschweig zu fast der Hälfte aus Einpersonenhaushalten zusammen. Zweipersonen- bzw. Paarhaushalte stellen mit 20 Prozent die nächstgrößere Gruppe dar. Nur rd. 33 Prozent der Bedarfsgemeinschaften leben in einem Haushalt mit drei oder mehr Personen. Für den Wohnungsmarkt bedeutet das, dass für diese Zielgruppe vor allem kleine preisgünstige Wohnungen von Bedeutung sind.

Abbildung 27: Struktur der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in Braunschweig 2016

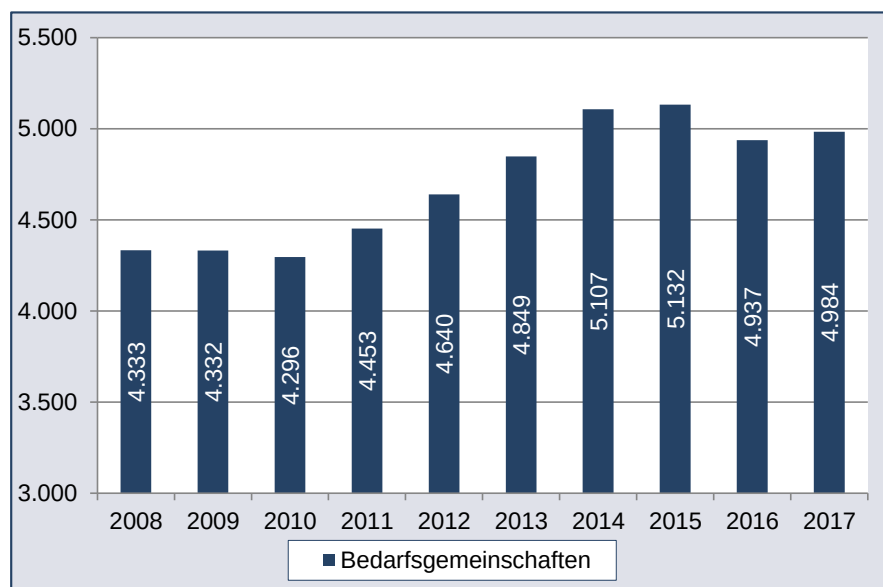


Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 31.12.2016), eigene Darstellung

Neben den Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sind auch Bezieher von SGB XII, also erwerbsunfähige Personen und Personen im Rentenalter, die ihren Lebensunterhalt aus eigenem Einkommen und Vermögen nicht sicherstellen können, auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Sie stellen eine weitere Nachfragegruppe des bezahlbaren Wohnraums dar.

Anstieg der SGB XII-Bedarfsgemeinschaften

Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII in Braunschweig ist in den vergangenen Jahren schwankend angestiegen. Während im Jahr 2008 noch rd. 4.300 Fälle im SGB XII-Bezug gemeldet waren, sind es 2017 bereits 15 Prozent mehr. Im Jahr 2015 gab es einen Maximalwert von über 5.100 Leistungsbeziehern. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Entwicklung des Rentenniveaus ist künftig insbesondere von einer weiter steigenden Anzahl von Empfängern von Grundsicherung im Alter auszugehen.

Abbildung 28: Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in Braunschweig nach SGB XII 2008-2017

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

Neben Beziehern von Mindestsicherungen, wird bezahlbarer Wohnraum von Haushalten bzw. Personen nachgefragt, die aufgrund ihres niedrigen Einkommens Wohngeld beziehen. Wohngeld kann als Zuschuss zu den Wohnkosten beantragt werden, wenn bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Voraussetzung ist, dass keine anderen Sozialleistungen bezogen werden. Der Zuschuss ist abhängig von der Größe des Haushalts, der Höhe des Familieneinkommens und der Höhe der Miete bzw. der Belastung (bei einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung). Die Anzahl der Wohngeldempfänger ist in Braunschweig in jüngster Vergangenheit um rd. 45 Prozent gestiegen und liegt aktuell bei rd. 2.300 Bewilligungen. Das entspricht ca. 1,6 Prozent aller Haushalte in Braunschweig.

**1,6 Prozent aller Haushalte
Wohngeldempfänger, Tendenz
steigend**

Zu den einkommensschwachen Nachfragern gehören auch Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Diese haben sich von 2015 zu 2016 stark erhöht. Das liegt daran, dass die Stadt Braunschweig erst seit Januar 2016 Zuweisungen zur Unterbringung Geflüchteter erhält.

Tabelle 16: Empfänger von Asylbewerberleistungen und Wohngeld

	2015	2016	2017
Asylbewerberleistungsempfänger	37	242	203
Wohngeldempfänger	1.599	2.238	2.316

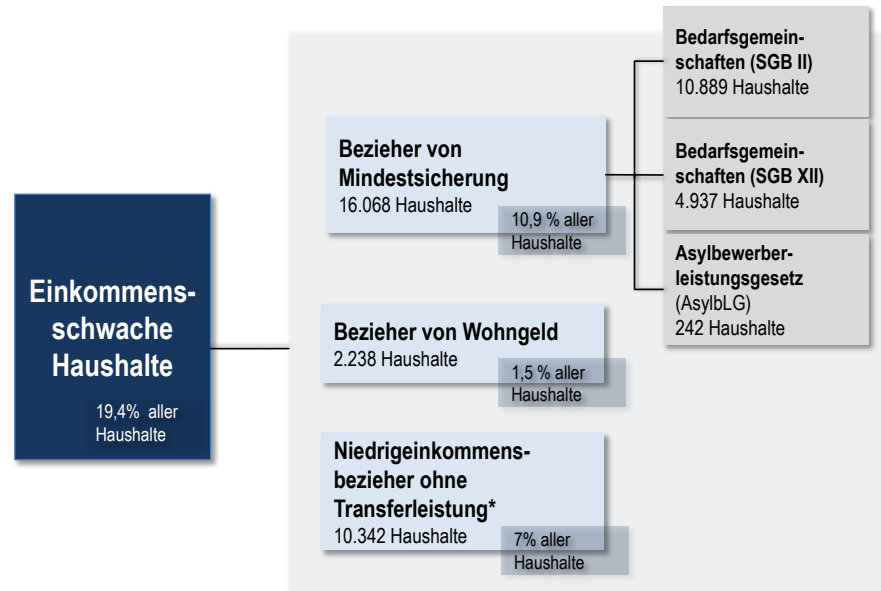
Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

Als einkommensschwache Haushalte gelten alle Haushalte, die eine staatliche Mindestsicherung (nach SGB II, SGB XII oder AsylbLG) bzw. Wohngeld beziehen oder sich im Niedrigeinkommensbereich befinden, ohne Transferleistungen zu erhalten. Die Zusammenstellung aller Zielgruppen ergibt, dass im Jahr 2016 etwa 19,4 Prozent der 147.700 Haushalte in Braunschweig als einkommensschwach zu bezeichnen sind. Sie setzen sich aus etwa elf Prozent Bezie-

19,4 Prozent aller Braunschweiger Haushalte gelten als einkommensschwach

hern von Mindestsicherung, rd. 1,5 Prozent Beziehern von Wohngeld und nach Expertenschätzungen sieben Prozent Niedrigeinkommensbeziehern ohne Transferleistung zusammen.¹⁴

Abbildung 29: Nachfrager bezahlbaren Wohnraums



Quelle: InWIS 2019, eigene Darstellung

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

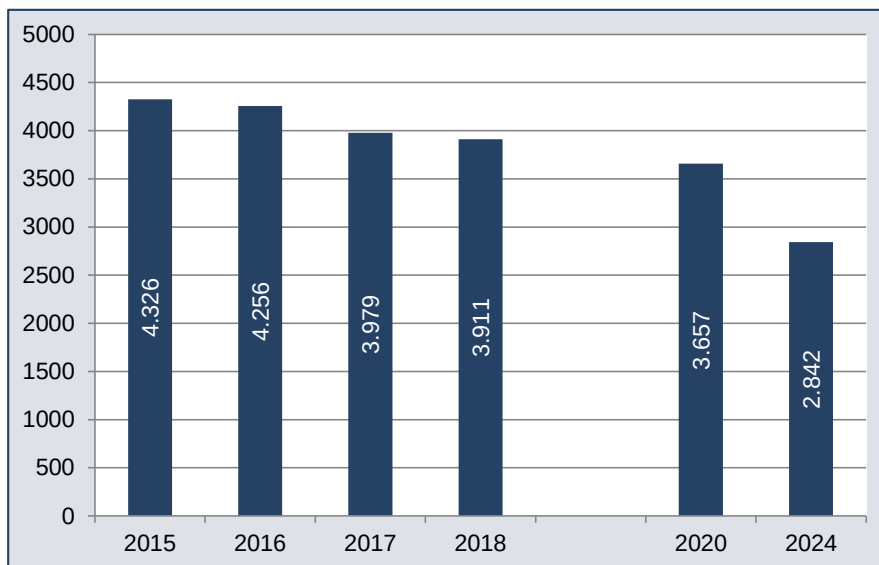
Die Angebotsseite bezahlbaren Wohnraums

Drei Prozent aller Wohnungen öffentlich gefördert, Tendenz rückläufig

In Braunschweig sind aktuell 3.911 Wohneinheiten aufgrund öffentlicher Förderungen preislich gebunden. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand in Braunschweig umfassten 2016 die preisgebundenen Wohnungen etwa drei Prozent des Gesamtbestandes (143.126 Wohnungen in 2016). Der Blick auf die letzten Jahre zeigt, dass der preisgebundene Wohnungsbestand in Braunschweig kontinuierlich abgenommen hat. Von 2015 bis 2018 beträgt der Rückgang rd. zehn Prozent. In den letzten zehn Jahren ist keine öffentlich geförderte Wohnung im Rahmen von Neubauten hinzugekommen, sondern durch öffentliche Mittel für Modernisierungen, den Umbau, oder aber durch den Ankauf von Belegungsrechten. Seit 2012 trifft dies auf insgesamt 92 Wohneinheiten zu. Die Prognose des preisgebundenen Wohnraums zeigt, dass der Bestand auch künftig zurückgehen wird. Insbesondere durch das Auslaufen der Bindungen wird der preisgebundene Wohnungsbestand bis 2024 weiter zurückgehen, ohne neue Bindungen wird der Bestand um rd. 27 Prozent abnehmen. Alleine, um den Rückgang zwischen 2018 und 2024 auszugleichen, müssten in diesem Zeitraum jährlich rd. 180 öffentlich geförderte Mietwohnungen auf den Markt kommen bzw. in die Bindung genommen werden.

¹⁴ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) 2013: Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. Berlin

Abbildung 30: Preisgebundener Wohnungsbestand 2014-2018 und Prognose

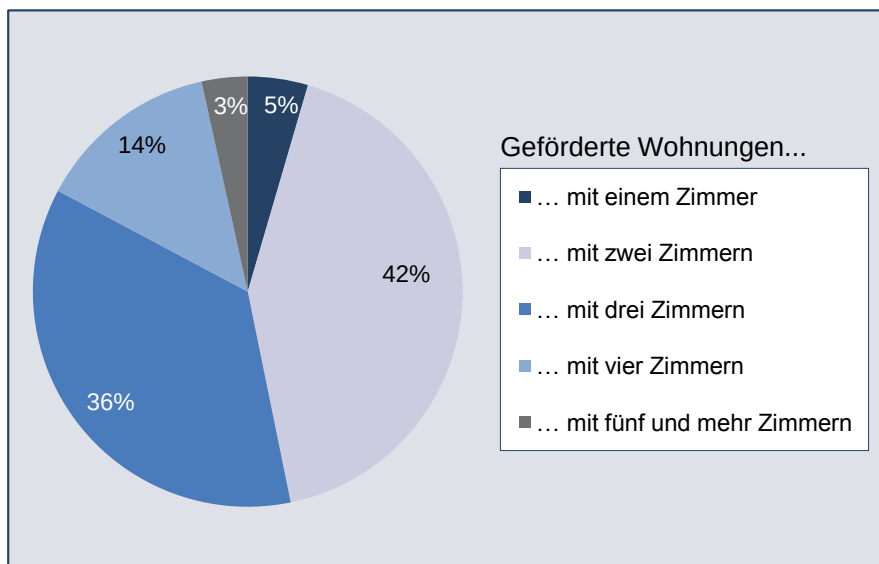


Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig (Stichtag: jew. 01.01.), eigene Darstellung

Die vorhandenen preisgebundenen Wohnungen Braunschweigs bestehen zu rd. 40 Prozent aus Zweizimmerwohnungen, lediglich fünf Prozent der Wohnungen sind Apartments bzw. Einzimmerwohnungen. Über die Hälfte der preislich gebundenen Wohnungen verfügen über drei oder vier Zimmer und sind für Familien oder Mehrpersonenhaushalte geeignet.

Nur wenige geförderte Wohnungen mit einem Zimmer

Abbildung 31: Zimmeranzahl der preisgebundenen Wohnungen 2018



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

Abschätzung der Versorgungschancen

Eine Orientierung für die Bezahlbarkeit von Mieten bieten 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. Die entsprechenden Bemessungsgrenzen für Braunschweig sind nach dem Wohngeldgesetz ermittelt, demnach liegt Braunschweig in der

Kosten der Unterkunft bei 7,72 bis 7,98 EUR/m² nettokalt

Stufe 4 und die Kosten der Unterkunft sind derzeit bei rd. 9,55 bis 9,80 EUR/m² bruttokalt bzw. bei rd. 7,72 bis 7,98 EUR/m² nettokalt angesetzt.¹⁵

Eine weitere wichtige Kenngröße für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte am Markt ist die Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Findet öffentlich geförderter Wohnungsbau in Braunschweig statt, so liegt die Miete nach den aktuellen Förderbestimmungen des Landes Niedersachsen einheitlich bei 5,60 EUR/m² nettokalt. Diese Miete darf maximal bei geförderten Mietwohnungen im Neubau veranschlagt werden. Abweichend davon können unter bestimmten Voraussetzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 und 3 DVO-NWoFG auch Bewilligungsmieten von 7,00 EUR/m² veranschlagt werden.

Kosten der Unterkunft liegen über der Bewilligungsmiete

Im Vergleich mit den angemessenen Kosten der Unterkunft (nettokalt) zeigt sich, dass die Bewilligungsmiete für alle Haushaltsgrößen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen liegt, hier werden also die Kosten vom Leistungsträger übernommen. Somit sind neu errichtete, öffentlich geförderte Mietwohnungen für alle einkommensschwachen Haushalte, auch die Bezieher von Mindestsicherung sind, zugänglich.

Tabelle 17: Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte

Haushaltsgröße	Angemessene Wohnungsgröße in m ² (max.)	Kosten der Unterkunft in EUR/m ² (bruttokalt)	Kosten der Unterkunft in EUR/m ² (nettokalt)	Bewilligungsmiete in EUR/m ² (nettokalt)
1 Person	50	9,55	7,72	5,60/7,00
2 Personen	60	9,64	7,82	5,60/7,00
3 Personen	75	9,18	7,36	5,60/7,00
4 Personen	85	9,45	7,63	5,60/7,00
5 Personen	95	9,66	7,84	5,60/7,00
6 Personen	105	9,80	7,98	5,60/7,00

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

Um die Versorgungssituation mit bezahlbarem Wohnraum in Braunschweig abschätzen zu können, sind, wie bereits dargestellt, neben den öffentlich geförderten auch preisgünstige Alternativen auf dem freien Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Angesichts des rückläufigen Bestands an Sozialwohnungen bekommt die Versorgung auf dem frei finanzierten Mietwohnungsmarkt ebenfalls eine tragende Rolle. Um die Angebotssituation auf Bezahlbarkeit zu beurteilen, werden Wohnungsangebote der Immobilienplattform ImmobilienScout24 ausgewertet. Herangezogen werden alle Angebote, die von Anfang 2013 bis Ende 2017 eingestellt wurden.

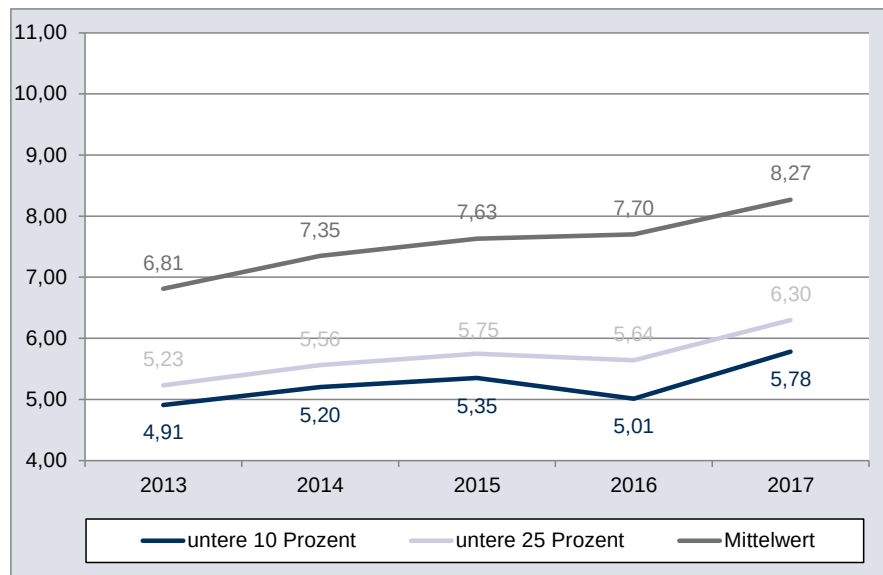
Angebotspreise in allen Preisklassen gestiegen, auch im unteren Preissegment

Für die einkommensschwachen Nachfragegruppen sind die unteren Preissegmente am Wohnungsmarkt relevant. Dazu werden die unteren zehn und 25 Prozent der Angebotspreise (die preislich unteren 10 bzw. 25 Prozent am Markt) analysiert, um die Verfügbarkeit des bezahlbaren Wohnraums, auch am freifinanzierten Markt, darzustellen. Im Laufe der vergangenen fünf Jahre ist der Angebotspreis stetig gestiegen. Sowohl der Mittelwert aller Angebote, als auch die günstigsten zehn bzw. 25 Prozent der Angebote sind von 2013 bis 2017 um rd. ein Fünftel gestiegen. Der Mittelwert der aktuellen Angebote liegt bei 8,27 EUR/m², die untersten 25 Prozent der Angebote liegen aktuell rd. zwei

¹⁵ Wohngeldgesetz (WoGG) § 12 Höchstbeträge für Miete und Belastung Abs. 1

EUR/m² darunter, die untersten zehn Prozent liegen aktuell bei 5,78 EUR/m². Damit liegen die preisgünstigsten 25 Prozent der Wohnungsangebote in Braunschweig innerhalb der aktuellen KdU-Grenzen und stehen den Nachfragegruppen des bezahlbaren Wohnraums zur Verfügung.

Abbildung 32: Entwicklung der Angebotspreise in den unteren Preisklassen (EUR/m²)



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung (n= 3.824 (2017); 4.419 (2016); 3.439 (2015); 3.086 (2014); 3.167 (2013))

Da knapp 50 Prozent der Bedarfsgemeinschaften in Braunschweig Single-Bedarfsgemeinschaften sind, wird eine differenziertere Untersuchung der Versorgungslage dieser Nachfragegruppe des bezahlbaren Wohnraums dargestellt. Es zeigt sich, dass 80 Prozent aller angebotenen Wohnungen in Braunschweig mit einer für eine Person angemessenen Wohnungsgröße von 30 bis 50 m² innerhalb der Angemessenheitsgrenze der KdU liegen. Erweitert man die Auswahl auf Wohnungen mit 20 bis 50 m² Wohnfläche ergibt sich, dass rd. 83 Prozent der Angebote SGB II-Haushalten zumindest theoretisch zugänglich sind.

Gute Versorgungsmöglichkeiten für Single-Bedarfsgemeinschaften

Tabelle 18: Verfügbarkeit von Wohnungen (Single-Bedarfsgemeinschaften); Zeitraum 2013 bis 2017

Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	
Angemessene Miete nettokalt	386,0 Euro	
Suchraum	>30 m ² bis ≤50 m ²	>20 m ² bis ≤50 m ²
Angebote verfügbar ≤ 386,0 Euro	2.706	3.483
Angebote verfügbar gesamt	3.381	4.176
Anteil verfügbar ≤ 386,0 Euro an Angeboten insgesamt	80,0%	83,4%

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Betrachtet man die Angebote unter demselben Gesichtspunkt jedoch nur im jüngeren Zeitraum von 2016 bis 2017, zeigt sich eine Verschlechterung in der Versorgungslage für die Single-Bedarfsgemeinschaften. Der Anteil angemessener Wohnungsangebote für Single-Bedarfsgemeinschaften auf dem freifinan-

zierten Wohnungsmarkt verringert sich um sieben Prozentpunkte, sodass rd. 73 Prozent der angebotenen 30 bis 50 m² Wohnungen, und 77 Prozent der angebotenen 20 bis 50 m² Wohnungen den Angemessenheitskriterien für SGB II-Empfänger entsprechen. Die gleichzeitig rückläufigen Zahlen öffentlich geförderter Wohneinheiten zeigen eine zunehmende Schwierigkeit dieser Zielgruppe, passenden Wohnraum in Braunschweig zu finden. Die Einschätzungen lokaler Marktexperten konstatieren zunehmende Versorgungsschwierigkeiten einkommensschwacher Haushalte.

Tabelle 19: Verfügbarkeit von Wohnungen (Single-Bedarfsgemeinschaften); Zeitraum 2016 bis 2017

Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	
Angemessene Miete nettokalt	386,0 Euro	
Suchraum	>30 m ² bis <=50 m ²	>20 m ² bis <=50 m ²
Angebote verfügbar <= 386,0 Euro	1.148	1.500
Angebote verfügbar gesamt	1.578	1.940
Anteil verfügbar <= 386,0 Euro an Angeboten insgesamt	72,8%	77,3%

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Auch bei Haushalten mit vier Personen zeigt sich, dass knapp 80 Prozent aller Angebote zwischen 70 und 85 m² im Rahmen der angemessenen Kosten liegen.

Tabelle 20: Verfügbarkeit von Wohnungen (Vier-Personen-Haushalt); Zeitraum 2013 bis 2017

Größe der Bedarfsgemeinschaft	4 Personen
Angemessene Miete nettokalt	648,55 Euro
Suchraum	>70 m ² bis <=85 m ²
Angebote verfügbar <= 648,55 Euro	2.793
Angebote verfügbar gesamt	3.498
Anteil verfügbar <= 648,55 Euro an Angeboten insgesamt	79,8%

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Gute Versorgungsmöglichkeiten für einkommensschwache Haushalte, aber zunehmende Anspannung und Preissteigerungen erkennbar

Die Versorgungssituation für einkommensschwache Haushalte stellt sich also vergleichsweise gut dar. Zu dieser Einschätzung kam bereits eine Studie von GEWOS aus dem Jahr 2013. Damals haben knapp 21.000 Haushalte preisgünstigen Wohnraum nachgefragt. Demgegenüber standen knapp 84.000 preisgünstige Mietwohnungen. Seit 2013 sind Mietpreisbindungen ausgelaufen, gleichzeitig sind nur wenig neue Mietpreisbindungen hinzugekommen. Zudem gehen wir davon aus, dass ein Teil der damaligen preisgünstigen Mietwohnungen im Rahmen von Neuvermietungen im Preis angestiegen sind, sodass insgesamt der Bestand an preisgünstigen Mietwohnungen rückläufig ist. Im Zuge der zuvor dargestellten Analysen wurde für Braunschweig ermittelt, dass rd. 19 Prozent aller Haushalte zu den einkommensschwachen Haushalten zu zählen sind – dies entspricht rd. 28.700 Haushalten. Dieser Wert umfasst, im Gegensatz zur Berechnung von GEWOS, nicht nur Mieterhaushalte. Selbst bei rückläufiger Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen ist davon auszugehen,

dass die Versorgungsquote für einkommensschwache Haushalte insgesamt noch gut ist, was nicht zuletzt auch durch die dargestellten Verfügbarkeiten von Wohnungen anhand der IS24-Auswertung bestätigt wurde. Trotzdem sei darauf hingewiesen, dass es in einzelnen Wohnungsgrößen und einzelnen Lagen durchaus Angebotsengpässe geben kann.

Auswertungen zu den untersten 10 bzw. 25 Prozent der eingestellten Angebote eines Jahres zeigen zudem, dass der Angebotspreis in den letzten Jahren deutlich angestiegen ist und teilweise bereits oberhalb der Bewilligungsmiete von 5,60 EUR/m² liegt. Die durchschnittlichen Angebotspreise der untersten 25 Prozent reichten im Jahr 2017 fast in den Bereich, der wenige Jahre zuvor noch dem mittleren Angebotspreis zuzurechnen war. Personen, die sich damals noch im mittleren Angebotspreis versorgen konnten, konkurrieren demnach jetzt teilweise mit den einkommensschwachen Haushalten. Es zeigt sich hierbei, dass auch mittlere Einkommensschichten zunehmend mit höheren Mietpreisen konfrontiert sind. Im Jahr 2013 lagen die Angebotspreise in diesem Bereich noch bei 7,00 EUR/m², 2017 waren es bereits 8,03 EUR/m². Im Vergleich mit den mittleren 50 Prozent der Angebote und den obersten 25 Prozent zeigt sich aber auch, dass der Preisanstieg in den unteren Preisklassen etwas geringer ausgefallen ist.

Deutlicher Anstieg der durchschnittlichen Angebotspreise in den einzelnen Preisklassen

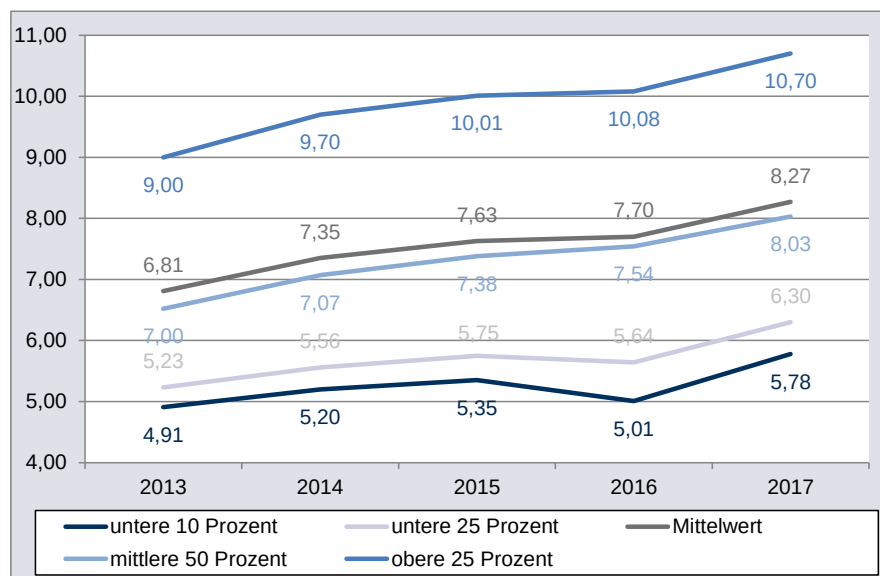
Ziel der Braunschweiger Wohnungspolitik sollte es demnach sein, preisgünstigen Wohnraum auszubauen oder zu erhalten, indem weiterhin geförderte Wohnungen errichtet werden. Hierbei ist die in Braunschweig praktizierte 20-Prozent-Quote für sozialen Wohnungsbau bei Neubauten im Rahmen von Bauungsplanaufstellungen ein guter Ansatz.

Ausbau/Erhalt preisgünstigen Wohnraums als wichtiges Ziel der Braunschweiger Wohnungspolitik

Demnach werden Anbieter verpflichtet, 20 Prozent der Wohnungen entweder öffentlich gefördert und damit zur Bewilligungsmiete anzubieten, oder aber sie verzichten auf die Förderung und bieten die Wohnungen zu Mietpreisen im Rahmen der angemessenen Kosten der Unterkunft an.

Quote für den Sozialwohnungsbau ist geeignetes Instrument

Abbildung 33: Entwicklung der Angebotspreise in verschiedenen Preisklassen (EUR/m²)



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung (n= 3.824 (2017); 4.419 (2016); 3.439 (2015); 3.086 (2014); 3.167 (2013))

5. Entwicklungstrends und Vorausschätzungen

Im Folgenden werden Methodik und Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose vorgestellt. Insgesamt wurden zwei Varianten berechnet, die auf jeweils unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen beruhen.

5.1. Bevölkerungsprognose

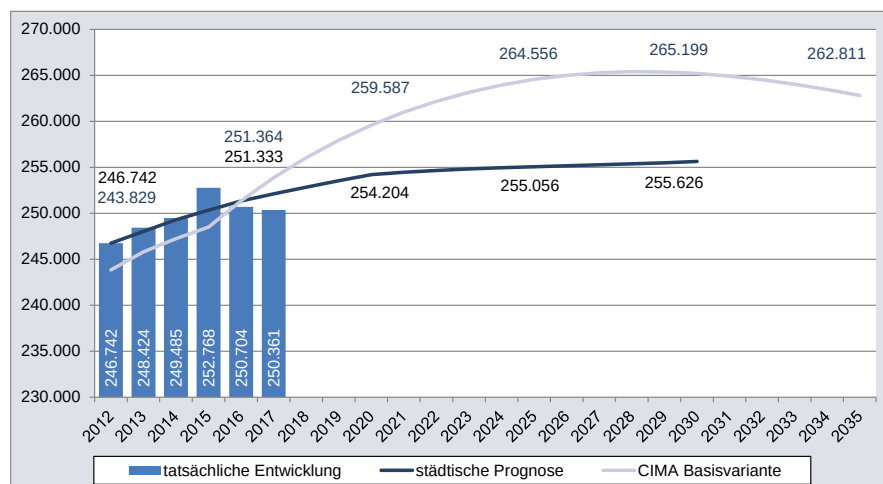
Einwohnerzahl als wichtige Größe bei zukünftigem Wohnungsbedarf

Die Entwicklung der Einwohnerzahl ist für die zukünftige Stadtentwicklung Braunschweigs eine entscheidende Größe. Mit wachsender Einwohnerzahl steigt der Bedarf nach Wohnraum und Infrastruktureinrichtungen, während bei sinkenden Einwohnerzahlen Leerstand droht und die Kosten pro Kopf für Gemeinbedarfseinrichtungen zunehmen. Wesentlich bestimmt wird die Entwicklung der Einwohnerzahl zum einen durch das Fertilitäts- und Mortalitätsniveau und zum anderen durch Wanderungsbewegungen. Dabei stellen die Wanderungsbewegungen eine unsichere Komponente dar, werden sie doch z. B. durch wirtschaftliche und politische Maßnahmen, durch Wohnungsmangel oder nachfragegerechtes Wohnungsangebot sowie durch und globale und regionale Entwicklungen wie zuletzt die Flüchtlingszuwanderung beeinflusst.

Im Rahmen der Wohnungsbedarfsprognose wird auf zwei bestehende Bevölkerungsprognosen zurückgegriffen. Da Prognosen immer auf Annahmen beruhen, kann durch die Verwendung zweier Bevölkerungsprognosen ein Korridor aufgezeigt werden, in welchem sich die tatsächliche Entwicklung bewegen kann.

Zwei Bevölkerungsprognosen als Grundlage: Städtische Variante und Basisvariante der CIMA / Bevölkerung wächst in beiden Varianten

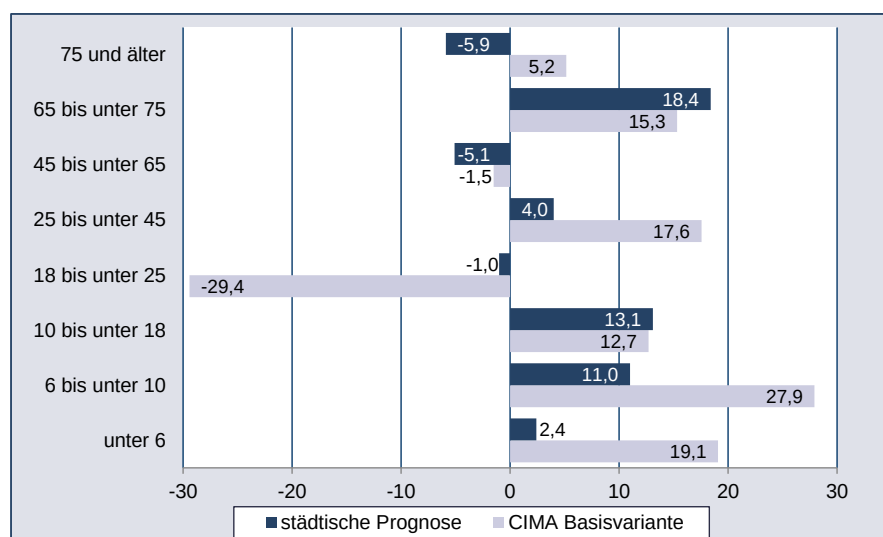
Hierbei handelt es sich zum einen um die **städtische Prognose** auf Basis des Melderegisters. Als Basisjahr der Berechnung gilt hier das Jahr 2012. Die Prognose wurde durch die Fortschreibung von Wanderungsbewegungen und der Bauintensität der Jahre 2002 bis 2012 erstellt. Zum anderen wird die **Basisvariante der CIMA-Prognose** für Braunschweig genutzt. Als Basisjahr gilt hier das Jahr 2016. Die zugrunde liegenden Bevölkerungsdaten stammen vom Landesamt für Statistik Niedersachsen. Bei dieser 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 werden die Jahre 2013 bis 2015 herangezogen. Bei den Wanderungen wird der Referenzzeitraum 2008 bis 2014 genutzt. Die städtische Bevölkerungsprognose geht von steigenden Einwohnerzahlen bis 2030 aus, ab 2020 verlangsamt sich das Wachstum jedoch. Demnach leben im Jahr 2030 insgesamt 255.626 Einwohner in Braunschweig, im Vergleich zum Jahr 2012 entspricht das einem Zuwachs von 3,6 Prozent. Die Prognose der CIMA zeigt einen deutlich stärkeren Einwohnerzuwachs von 8,8 Prozent bis zum Jahr 2030 auf insgesamt 265.199 Einwohner. Die Differenz zwischen beiden Prognosen im Jahr 2030 liegt demnach bei knapp 10.000 Einwohnern.

Abbildung 34: Bevölkerungsprognosen für Braunschweig im Vergleich

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

Die beiden dargestellten Bevölkerungsprognosen unterscheiden sich nicht nur hinsichtlich der prognostizierten Einwohnerzahl, auch die Veränderungen in den Altersklassen unterscheiden sich. Bei der Gruppe der unter 18-Jährigen gehen beide Prognosen von steigenden Einwohnerzahlen aus. Demnach steigt die Zahl im Rahmen der städtischen Variante um 3.240 Einwohner, im Rahmen der CIMA-Prognose um 6.563 Einwohner. Hier steigen insbesondere die Zahlen der unter 10-Jährigen. Deutlich unterschiedlich sieht der Vergleich bei der Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen aus. Im Rahmen der städtischen Prognose nimmt die Zahl um rd. 1,0 Prozent ab, bei der CIMA-Prognose um 29,4 Prozent, wohingegen die CIMA-Prognose einen deutlich höheren Zuwachs bei den 25- bis unter 45-Jährigen ausmacht. Und auch bei den über 75-Jährigen zeigen sich gegensätzliche Tendenzen.

Teilweise unterschiedliche Entwicklungen in den Altersklassen in den beiden Prognosen

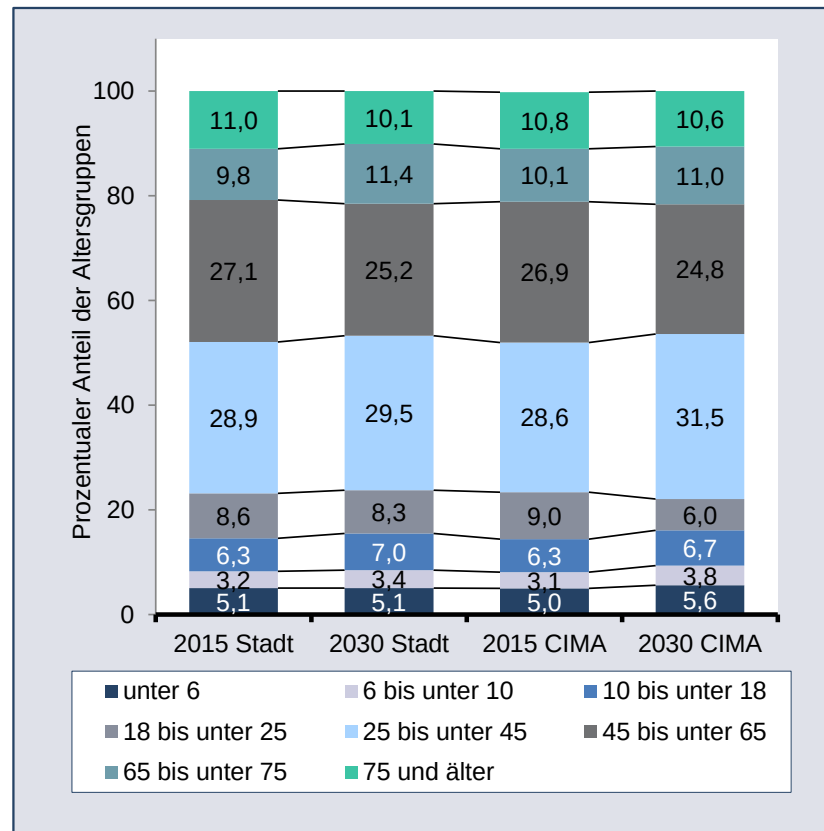
Abbildung 35: Veränderungen in den Altersklassen im Vergleich (2015-2030)

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

Die Veränderungen in den Altersklassen zeigen sich auch in den prozentualen Anteilen der Altersklassen. Während der Anteil der 18- bis unter 25-Jährigen in der städtischen Prognose nur leicht zurückgeht, sinkt der Anteil im Rahmen der CIMA-Prognose von 9,0 Prozent auf 6,0 Prozent, während der Anteil der

25- bis unter 45-Jährigen bei der CIMA deutlich stärker ansteigt. Auffällig ist, dass der Anteil der über 65-Jährigen in beiden Prognosen ähnlich hoch ist und auch jeweils nur leicht ansteigt. Der demografische Wandel mit der Ausprägung eines steigenden Anteils älterer Einwohner zeigt sich in den Prognosen nur eingeschränkt.

Abbildung 36: Anteile der Altersklassen im Vergleich (2015-2030)



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

Aufgrund der dargelegten Einwohnerentwicklungen der Prognosen wird im Folgenden bei der städtischen Prognose von der unteren Variante, bei der CIMA-Prognose von der oberen Variante gesprochen. Die Einwohnerzahl im Ausgangsjahr 2016 entspricht dabei in beiden Varianten dem von der Stadt real ermittelten Wert für das Jahr.

5.2. Wohnungsbedarfsprognose

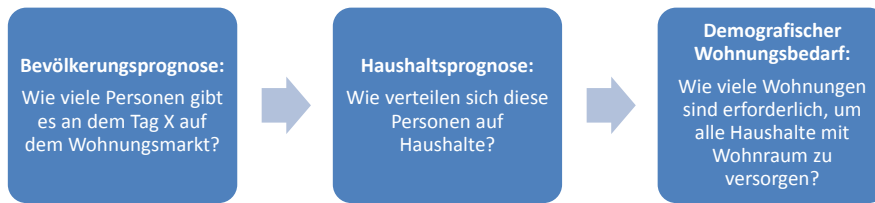
5.2.1 Methodisches Vorgehen Wohnungsbedarfsprognose

**Im ersten Schritt quantitative
Bedarfsabschätzung**

Bei der Wohnungsbedarfsprognose werden die Haushalte mit Wohnungsbedarf dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt. Es wird demnach ein normativer Bedarf abgeschätzt, indem jedem Haushalt quantitativ eine Wohnung zur Verfügung steht. Qualitative Informationen zu Wohnungsgrößen, Preisen etc. spielen zunächst eine untergeordnete Rolle. Bei den folgenden Werten handelt es sich um eine Modellrechnung. Die dargestellten Bedarfe bestehen in dieser Form nur, sofern alle getroffenen Annahmen auch in dieser Form eintreten. Sie sind daher als Orientierungswert zu verstehen, nicht aber als endgültig feststehende Werte. Ein kontinuierliches Monitoring wird daher

empfohlen, um Abweichungen frühzeitig erkennen zu können und ggf. eine Aktualisierung der Daten vornehmen zu können.

Abbildung 37: Vorgehen bei der Wohnungsbedarfsprognose



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

Als Basisjahr der Prognose wurde 2016 gewählt, da dies zum Zeitpunkt des Bearbeitungsbeginns das aktuellste Basisjahr darstellt, zu dem alle benötigten Daten vorliegen.

Ermittlung der Haushalte mit Wohnungsbedarf

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, nicht nur die bereits dargestellte künftige Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die künftige Haushaltsentwicklung zu betrachten. In Deutschland wird die Entwicklung der Privathaushalte durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße charakterisiert. Aller Voraussicht nach setzt sich dieser Trend auch zukünftig fort. Er ist durch die demografische Entwicklung, die Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie durch sozioökonomische Entwicklungen geprägt. Allerdings hat der Trend der Haushaltsverkleinerung eine regional unterschiedliche Dynamik. Während z. B. ländliche Regionen aufgrund des demografischen Wandels in Zukunft einen stärkeren Prozess der Haushaltsverkleinerung durchlaufen werden, wird er in verdichteten Regionen in deutlich abgeschwächter Form auftreten.

Haushalte treten als Nachfrager am Wohnungsmarkt auf

Zur Ermittlung der durchschnittlichen Haushaltsgröße wurden verschiedene Datenquellen (Stadt Braunschweig, BBSR, NBank, CIMA) ausgewertet und als Ergebnis für das Ausgangsjahr 2016 eine durchschnittliche Haushaltsgröße für Braunschweig von 1,73 Personen pro Haushalt angenommen. Auch in Braunschweig wird sich der Trend der Haushaltsverkleinerung künftig fortsetzen, aufgrund der aber insgesamt bereits unterdurchschnittlichen Haushaltsgröße wird jedoch nur von einem geringen Rückgang ausgegangen. Auf Grundlage der Modellrechnung zur Entwicklung der Einwohnerzahlen und Haushalte in Niedersachsen von 2016¹⁶ wird die durchschnittliche Haushaltsgröße in Braunschweig jährlich um 0,0015 zurückgehen, sodass die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2030 bei 1,709 Personen angenommen wird.

Durchschnittliche Haushaltsgröße in Braunschweig leicht rückläufig bis 2030

¹⁶ Quelle: NBank (Hrsg.) 2016: Bezahlbares Wohnen für alle. Perspektiven für Niedersachsen 2015-2035. Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017. Hannover, S. 109

Bei der Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis 2030 muss die Entwicklung folgender Faktoren berücksichtigt werden:

- **Personen mit Nebenwohnsitz:** Die Zahl der Personen mit Nebenwohnsitz setzt sich aus drei Personengruppen zusammen: Personen, die sowohl am Hauptwohnsitz als auch am Nebenwohnsitz temporär wohnen, Personen, die zu Ausbildungszwecken nach Braunschweig gezogen sind, ihr Elternhaus aber noch als Erstwohnsitz angeben sowie Personen, die in Braunschweig mit einem Nebenwohnsitz gemeldet sind, ihren Lebensmittelpunkt aber auf einen anderen Ort verlagert haben. In allen Fällen fragen diese Personen Wohnungen in der Stadt Braunschweig nach, sodass sie zur Bevölkerung hinzuzurechnen sind. In Braunschweig umfasst diese Gruppe ca. 4,5 Prozent der Hauptwohnsitzbevölkerung.
- **Untermieterverhältnisse:** Die Höhe der Untermieterverhältnisse basiert auf den Daten der Zusatzerhebung des Mikrozensus. Anhand altersspezifischer Daten zu den Haupteinkommensbeziehern und den Untermieterhaushalten wurden die Anteile an Untermieterhaushalten nach Alter berechnet. Daraus ergibt sich eine Quote von rd. 3,1 Prozent aller Privathaushalte, die in Untermieterverhältnissen wohnen. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass nur wenige dieser Haushalte ungewollt Untermieter sind und daher einen wirklichen Wohnungsbedarf haben. Rund 25 Prozent der Untermieterverhältnisse wird der Bedarf auf eine eigene Wohnung zugerechnet. Dieser Ansatz trägt einer eher vorsichtigen Schätzung des Wohnungsbedarfs Rechnung.
- **Personen in Anstalten, Gemeinschaftsunterkünften, Alteinrichtungen, Wohnheimen:** Da sie keinen eigenständigen Haushalt führen, werden diese in die Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose nicht berücksichtigt. Für die Zukunft wird ein leichter Anstieg dieses Wertes angenommen, welcher auf dem durchschnittlichen Zuwachs der letzten fünf Jahre beruht.
- **Asylbewerber:** Asylbewerber ohne Bleibeperspektive zählen zur Durchgangbevölkerung und sind der Bevölkerung mit Wohnungsbedarf abzuziehen. Sowohl im Basisjahr, als auch in den Prognosejahren wird von einer Gesamtschutzquote von 50,0 Prozent ausgegangen, die vom Bundesministerium für Migration und Flüchtlinge für das Jahr 2017 ermittelt wurde. Die Anzahl der Asylbewerber wird von 440 Personen (Quelle: Stadt Braunschweig) in 2016 in den Prognosejahren auf 220 gesenkt. Somit wird im Basisjahr von einer Durchgangsbewölkerung von 220 Personen ausgegangen, die sich zum Prognosejahr 2030 auf 110 Personen senkt.

Die unter Berücksichtigung oben genannter Faktoren ermittelten Haushalte mit Wohnraumbedarf sind für die zwei Prognosevarianten in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 21: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030

	2020	2025	2030
Untere Variante	144.960	145.842	146.564
Obere Variante	148.115	151.434	152.224

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

Ermittlung des verfügbaren Wohnungsbestandes

Um die Frage beantworten zu können, wie viele Wohnungen neu gebaut werden müssen, damit für alle Haushalte eine Wohnung zur Verfügung steht, müssen die Haushalte mit Wohnungsbedarf nun in einem nächsten Schritt dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenüber gestellt werden. Der verfügbare Wohnungsbestand setzt sich aus all denjenigen Wohnungen zusammen, die den Haushalten mit Wohnungsbedarf potenziell in Braunschweig zur Verfügung stehen. Somit werden Freizeitwohnungen (Wohnungen, die dem Eigentümer oder Mieter primär zu Erholungszwecken dienen oder im Urlaub bewohnt werden) und Schlichthauswohnungen (Wohnungen, die z.B. von Obdachlosigkeit bedrohten Menschen zur Verfügung stehen) vom allgemeinen Wohnungsbestand abgezogen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und der Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume verringert. Durch den Abgang entsteht der sogenannte Ersatzbedarf im Wohnungsangebot. Der Ersatzbedarf ist in hohem Maße von der Altersstruktur und dem Modernisierungsstand des Wohnungsbestandes abhängig. Erfahrungsgemäß weisen Wohnungen der 1950er Jahre und von vor 1918 den höchsten Erneuerungsbedarf auf. Durch die Gewichtung anhand der Zusammensetzung des Gebäudebestandes in Braunschweig, Quoten des BBSR und dem Abgleich mit bisherigen Abrisszahlen ergibt sich für den Ersatzbedarf damit eine Quote von 0,14 Prozent pro Jahr (rd. 202 WE pro Jahr). Der Ersatzbedarf wird im Gesamtbedarf berücksichtigt, da er eben nicht vollständig als Ersatzwohnungen abgerissener Wohneinheiten am gleichen Ort zu sehen ist. Folgendes Beispiel verdeutlicht die Situation: Wird ein mehrgeschossiges Gebäude mit sechs Wohneinheiten aufgrund eines hohen Modernisierungsbedarfes abgerissen und an gleicher Stelle mit fünf Wohnungen, die insgesamt größer ausfallen, wieder aufgebaut, besteht ein rechnerisches Defizit von einer Wohnung im Vergleich zur Ausgangssituation, die an einer anderen Stelle der Stadt gebaut werden müsste, um die vorherige Wohnungszahl wieder zu erreichen.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren, beläuft sich der theoretisch verfügbare Wohnungsbestand der Stadt Braunschweig im Basisjahr 2016 auf 142.905 Wohneinheiten.

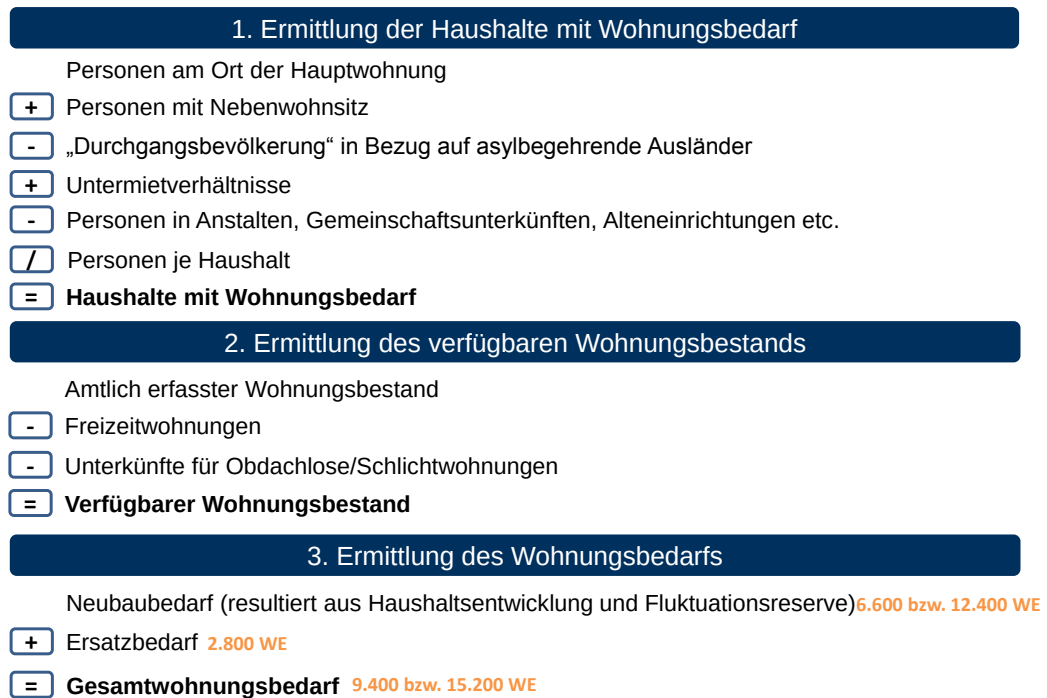
Zunahme der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030

Haushalte mit Wohnungsbedarf werden dem Wohnungsbestand gegenübergestellt

Quote für den Ersatzbedarf von 0,14

Ermittlung des Wohnungsbedarfs

Abbildung 38: Zusammenfassung Methodik Wohnungsbedarfsprognose



Quelle: InWIS 2019, eigene Berechnung und Darstellung

Nachdem die Haushalte mit Wohnungsbedarf (Schritt 1, siehe oben) und der verfügbare Wohnungsbestand ermittelt wurden (Schritt 2, siehe oben), erfolgt die Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs.

Fluktuationsreserve von zwei Prozent für funktionierenden Wohnungsmarkt

Der Gesamtwohnungsbedarf ergibt sich aus der Summe des Neubaubedarfs durch die zukünftige Haushaltsentwicklung (Haushalte mit Wohnungsbedarf) unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von zwei Prozent sowie des Ersatzbedarfs für Wohnungsabgänge. Die Fluktuationsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen. Der Wohnungsleerstand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen.

Ausgehend vom Basisjahr 2016 ergeben sich bis 2030 Gesamtbedarfe von rd. 9.400 (untere Variante) bzw. rd. 15.200 Wohneinheiten (obere Variante). Davon sind rd. 6.600 (untere Variante) bis rd. 12.400 (obere Variante) Wohneinheiten dem Neubaubedarf zuzuschreiben, ausgelöst durch die positive Haushaltsentwicklung. Die jeweils restlichen Wohneinheiten entsprechen dem Ersatzbedarf.

Das Ergebnis der InWIS-Prognose schließt recht passend an die Prognose von GEWOS aus dem Jahr 2013 an, welche im Rahmen des gesamtstädtischen Wohnraumversorgungskonzeptes (2015 vom Stadtrat beschlossen) erstellt wurde. Nach der InWIS-Prognose besteht je nach Variante von 2016 bis 2020 ein Bedarf von rd. 5.750 bis 9.000 Wohneinheiten, während von GEWOS ermittelt wurde, dass bis 2020 rd. 5.000 neue Wohneinheiten benötigt werden.

Da für die weitere Arbeit der Stadt Braunschweig als Planungszeitraum die Zeit ab 2020 von Interesse ist, wird sich im Folgenden in dieser Prognose auf die Darstellung dieses Zeitraums (konkrete Betrachtungszeiträume 31.12.2020 bis 31.12.2025 (vordringlicher Bedarf) und 31.12.2025 bis 31.12.2030 (mittelfristiger Bedarf) konzentriert (vgl. Kap. 5.2.3).

Bedarf ab 2020 von Interesse für die Stadt Braunschweig

5.2.2 Nachfragepotenzial für altersgerechte und betreute Wohnungen

Der Markt für das Wohnen im Alter stellt ein Querschnittsthema dar, das sowohl das Miet- als auch das Eigentumssegment betrifft. So sind auf der einen Seite barrierearme bis -freie Mietwohnungen im preisgünstigen Segment gefragt, allerdings besteht auch ein Bedarf an barrierefreien Eigentumsformen, z.B. als Wohnalternative für Eigenheimbesitzer.

Wohnen im Alter als Querschnittsthema

Aufgrund eingeschränkter Mobilität im Alter gewinnen die eigene Wohnung und das Quartier als Handlungs- und Bezugsräume an Bedeutung. Ein Großteil der älteren Menschen möchte in der vertrauten Umgebung alt werden. Um sie entsprechend zu befähigen möglichst lange selbstständig leben und wohnen zu können, kommt insbesondere der Infrastruktur im unmittelbaren Wohnumfeld und der (baulichen) Ausstattung der Wohnung (Stichwort Barrierefreiheit / Barrierearmut) eine tragende Rolle zu.

Das Thema Barrierefreiheit ist jedoch nicht nur für ältere Personen von Bedeutung. Ein barrierefreies bzw. -armes Wohnumfeld und Wohnung sind komfortabel für Menschen jeden Alters. Je nach Grad der Beeinträchtigung sind unterschiedliche barrierearme bis barrierefreie Standards erforderlich. Während für einen älteren Menschen vielleicht ein barrierearmer Zugang zur Wohnung mit nur wenigen Stufen ausreichen mag, ist ein Rollstuhlfahrer auf die Schwellenlosigkeit bzw. die Überwindungsmöglichkeiten angewiesen, um die Wohnung überhaupt zu erreichen.

Um eine gezielte Vermittlung von Wohnungen durchführen zu können, also einem suchenden Haushalt die Wohnung anbieten zu können, die dessen Bedarfen entspricht, ist es erforderlich, eine gewisse Transparenz über das Angebot zu schaffen. Bezüglich der Barrierefreiheit bestehen DIN-Normen, die Kriterien festlegen, die eine barrierefreie Wohnung erfüllen muss. Das Spektrum barrierefreier Konzeptionen der DIN 18040-2 nach umfasst nicht nur Lösungsansätze für Menschen mit motorischen Einschränkungen und Rollstuhlnutzer sondern berücksichtigt ebenso sensorische Anforderungen. Die Anforderungen der DIN-Norm sollen zu Nutzungserleichterungen führen, z.B. durch ausreichend Flächenbedarf auf Wegen, Fluren und in Räumen oder durch eine schwellenlose Begehbarkeit der Zugangswege als auch innerhalb der Wohnung.

Barrierefreiheit definiert u.a. nach DIN 18040

Vielfach kann der Bestand aber aus baulich-technischen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem (finanziellem) Aufwand vollständig barrierefrei umgebaut werden. Daher sollte im Wohnungsbestand die Reduzierung der Barrieren hin zu einer Barrierearmut im Vordergrund stehen. Zudem ist immer zu bedenken, dass nicht jeder (ältere) Mensch (mit Behinderung) tatsächlich auf eine Barrierefreiheit angewiesen ist. Häufig reichen auch bereits kleinere Maßnahmen, um eine Wohnung nutzergerecht anzupassen. Bezüglich der Barrierearmut gestaltet sich die Festlegung schwieriger, denn es gibt keine allge-

Barrierearmut nicht abschließend definiert

mein anerkannte Definition. Entscheidend für die Barrierearmut ist, dass ein Bewohner seine Wohnung ohne fremde Hilfe erreichen und diese nutzen kann. Um älteren und behinderten Menschen den Verbleib in ihrer eigenen Wohnung zu ermöglichen, ist der altengerechte und möglichst barrierefreie Umbau der Wohnungen wünschenswert.

Sowohl die materielle Situation als auch die Wohnvorstellungen von Senioren werden sich in Zukunft weiter ausdifferenzieren. Aufgrund von Strukturveränderungen in der Erwerbstätigkeit, wie z.B. gebrochene Berufsbiografien, Teilzeitjobs und dem hohen Anteil Langzeitarbeitsloser werden zukünftige Rentnergenerationen von höheren Armutsrisiken betroffen sein als bisherige Generationen. Daher ist die Entwicklung von lokal angepassten Konzepten wichtig, die die Versorgung von Senioren mit geringem Einkommen sicherstellen. Hierzu können Maßnahmen von Wohnungsanbietern wie der Verzicht auf mietsteigernde Modernisierungsmaßnahmen oder der Neubau kleiner preiswerter Wohnungen gezählt werden.

Neue Wohnformen treten auf

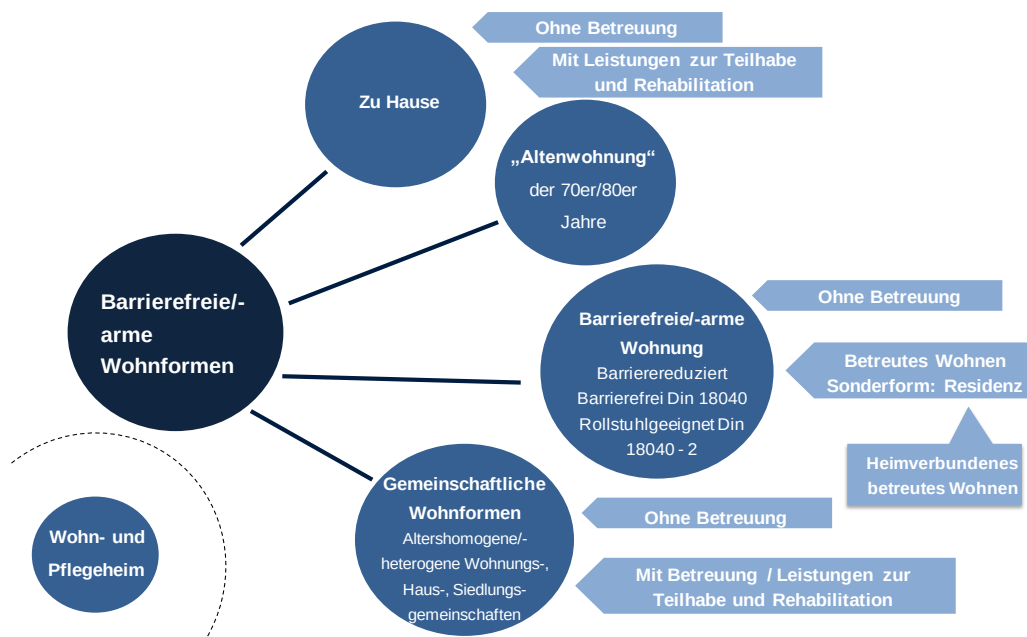
Über klassische Wohnformen hinaus profitieren auch neue Wohnformen von der Integration in qualifizierte Quartiere. Auch diese neuen Wohnformen wie z.B. das Mehrgenerationenwohnen oder Seniorenwohngemeinschaften als Alternative zur stationären Versorgung in Alten- und Pflegeheimen steigen in ihrer Bedeutung. Aktuelle Befragungen zeigen, dass schon heute mehr als 30 Prozent der älteren Haushalte in eine explizit „altersgerechte“ Wohnung ziehen würden. Hierbei stellen Pflege- und Wohnformen für Senioren mit Migrationshintergrund aufgrund der unterschiedlichen Vorstellungen und kulturellen Identitäten eine besondere Herausforderung dar.

In den letzten Jahren hat sich das Angebot der altersgerechten Wohn- und Lebensformen stetig weiterentwickelt und ausdifferenziert. Die unten stehende Grafik gibt einen Überblick. Die klassischen Alten- und Pflegewohnheime nehmen zwar weiterhin eine Rolle ein, hier liegt der Fokus im Gegensatz zu den anderen dargestellten Wohn- und Lebensformen jedoch auf der Pflege und nicht mehr auf dem selbstständigen Wohnen. Insgesamt verändert sich jedoch die Situation mit der Weiterentwicklung der Pflegeversicherung nach dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ und den neuen Nachfragewünschen. Daneben hat sich in den letzten Jahren eine große Anzahl an neuen Wohn- und Lebensformen mit differenzierten Konzepten entwickelt. Neben den z.T. nicht mehr zeitgemäßen **Altenwohnungen** der 1970er/1980er Jahre, die sich durch eine für den damaligen Standard seniorengerechte Ausstattung sowie oftmals infrastrukturell günstige Lagen auszeichnen, gehören hierzu auch neu errichtete Wohnungen mit barrierearmer bis barrierefreier Ausstattung. Immer wichtiger werden **gemeinschaftliche Wohnformen**, wie zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen, ambulant betreute Demenz-WGs, etc.. Neben der Bau- und Siedlungsform (Wohn-, Haus oder Siedlungsgemeinschaft) unterscheiden sich die altersgerechten Wohnprojekte auch im Hinblick auf das Geschlecht und auf den Bedarf bzgl. Betreuungs- und Service-Leistungen. Der Großteil der Einwohner über 60 Jahre lebt jedoch **zu Hause** und möchte auch zukünftig dort wohnen bleiben. Immer häufiger ergibt sich somit altersgerechter Umbaubebedarf.

Besonders herauszustellen sind die Angebote des **betreuten Wohnens** bzw. des Service Wohnens, da vor allem diese Wohnform in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten einen starken Zuwachs erfahren hat. Das Angebot des **betreu-**

ten Wohnens unterscheidet sich insofern von den reinen altersgerechten Wohnungen, als dass bei betreuten Wohnungen neben einer (im Idealfall) barrierefreien bzw. zumindest barrierearmen Wohnungsausstattung auch integrierte Dienstleistungsangebote zur Verfügung stehen und meist durch eine Betreuungspauschale berechnet werden. Zu den Dienstleistungsangeboten gehören oftmals ein 24-Stunden-Notruf sowie die Anwesenheit einer sozialen Betreuungsperson, die gemeinsame Veranstaltungen organisiert und der sozialen Vereinsamung entgegenwirken soll. Je nach Zielgruppenansprache und Preiskategorie kann dieses Betreuungsangebot mehr oder weniger umfangreich konzipiert sein. Auch können diese betruerischen Angebote sowohl im Komplettangebot mit einer Wohnung angeboten, als auch ergänzend zu den anderen aufgeführten Wohnformen "dazu gebucht" werden.

Abbildung 39: Barrierefreie bzw. -arme Wohnformen



Quelle: InWIS 2019, eigene Darstellung

Nachfragepotenzial für altersgerechte Wohnungen (ohne Service/Betreuung)

Im Folgenden wird der Frage nachgegangen, wie groß das künftige Potenzial an altersgerechten Wohnungen (ohne angegliederte Serviceleistungen wie in Projekten des betreuten Wohnens) ist. Der quantitative Bedarf wird dabei grob anhand einer Modellrechnung abgeschätzt. Hierfür wird die vorausgeschätzte Anzahl der Personen über 60 Jahre im Rahmen der kommunalen Bevölkerungsprognose der Stadt Braunschweig genutzt. Folgende Annahmen werden zugrunde gelegt, um das Nachfragepotenzial im Jahr 2030 aufzuzeigen:

Nachfrager von altersgerechten Wohnungen ohne Service sind Haushalte im Alter von 60 bis 80 Jahren. Als Grundlage wird die von der Stadt prognostizierte Personenzahl im Alter von 60 bis 80 Jahren im Jahr 2030 angenommen. Die Umrechnung in Haushalte erfolgt anhand empirischer Daten zur durchschnittlichen Haushaltsgröße nach Altersgruppen. Dies entspricht in Braunschweig im Jahr 2030 demnach rd. 38.900 Haushalten.

Im Projekt „Wohntrends 2030“ wurden im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. von InWIS GmbH und Analyse und Konzepte GmbH Wohnwünsche und Wohnsituation anhand einer bundesweiten Befragung untersucht. Demnach äußerten 37 Prozent der Befragten ab 50 Jahre, dass sie im Alter in eine altersgerecht ausgestattete Wohnung umziehen wollen oder ihre eigene Wohnung gerne altersgerecht umbauen würden. In Braunschweig beläuft sich das Potenzial somit auf rd. 14.400 Haushalte.

Die Befragung ergab zudem, dass 26 Prozent derjenigen, die eine altersgerechte Wohnung präferieren, keine kombinierten (Pflege)Dienstleistungen wünschen. In Braunschweig entspricht dies somit einem Potenzial in Höhe von rd. 3.700 Haushalten. Von den befragten Experten wurde bestätigt, dass in Zukunft ein erhöhter Bedarf an barrierefreien und -armen Wohnungen zu erwarten ist. Über die jetzige Versorgungssituation sind sich die Experten aber uneins. So wurde zum einen geäußert, dass ältere Menschen bereits jetzt Schwierigkeiten haben, altersgerechte und vor allem bezahlbare Wohnungen zu finden, insbesondere Altbauten weisen diese Merkmale kaum auf. Zum anderen wurde aber auch die Meinung vertreten, dass es zwar eine Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum gibt, allerdings kein übermäßiger Nachfrageüberhang besteht.

Abbildung 40: Potenzialermittlung altersgerechter Wohnungen im Jahr 2030

Indikator	Auswertung
Zielgruppe: 60- bis 80-Jährige im Jahr 2030	38.900 Haushalte in Braunschweig (bei 1,44 Personen/Haushalt)
Wunsch nach Umzug in altersgerechte Wohnform*	14.400 Haushalte in Braunschweig (37 % der HH)
Wunsch nach altersgerechter Wohnform ohne DL/Betreuung*	3.700 Haushalte in Braunschweig (26 % der HH)

Quelle: InWIS 2019, *Datenbasis: Wohntrends 2030 (InWIS und Analyse & Konzepte 2013), eigene Darstellung; Werte gerundet

Zieht man von diesem Gesamtpotenzial den Bestand bekannter, altersgerechter Wohnungen in Braunschweig ab (laut Internetseite der Stadt Braunschweig rd. 1.060 Wohnungen), verbleibt ein **Nachfragepotenzial von rd. 2.640 Wohnungen im Jahr 2030**. Einschränkung ist zu erwähnen, dass der genaue Bestand an altersgerechten (und damit barrierearmen bzw. barrierefreien) Wohnungen in Braunschweig nicht bekannt ist. Des Weiteren sei darauf hingewiesen, dass es in Braunschweig geförderte Seniorenwohnungen gibt, die aber aufgrund ihrer Ausstattung (die Wohnungen entsprechen teilweise früheren Vorstellungen von Seniorenwohnungen und besitzen bspw. noch Wannenbäder) für Senioren teilweise gar nicht in Frage kommen. Schätzungen unterschiedlicher Institute gehen davon aus, dass rd. 1,0 bis 1,4 Prozent aller Wohnungen in Deutschland altersgerecht sind. Übertragen auf Braunschweig bedeutet dies, dass 2016 zwischen rd. 1.430 und rd. 2.000 Wohnungen altersgerecht ausgestaltet sind. Das **Nachfragepotenzial liegt in diesem Fall bei rd. 1.700 bis rd. 2.270 Wohnungen**. Das modellhaft berechnete Nachfragepotenzial muss jedoch nicht vollständig durch Neubau abgedeckt werden, bereits kleinere Maßnahmen im Bestand können ausreichen, um eine altersgerechte

Wohnsituation herzustellen. Das Nachfragepotenzial ist demnach nicht mit einem künftigen Neubaupotenzial gleichzusetzen. Zudem sei darauf hingewiesen, dass insbesondere Neubauten seit einigen Jahren vielfach barrierearm oder gar barrierefrei errichtet wurden, sodass davon auszugehen ist, dass der Bestand von 1.060 altersgerechten Wohnungen in Braunschweig übertroffen wird.

Nachfragepotenzial für Wohnen mit Service/Betreutes Wohnen

Um das Nachfragepotenzial nach altersgerechten Wohnungen mit Betreuung/Service aufzuzeigen, werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

Die Wohnform des Betreuten Wohnens richtet sich an Personen ab 60 Jahren mit ambulantem Pflegebedarf. Als Grundlage für die Berechnung dienen die altersbezogenen Pflegequoten von ambulant betreuten Pflegebedürftigen im Jahr 2015.¹⁷ Zudem wird die durchschnittliche Haushaltsgröße der Altersgruppe über 75 Jahre genutzt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass sich das Nachfragepotenzial in der Stadt Braunschweig auf insgesamt auf rd. 1.500 Wohnungen im Betreuten Wohnen/Service Wohnen erstreckt. Zieht man hiervon die bereits 1.134 bestehenden Wohnungen¹⁸ in betreuten Wohnanlagen ab, verbleibt ein Potenzial in Höhe von rd. 370 Wohnungen im Jahr 2030.

Abbildung 41: Potenzialermittlung für Betreutes Wohnen im Jahr 2030

Indikator	Auswertung
Zielgruppe: ambulant betreuter Pflegebedürftiger Personen ab 60 Jahre im Jahr 2030	2.000 Personen = 1.500 Haushalte (1,36 Pers./Haushalt)

Quelle: InWIS 2019, *Datenbasis: Gesundheitsberichtserstattung des Bundes, eigene Darstellung; Werte gerundet

Dieses Potenzial von 370 Wohneinheiten in 2030 ist ebenfalls nur ein angenäherter Wert, der maßgeblich auf den Annahmen der städtischen Bevölkerungsprognose hinsichtlich der Entwicklung der Personen ab 60 Jahren beruht. Da diese von einem vglw. niedrigen Anstieg dieser Altersgruppe ausgeht, ist der Bedarf entsprechend gering.

5.2.3 Wohnungsbedarf ab 2020

Ausgehend vom Basisjahr 2016 ergeben sich bis 2030 Gesamtbedarfe von rd. 9.400 (untere Variante) bzw. rd. 15.200 Wohneinheiten (obere Variante). Im Folgenden wird der Wohnungsbedarf ab 2020 dargestellt. Gemäß der unteren Variante der Bevölkerungsprognose ergibt sich ein Bedarf von rd. 3.700 Wohneinheiten bis 2030. Der Bedarf verteilt sich innerhalb der zwei Zeitabschnitte (2020-2025 und 2025-2030¹⁹) in etwa gleichmäßig. Legt man die obere Variante der Bevölkerungsprognose zugrunde, besteht ein Bedarf an rd. 6.200 Wohneinheiten. Mit rd. 4.400 Wohneinheiten bis 2025 und rd. 1.800

**Wohnungsbedarf 2020 bis 2030
von rd. 3.700 bis rd. 6.200
Wohneinheiten**

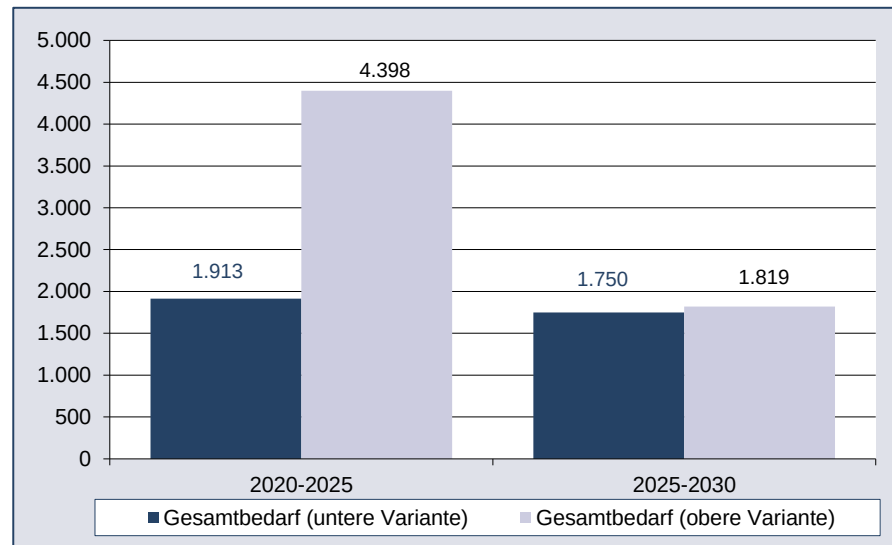
¹⁷ Quelle: Statistisches Bundesamt (Hrsg.) 2017: Pflegestatistik 2015. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse

¹⁸ Quelle: Seniorenwegweiser Stadt Braunschweig

¹⁹ Jeweils Stichtag 31.12.

Wohneinheiten von 2025 bis 2030, liegt ein deutlicher Schwerpunkt auf dem kurzfristigen Bedarf.

Abbildung 42: Wohnungsbedarf in Zeitabschnitten bis 2030

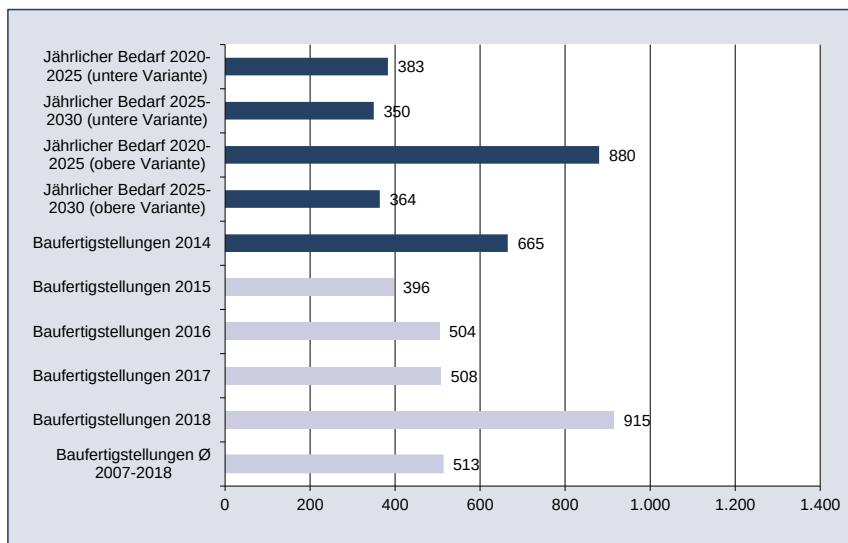


Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, CIMA; eigene Berechnung und Darstellung; Stichtag 31.12.

Durchschnittlicher jährlicher Bedarf im Bereich der durchschnittlichen Baufertigstellungen der letzten Jahre

Im Rahmen der unteren Variante werden bis 2030 jährlich rd. 370 neue Wohneinheiten benötigt, in der oberen Variante sind es rd. 620 Wohneinheiten. Der Bedarf liegt damit in etwa in der Spannweite der Bautätigkeit der letzten Jahre. Gemäß der oberen Variante ist eine zeitnahe weitere Erhöhung der Bautätigkeit bedarfsgerecht, wie sie bereits durch das in den letzten Jahren geschaffene Planungsrecht ermöglicht wurde und sich bereits im Jahr 2018 zeigt.

Die folgende Grafik stellt den rechnerisch ermittelten jährlichen Bedarf in den zwei Zeitabschnitten der bisherigen Bautätigkeit gegenüber. Während gemäß der unteren Variante die Bautätigkeit tendenziell sogar abgeschwächt werden kann, ist aufbauend auf der oberen Variante die Bautätigkeit kurzfristig deutlich zu erhöhen. Von 2025 bis 2030 ist eine abgeschwächte Bautätigkeit bedarfsgerecht.

Abbildung 43: Jährlicher Gesamtbedarf im Vergleich zu bisheriger Bautätigkeit

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

5.2.4 Aufteilung des Gesamtbedarfs auf die Segmente

Im Folgenden wird der errechnete Gesamtbedarf von 2020 bis 2030 auf die einzelnen Segmente aufgeteilt. In einem ersten Szenario gehen wir davon aus, dass sich die Wohneigentümerquote auf rd. 40 Prozent erhöhen wird, da sie momentan relativ gering ist, der Markt angespannt ist, laut Experten weiterer Bedarf besteht und die aktuellen Zinskonditionen für eine verstärkte Bildung von Wohneigentum (zumindest kurz- bis mittelfristig) sprechen. Auch das BBSR geht von einer insgesamt steigenden Eigentümerquote in Deutschland aus²⁰. In einem zweiten Szenario setzen wir eine gleichbleibende Eigentümerquote an.

Szenario 1

Eine Eigentümerquote von 40 Prozent sorgt dafür, dass auch in den kommenden Jahren mehr Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau benötigt werden. Dies entspricht den Baufertigstellungen der letzten Jahre, da seit 2013 mehr Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, als in Einfamilienhäusern fertiggestellt wurden.

Szenario 1: Eigentümerquote steigt auf 40 Prozent

Tabelle 22: Aufteilung des Gesamtbedarfs (40%-Szenario)

	2020 bis 2025		2025 bis 2030	
	Untere Variante	Obere Variante	Untere Variante	Obere Variante
Gesamtbedarf	1.913	4.398	1.750	1.819
Eigentum (40%)	765	1.759	700	728
Miete (60%)	1.148	2.639	1.050	1.091

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

In Braunschweig werden bei Neubauten in Gebieten, in denen ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss, 20 Prozent der Wohnungen im Geschosswoh-

Preisgebundene Mietwohnungen: 20 Prozent am Geschosswohnungsbau

²⁰ Quelle: BBSR 2015: Wohnungsmarktprognose 2030

nungsbau als sozialer Wohnungsbau festgesetzt, wobei diese nicht zwingend öffentlich gefördert sein müssen, sondern auch im Rahmen der Kosten der Unterkunft angeboten werden können. Dieser Wert von 20 Prozent wurde von uns zugrunde gelegt, sodass wir empfehlen, 15 Prozent des Gesamtbedarfs (entspricht rd. 20 Prozent des Geschosswohnungsbaus) für preisgebundene Mietwohnungen zu nutzen. Zwar liegt der ermittelte Anteil einkommensschwacher Haushalte leicht höher, allerdings hat die Analyse auch gezeigt, dass die Marktlage im preisgünstigen Segment derzeit zwar zunehmende Anspannungstendenzen zeigt, insgesamt aber noch nicht als stark angespannt bezeichnet werden kann. Die Zahl der preisgebundenen, öffentlich geförderten Wohnungen wird in den kommenden Jahren aufgrund auslaufender Mietpreisbindungen jedoch weiter absinken, weshalb die Bedeutung der Sicherung und Bereitstellung preiswerter Wohnungen künftig steigt. Den Umfang von rd. 50 bis 130 Wohneinheiten (je nach Zeitspanne und Variante) pro Jahr halten wir als bedarfsgerecht. Dieser Wert ist nicht zwingend durch Neubauten zu realisieren. Preisgebundene Wohnungen können auch durch neue Preisbindungen im Bestand oder im Rahmen der Kosten der Unterkunft im Bestand gelöst werden.

Schwerpunkt der kommenden Jahre im Geschosswohnungsbau

Für Einfamilienhäuser wird ein Anteil von 30 Prozent empfohlen. Der Anteil wurde trotz geringer werdenden Anteils der EFH bei den Baufertigstellungen der letzten Jahre nicht weiter heruntersetzt, da in diesem Marktsegment eine Anspannung des Wohnungsmarktes in Braunschweig zu erkennen ist. Zudem nimmt der Anteil der 25- bis 45-Jährigen bis 2030 zu. Diese Altersgruppe gehört zu den klassischen Nachfragern (Familien). Wir empfehlen, bei der Planung von Einfamilienhäusern auf eine breite Zielgruppenansprache zu setzen. So sollte bspw. neben freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften auch die Errichtung von Reihenhäusern und kompakten Stadthäusern vorgesehen werden. Reihenhäuser sind in der Regel preisgünstiger als freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften, sodass auch Einfamilienhausangebote für sogenannte Schwellenhaushalte (Haushalte, die an der Schwelle finanzieller Möglichkeiten zur Eigentumbildung stehen) bestehen. Von Experten wurde außerdem ein Bedarf an sogenannten Townhouses angesprochen, also zentral gelegenen Reihenhäuser mit zumeist mehreren Geschossen und einer nur geringen Grundstücksfläche. Diese Wohnform ist insbesondere für Familien interessant, die zwar im Eigenheim, gleichzeitig aber auch sehr zentral leben möchten und weniger Verpflichtungen eingehen möchten, die mit einem Eigenheim klassischerweise einhergehen (bspw. Pflege eines großen Grundstücks). Hierfür sind allerdings geeignete Flächen nötig. Der Schwerpunkt der kommenden Jahre sollte insgesamt aber auf dem Geschosswohnungsbau liegen, weshalb wir 70 Prozent des Gesamtbedarfes in diesem Bereich abschätzen. Dies liegt auch an einem steigenden Anteil über 65-Jähriger, welche verstärkt zentral gelegene Miet- und Eigentumswohnungen nachfragen. Es hat sich gezeigt, dass Versorgungsengpässe insbesondere bei Wohnungen für ein bis zwei Personen sowie für Familien bestehen.

Tabelle 23: Aufteilung des Gesamtbedarfs nach Segmenten (40%-Szenario)

	Anteil	2020-2025 WE pro Jahr	2025-2030 WE pro Jahr	Ø Baufertigstellungen 2013-2017 pro Jahr
Einfamilienhäuser	30%	115-264	105-109	168
Eigentumswohnungen	10%	38-88	35-36	
Mietwohnungen freifinanziert	45%	172-396	158-164	
Mietwohnungen preisgebunden	15%	57-132	53-55	

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

Die folgenden Tabellen zeigen die dargestellte Aufteilung der Gesamtbedarfe auf die einzelnen Segmente für beide Zeitabschnitte. Die angegebenen Werte sind als Orientierungswerte für Zielzahlen zu verstehen. Die Angaben zum altersgerechten Wohnen beruhen auf den in Kap. 4.2.1 ermittelten Bedarfen. Da wie aufgezeigt nicht alle Maßnahmen über Neubauten geschaffen werden müssen, geben wir hier einen „etwa“-Wert an.

Es zeigt sich, dass sich der Bedarf in der oberen Variante rein rechnerisch im Zeitraum ab 2025 deutlich abschwächt.

Tabelle 24: Aufteilung des Gesamtbedarfs 2020 bis 2025 nach Segmenten (40%-Szenario)

Marktsegment	Zielgruppen	WE, Um- fang pro Jahr	WE, Um- fang bis 2025	Anteil am Bedarf
Einfamilienhäuser				
Wohneigentumsbildung	Familien, mittlere bis hohe Einkommensgruppen (insb. RHH oder „einfache“ standardisierte Häuser als „preisgünstige“ Alternative)	115-264	574-1.319	30%
Etagenwohnungen				
Eigentumswohnungen	Insbesondere Best Ager, Senioren sowie Familien mittlerer Kaufkraft bis kaufkräftig	38-88	191-440	10%
Mietwohnungen preisgebunden	Einkommensschwache Haushalte (mit Anspruch auf WBS)	57-132	287-660	15%
Mietwohnungen frei finanziert	Alle Haushalte, verstärkt für 1- bis 2-Personen-Haushalte und Familien	172-396	861-1.979	45%
Die Summe der Etagenwohnungen umfasst:				
Altersgerechte Wohnen ohne Service-Leistungen	Ältere Haushalte, unteres bis hohes Einkommen	etwa 190	etwa 940	
Altersgerechte Wohnen mit Service-Leistungen	Ältere Haushalte, mit ambulantem Pflegebedarf, alle Einkommensgruppen	etwa 25	etwa 125	
Gesamtbedarf		383- 880	1.913- 4.398	100%

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

Tabelle 25: Aufteilung des Gesamtbedarfs 2025 bis 2030 nach Segmenten (40%-Szenario)

Marktsegment	Zielgruppen	WE, Um- fang pro Jahr	WE, Um- fang bis 2030	Anteil am Bedarf
Einfamilienhäuser				
Wohneigentumsbildung	Familien, mittlere bis hohe Einkommensgruppen (insb. RHH oder „einfache“ standardisierte Häuser als „preisgünstige“ Alternative)	105-109	525-546	30%
Etagenwohnungen				
Eigentumswohnungen	Insbesondere Best Ager, Senioren sowie Familien mittlerer Kaufkraft bis kaufkräftig	35-36	175-182	10%
Mietwohnungen preisgebunden	Einkommensschwache Haushalte (mit Anspruch auf WBS)	53-55	263-273	15%
Mietwohnungen frei finanziert	Alle Haushalte, verstärkt für 1- bis 2-Personen-Haushalte und Familien	158-164	788-819	45%
Die Summe der Etagenwohnungen umfasst:				
Altersgerechte Wohnen ohne Service-Leistungen	Ältere Haushalte, unteres bis hohes Einkommen	etwa 190	etwa 940	
Altersgerechte Wohnen mit Service-Leistungen	Ältere Haushalte, mit ambulantem Pflegebedarf, alle Einkommensgruppen	etwa 25	etwa 125	
Gesamtbedarf		350- 364	1.750- 1.819	100%

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

Szenario 2

Szenario 2: Eigentümerquote bleibt bei rd. 33 Prozent

In der zweiten Version, in welcher die Eigentümerquote konstant auf den derzeitigen rd. 33 Prozent gehalten wird, ergibt sich bis 2030 ein entsprechender Mehr-Bedarf bei Mietwohnungen.

Tabelle 26: Aufteilung des Gesamtbedarfs (33%-Szenario)

	2020 bis 2025		2025 bis 2030	
	Untere Variante	Obere Variante	Untere Variante	Obere Variante
Gesamtbedarf	1.913	4.398	1.750	1.819
Eigentum (33%)	631	1.451	578	600
Miete (67%)	1.282	2.947	1.173	1.219

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

Preisgebundene Mietwohnungen machen auch in dieser Version rd. 15 Prozent des Bedarfs (und rd. 20 Prozent der Neubauten im Geschosswohnungsbau) aus. Die Anzahl an Einfamilienhäusern sowie an Eigentumswohnungen verringert sich, während sich die Anzahl an benötigten Mietwohnungen erhöht. Die Zielgruppen ändern sich in dieser Variante nicht, sondern es treffen oben genannte Beschreibungen ebenso zu.

Tabelle 27: Aufteilung des Gesamtbedarfs nach Segmenten (33%-Szenario)

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

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

Die folgenden Tabellen zeigen die dargestellte Aufteilung der Gesamtbedarfe auf die einzelnen Segmente für beide Zeitabschnitte. Auch in diesem Szenario schwächt sich der Bedarf in der oberen Variante rein rechnerisch im Zeitraum ab 2025 deutlich ab.

Tabelle 28: Aufteilung des Gesamtbedarfs 2020-2025 nach Segmenten (33%-Szenario)

Marktsegment	Zielgruppen	WE, Um- fang pro Jahr	WE, Um- fang bis 2025	Anteil am Bedarf
Einfamilienhäuser				
Wohneigentumsbildung	Familien, mittlere bis hohe Einkommensgruppen (insb. RHH oder „einfache“ standardisierte Häuser als „preisgünstige“ Alternative)	103-237	517-1.187	27%
Etagenwohnungen				
Eigentumswohnungen	Insbesondere Best Ager, Senioren sowie Familien mittlerer Kaufkraft bis kaufkräftig	23-53	115-264	6%
Mietwohnungen preisgebunden	Einkommensschwache Haushalte (mit Anspruch auf WBS)	57-132	287-660	15%
Mietwohnungen frei finanziert	Alle Haushalte, verstärkt für 1- bis 2-Personen- Haushalte und Familien	199-457	995-2.287	52%
Die Summe der Etagenwohnungen umfasst:				
Altersgerechte Wohnen ohne Service-Leistungen	Ältere Haushalte, unteres bis hohes Einkommen	etwa 190	etwa 940	
Altersgerechte Wohnen mit Service-Leistungen	Ältere Haushalte, mit ambulantem Pflegebedarf, alle Einkommensgruppen	etwa 25	etwa 125	
Gesamtbedarf		383-880	1.913- 4.398	100%

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

Tabelle 29: Aufteilung des Gesamtbedarfs 2025-2030 nach Segmenten (33%-Szenario)

Marktsegment	Zielgruppen	WE, Umfang pro Jahr	WE, Umfang bis 2030	Anteil am Bedarf
Einfamilienhäuser				
Wohneigentumsbildung	Familien, mittlere bis hohe Einkommensgruppen (insb. RHH oder „einfache“ standardisierte Häuser als „preisgünstige“ Alternative)	95-98	473-491	27%
Etagenwohnungen				
Eigentumswohnungen	Insbesondere Best Ager, Senioren sowie Familien mittlerer Kaufkraft bis kaufkräftig	21-21	105-109	6%
Mietwohnungen preisgebunden	Einkommensschwache Haushalte (mit Anspruch auf WBS)	53-55	263-273	15%
Mietwohnungen frei finanziert	Alle Haushalte, verstärkt für 1- bis 2-Personen-Haushalte und Familien	182-189	910-946	52%
Die Summe der Etagenwohnungen umfasst:				
Altersgerechte Wohnen ohne Service-Leistungen	Ältere Haushalte, unteres bis hohes Einkommen	etwa 190	etwa 940	
Altersgerechte Wohnen mit Service-Leistungen	Ältere Haushalte, mit ambulantem Pflegebedarf, alle Einkommensgruppen	etwa 25	etwa 125	
Gesamtbedarf		350-364	1.750-1.819	100%

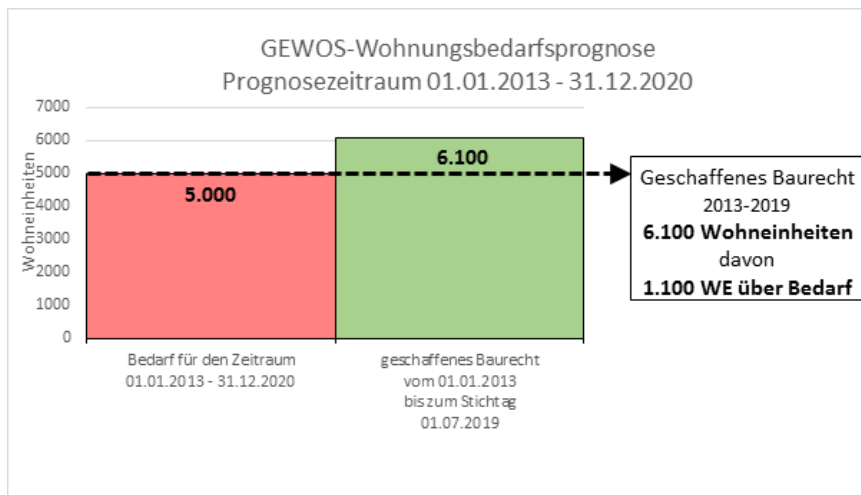
Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, CIMA; eigene Berechnung und Darstellung; in Klammern: Obere Variante; Stichtag 31.12.

5.3. Zusammenfassende Empfehlungen für den Prognosezeitraum 2020 bis 2030

GEWOS Wohnungsbedarfsprognose mit Wohnungsbedarf von rd. 5.000 WE bis 2020

Die Wohnungsbedarfsprognose von GEWOS aus dem Jahr 2013 ging von einem Wohnungsbedarf von etwa 5.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2020 aus. Zur Realisierung der Wohnungen wurde und wird von der Stadt das entsprechende Planungsrecht geschaffen. Zum 1. Juli 2019 hat die Stadt Braunschweig bereits Planungsrecht für ca. 6.100 Wohneinheiten geschaffen und damit das angestrebte Ziel in Höhe von 5.000 Wohneinheiten bis Ende 2020 bereits andert-halb Jahre früher erreicht bzw. sogar übertroffen²¹ (vgl. Abbildung 44). Das zum Stichtag 1. Juli 2019 geschaffene Baurecht wird im Folgenden als Grundlage für die Berechnung des künftigen Baurecht-Bedarfs verwendet.

²¹ Quelle: Stadt Braunschweig

Abbildung 44: GEWOS-Wohnungsbedarfsprognose und geschaffenes Baurecht im Vergleich

Quelle und Darstellung: Stadt Braunschweig

Es sei darauf hingewiesen, dass die Projektphase des Hochbaus nicht mehr im wesentlichen Einflussbereich der Stadtverwaltung liegt, weswegen 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. Einzig auf die Bautätigkeit der städtischen Wohnungsgesellschaft Nibelungen Wohnbau GmbH kann die Stadt Braunschweig in einem gewissen Maß Einfluss nehmen.

Im Folgenden wird ermittelt, wie viel Baurecht für den Prognosezeitraum von 2020 bis 2030 durch die Stadt geschaffen werden sollte, um einen nach den aktuellen Prognoseergebnissen bedarfsgerechten Wohnungsbau zu ermöglichen. Dafür werden die Bedarfe, die sich aus der Neuberechnung in der vorliegenden Prognose ergeben haben (vgl. Kapitel 5.2.1 und 5.2.3) dem bereits geschaffenen Baurecht gegenübergestellt und miteinander verrechnet. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass ein Teil des zu schaffenden Wohnraums nicht über Bebauungspläne, sondern über Gebiete nach **§ 34 BauGB** realisiert wird. Aufgrund der stark gestiegenen Wohnungsnachfrage wurden diese Wohnbaupotenziale in den vergangenen Jahren zahlreich und stetig genutzt. In den Vorjahren wurden nach § 34 BauGB durchschnittlich 200 Wohneinheiten jährlich realisiert.

In Zukunft kann ein gegebenenfalls durch Maßnahmen nach § 34 BauGB realisierter Anteil an Wohnungsbaufertigstellungen auf die Bedarfe, die insgesamt zu decken wären, angerechnet werden. Entsprechend würde sich die Anzahl an Einheiten, für die neues Baurecht durch B-Pläne geschaffen werden muss, verringern. Um dies bemessen zu können, ist es erforderlich, regelmäßig die Fertigstellungen nach § 34 BauGB zu erheben und bei der Begleitung und Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes in Ansatz zu bringen. Im Folgenden wird dies in der Darstellung zur besseren Übersicht nicht weiter differenziert.²²

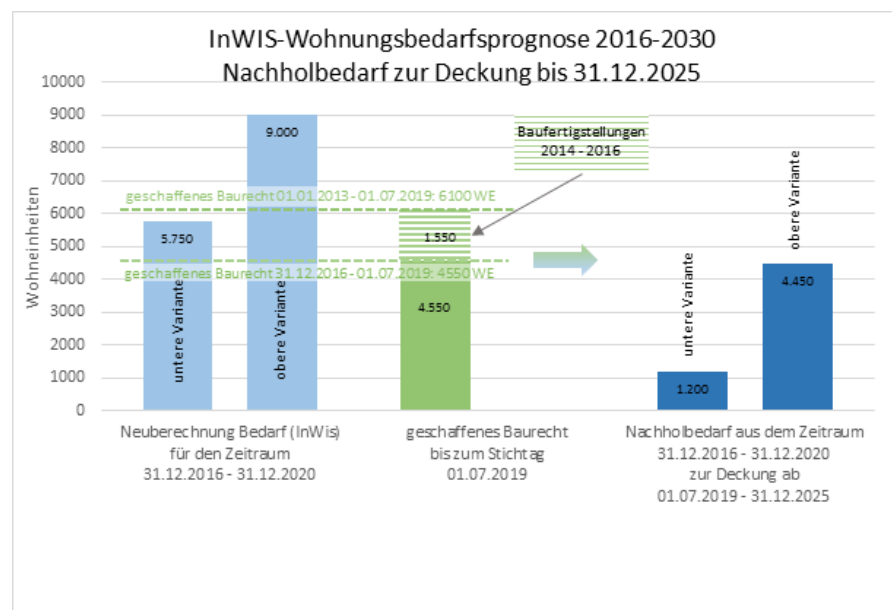
Ein Teil des Wohnungsbedarfs wird über Gebiete nach § 34 BauGB realisiert

²² Sollte es der Stadt Braunschweig gelingen, auch künftig in gleicher Höhe wie bislang Fertigstellungen nach § 34 BauGB zu realisieren, würde sich somit der im Folgenden dargestellte Bedarf für die Realisierung neuer Wohneinheiten in B-Plan-Gebieten um rd. 200 Einheiten pro Jahr verringern.

Baurechtschaffung von 2013 bis Mitte 2019 für rd. 6.100 WE

Es wird zugrunde gelegt, dass die Stadt von 2013 bis 2019 Baurecht für rd. 6.100 Wohneinheiten geschaffen hat.²³ Die InWIS-Wohnungsbedarfsprognose beruht auf dem Wohnungsbestand aus dem Prognose-Basisjahr 2016 (vgl. Kapitel 5.2.1), dementsprechend gehen wir für die weitere Berechnung davon aus, dass die Baufertigstellungen der Jahre 2014 bis einschließlich 2016 (rd. 1.550 Wohneinheiten) im Wohnungsbestand des Jahres 2016 bereits enthalten sind und vollständig auf Baurecht beruhen. Das Baurecht für diese 1.550 bereits fertiggestellten Wohneinheiten wird von dem geschaffenen Baurecht in Höhe von etwa 6.100 Wohneinheiten abgezogen. Somit verbleibt ein geschaffenes Baurecht für rd. 4.550 Wohneinheiten für den Zeitraum von 2016 bis 2019, welches mit den in der vorliegenden Prognose Neuberechneten Gesamtbedarfen für den Zeitraum 2016 bis 2020 (ca. 5.750 bis 9.000 Wohneinheiten je nach Variante, siehe Kapitel 5.2.1) zu verrechnen ist (vgl. Abbildung 45).

Abbildung 45: InWIS-Wohnungsbedarf 2016-2020 und geschaffenes Baurecht im Vergleich



Quelle: InWIS 2019 und Stadt Braunschweig; Darstellung: Stadt Braunschweig

Zwischen 2020 und 2030 wird Baurecht für rd. 4.850 WE (untere Variante) benötigt

In der **unteren Variante** zeigt sich dabei, dass die Stadt von 2016 bis 2020 einen Nachholbedarf an zu schaffendem Baurecht zu decken hat. Aus diesem Grund wird das voraussichtlich zu wenig geschaffene Planungsrecht (rd. 1.200 Wohneinheiten) mit dem errechneten Bedarf für die Folgeperiode der Jahre 2020 bis Ende 2025 verrechnet. Durch diesen Nachholbedarf erhöht sich der Gesamtbedarf für diesen Zeitraum von 1.900 Wohneinheiten auf etwa 3.100 Wohneinheiten²⁴. Insgesamt muss die Stadt Braunschweig in der **unteren Variante von 2020 bis 2030 Baurecht für rund 4.850 Wohneinheiten**²⁵ schaffen (vgl. Tabelle 30 und Abbildung 46).

²³ Quelle: Stadt Braunschweig

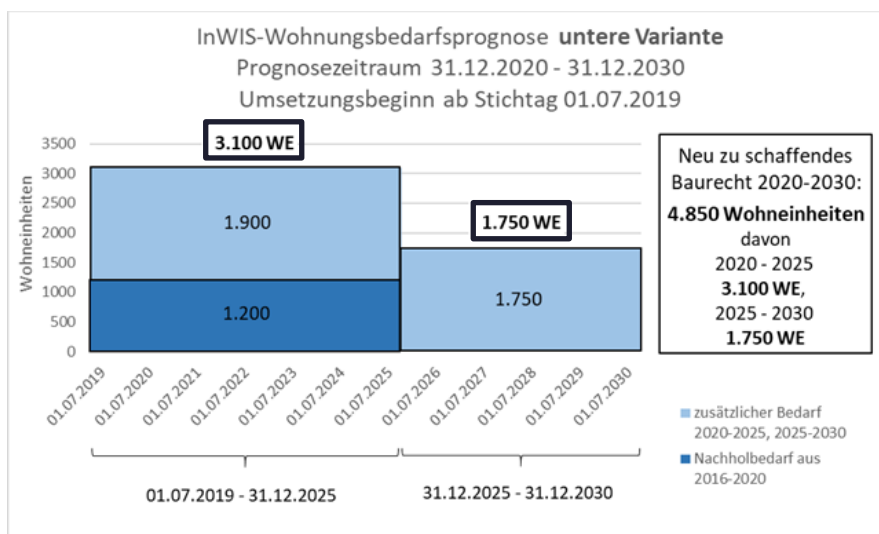
²⁴ Rechnung: Bedarf 2016 bis 2020 = 5.750 WE, Vorhandenes Baurecht bis 2020 = 4.550 WE, $5.750 - 4.550 = 1.200$, Zu schaffendes Baurecht 2020 bis 2025 gem. Prognose = 1.900 → $1.900 + 1.200 = 3.100$ WE

²⁵ Abzüglich eines gewissen Anteils, der über § 34 BauGB realisiert wird, der jedoch nicht vorhersehbar ist (vgl. S. 69) und von Flächenverfügbarkeiten und dem Umsetzungswillen der Eigentümer abhängig ist. In den letzten Jahren lag er durchschnittlich bei rd. 200 WE jährlich.

Tabelle 30: Gesamtbedarfe (gerundet) in den einzelnen Zeitabschnitten (untere Variante)

	2020 bis 2025	2025 bis 2030
Gem. Prognose zu schaffendes Baurecht ohne Nachholbedarf aus 2016-2020	1.900	1.750
Zu schaffendes Baurecht zzgl. des Nachholbedarfs aus 2016-2020	3.100	1.750

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

Abbildung 46: Wohnungsbedarf 2020-2030 in der unteren Variante

Quelle: InWIS 2019; Darstellung: Stadt Braunschweig

Auf Basis der **oberen Variante** stellt sich der Bedarf noch höher dar. Nach Verrechnung mit den ca. 4.550 Wohneinheiten, für die bis zum Stichtag bereits Baurecht besteht, verbleibt zwischen 2016 und 2020 ein Gesamtbedarf von 4.450 Wohneinheiten, der noch nicht durch Planungsrecht gedeckt werden konnte. Da es zeitlich nicht mehr möglich ist, für die Gesamtzahl dieser Wohneinheiten bis 2020 Baurecht zu schaffen, wird dieser Nachholbedarf wie bereits in der unteren Variante dem nachfolgenden Zeitraum 2020 bis 2025 zugerechnet. Den aktuellen Berechnungen der vorliegenden Prognose zufolge besteht ein Bedarf von etwa 4.400 zusätzlichen Wohneinheiten für den Zeitraum 2020 bis Ende 2025. Rechnet man den Nachholbedarf aus dem Zeitraum bis 2020 hinzu, ergibt sich kurzfristig ein Bedarf an rund 8.850 Wohneinheiten, für die bis 2025 Baurecht zu schaffen ist. Für den Prognosezeitraum **von 2020 bis 2030** müsste die Stadt in der **oberen Variante insgesamt Baurecht für rund 10.650 Wohneinheiten**²⁶ schaffen (vgl. Tabelle 31 und Abbildung 47).

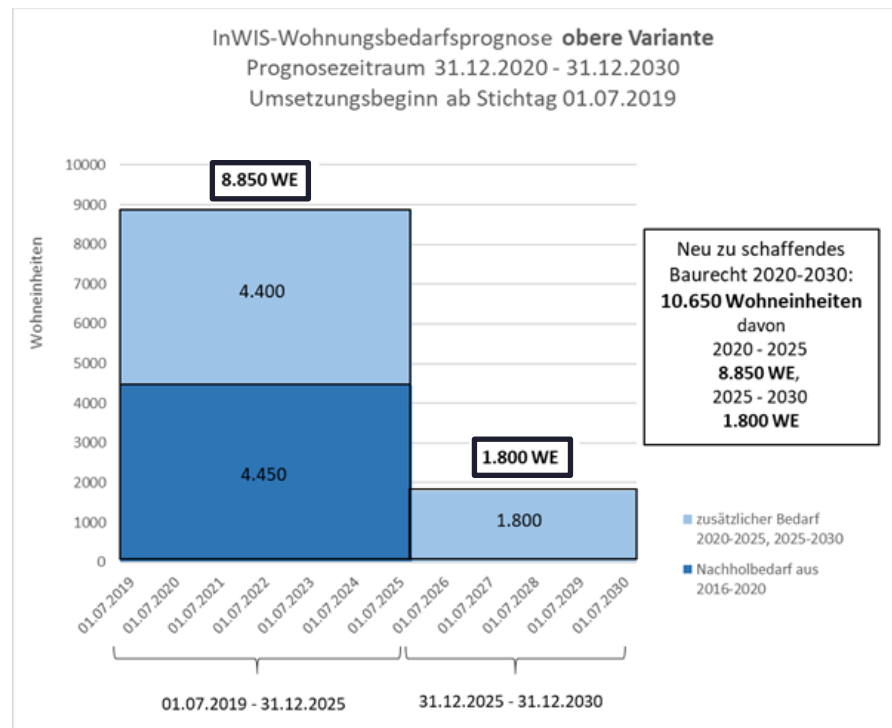
Zwischen 2020 und 2030 wird Baurecht für rd. 10.650 WE (obere Variante) benötigt

²⁶ Abzüglich eines gewissen Anteils, der über § 34 BauGB realisiert wird, der jedoch nicht vorhersehbar ist (vgl. S. 69) und von Flächenverfügbarkeiten und dem Umsetzungswillen der Eigentümer abhängig ist. In den letzten Jahren lag er durchschnittlich bei rd. 200 WE jährlich.

Tabelle 31: Gesamtbedarfe (gerundet) in den einzelnen Zeitabschnitten (obere Variante)

	2020 bis 2025	2025 bis 2030
Gem. Prognose zu schaffendes Baurecht ohne Nachholbedarf aus 2016-2020	4.400	1.800
Zu schaffendes Baurecht zzgl. des Nachholbedarfs aus 2016-2020	8.850	1.800

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

Abbildung 47: Wohnungsbedarf 2020-2030 in der oberen Variante

Quelle: InWIS 2019; Darstellung: Stadt Braunschweig

Prognosevarianten stellen den Entwicklungsrahmen dar

Für eine zügige Deckung der Wohnungsnachfrage durch die Schaffung von Baurecht ist die Verfügbarkeit von Grundstücken grundlegende Voraussetzung. Planverfahren für Wohnbaugebiete sollten deshalb nach aller Erfahrung bewusst zahlreicher auf den Weg gebracht werden und sich am oberen Rand des ermittelten Wohnungsbedarfs orientieren. Nicht jedes vorhandene Baurecht wird auch in real existierende Wohneinheiten umzusetzen sein. Grundsätzlich ist es daher von Vorteil, eine Planungsreserve zu schaffen, um etwaige Verzögerungen beim Wohnungsbau in einem Baugebiet durch ein anderes ausgleichen zu können. Letztlich tragen die tatsächlichen Baufertigstellungen zur Deckung der Wohnungsbedarfe bei. Planverfahren für Wohnbaugebiete können deshalb erfahrungsgemäß etwas großzügiger angesetzt werden, da es aus verschiedenen Gründen zu Hemmnissen in der Entwicklung kommen kann. Wie bereits angedeutet, muss im Laufe der Zeit mit Nachfrageveränderungen und bei Bebauungsplanverfahren stets mit unvorhersehbaren Verzögerungen aus unterschiedlichen Gründen gerechnet werden.

Zur Einordnung der Eintrittswahrscheinlichkeit der Varianten ist eine Bewertung der Bevölkerungsprognosen hilfreich. Zur Veranschaulichung der künftigen Entwicklung des Wohnungsbedarfs der Stadt Braunschweig wurden bewusst eine untere und eine obere Prognosevariante gerechnet. Die untere Variante basiert auf der städtischen Bevölkerungsprognose, die die Trends der Jahre 2002 bis 2012, insbesondere auch die jährliche Fertigstellungsrate neuer Wohnungen als Grundlage hat. Die Entwicklung der letzten Jahre wie den starken Anstieg der Wohnungsnachfrage konnte sie nicht berücksichtigen. Die untere Prognosevariante sollte analog als das absolute Minimum verstanden werden, was an zusätzlichem Wohnraum in den kommenden Jahren geschaffen werden müsste, wenn eines der Ziele ist, die Abwanderung von Braunschweiger Bevölkerung ins Umland zu reduzieren.

Der aktuellere Bezugsrahmen der oberen Prognosevariante, die den Referenzzeitraum 2008 bis 2014 bzw. 2013 bis 2014 nutzt, lässt eine höhere Eintrittswahrscheinlichkeit plausibel erscheinen. Die obere Prognosevariante bildet gegenüber der unteren Variante das Bevölkerungspotenzial ab, das die Stadt Braunschweig möglichst vollständig im Stadtgebiet halten und durch Zuwanderung von außerhalb (z.B. Pendler, Familien) neu an sich binden kann. Dies setzt allerdings voraus, dass das momentan bestehende Defizit an tatsächlich vorhandenem Wohnraum zeitnah abgebaut und zügig eine mehr als nur ausreichende Zahl und Auswahl an bedarfsgerechten Wohnformen aller Segmente im Miet- und Eigentumsmarkt zu bezahlbaren Preisen zur Verfügung gestellt wird. Aufgrund des relativ hohen Anteils an niedrigen Einkommensbeziehern in der Stadt Braunschweig ist es wichtig, dabei einen Anteil von 20 % an geförderten, preisgünstigen Wohnungen zu berücksichtigen. In der oberen Prognosevariante wird der positive Entwicklungstrend der Stadt Braunschweig aufgegriffen. Damit einhergehend wird angenommen, dass die gute wirtschaftliche Entwicklung in Stadt und Region im Wesentlichen weiter anhält, überregional attraktive Arbeitsplätze für ein hohes Beschäftigungsniveau und Zuzug von außen sorgen, zeitgerecht und nachfragegerecht bereitstehende öffentliche Infrastruktur in der Stadt vorhanden ist (ausreichend wohnungsnaher Krippen- und Kita-Plätze, Grundschul- und Ganztagschulangebote) und nicht zuletzt ein attraktives ÖPNV-Angebot zwischen den stark verdichteten Wohnstandorten und den Arbeitsplatzschwerpunkten in Stadt und Region weiterhin Zug um Zug spürbar verbessert wird.

Die aktuelle Marktlage und der anhaltende Nachfrageüberhang sprechen ebenfalls dafür, dass sich der Bedarf eher in Richtung der oberen Variante bewegen wird und somit die Planungs- und Wohnungsbautätigkeit zumindest bis zum Jahr 2025 auf hohem Niveau fortgesetzt werden sollte.

Wohnungsbedarf entwickelt sich in Richtung der oberen Variante

Wir empfehlen, im Rahmen einer Evaluation im Jahr 2025 die Treffgenauigkeit der beiden Prognosevarianten zu prüfen und bei Bedarf Kursanpassungen für den Zeitraum 2025 bis 2030 vorzunehmen.

6. Literaturverzeichnis

- Bundesagentur für Arbeit 2017: Pendleratlas. Abgerufen von: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistische-Analysen/Interaktive-Visualisierung/Pendleratlas/Pendleratlas-Nav.html>
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) 2015: Wohnungsmarktprognose 2030. Bonn
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) 2013: Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. Berlin
- Europäische Kommission (Hrsg.) 2005: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union. Brüssel
- Handelsblatt 2018: „Nur die Königsklasse ist bezahlbar“ – Deutsche Wohnungsbauer warnen vor sozialem Problem. Veröffentlicht am 27.06.2018, Düsseldorf
- Institut für Regionalwirtschaft GmbH (CIMA) im Auftrag der NBank 2012: Wohnung- und Standortprognose 2030 für Niedersachsen. Hannover
- NBank (Hrsg.) 2016: Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017: Bezahlbares Wohnen für alle – Perspektiven für Niedersachsen 2015 – 20135. Seite 109. Hannover
- Niedersächsischer Landtag 2015: Entwicklung der niedersächsischen Hochschulbildung bis 2030. Drucksache 17/2850
- Regio Kontext 2013: Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt: Welchen Beitrag kann der Neubau angesichts neuer Wohnungsknappheit leisten. Berlin
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) 2017: Pflegestatistik 2015: Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung – Deutschlandergebnisse. Wiesbaden

