

Betreff:

## Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzepts für die Stadt Braunschweig: Neue Zielzahlen zur Schaffung von Baurecht

Organisationseinheit:

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

22.05.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis)

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

01.06.2023

14.06.2023

Status

Ö

Ö

### Sachverhalt:

#### 1. Hintergrund

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

Auf Basis aktueller Bedarfsprognosen wurde Anfang Mai 2023 ein aktualisiertes Wohnraumversorgungskonzept (WRVK, s. Anlage) durch das Gutachterbüro InWIS vorgelegt. Es basiert auf der Evaluation der Wohnungsbedarfsprognose 2019, dem „Kommunalen Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum“ 2017 bzw. 2020 und dem „Braunschweiger Baulandmodell Wohnen“ 2022.

Das WRVK setzt sich aus drei Modulen zusammen:

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

#### 2. Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose

Die neue, von 2022 bis 2035 reichende Bedarfsprognose basiert auf der städtischen Bevölkerungsprognose 2021 und enthält drei Varianten. Laut InWIS ist realistisch anzunehmen, dass sich die prognostizierten Wohnungsbedarfe entlang der mittleren bis oberen Variante entwickeln werden. Daraus resultieren für Braunschweig Bedarfe von insgesamt rd. 8.200 bzw. rd. 11.800 Wohnungen, davon

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

#### 3. Neue Zielzahlen zur Schaffung von Baurecht

Als Zielzahlen für die künftige Entwicklung Braunschweigs werden zusätzlich zu bereits vor 2022 geschaffenem Baurecht (2.100 Wohnungen) gerundete Mittelwerte zwischen mittlerer und oberer Variante gesetzt:

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

Die Gesamtzielzahl von 12.200 Wohnungen weicht aufgrund der Addition von gerundeten Zwischenwerten geringfügig vom rechnerisch erwarteten Mittelwert 10.000 zuzüglich der 2.100 Wohnungen ab.

Laut InWIS sind mit der oberen Prognosevariante positive Effekte für die Stadt der kurzen Wege, das Stadtklima und die Wohnqualität verbunden. Darüber hinaus würde sich diese Entwicklung auch deutlich positiv auf den regionalen Flächenverbrauch durch kompaktere Bauweisen und den regionalen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck durch umweltfreundlichere Verkehrsmittelnutzung auswirken.

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

#### 4. Öffentlich gefördertes Wohnen in Braunschweig

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

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

Die städtische **Strategie** sieht eine Umsetzung der 30 %-Quote durch zügige Schaffung von Planungsrecht für Wohnbaugebiete vor.

#### 5. Nächste Schritte

- Am 29.08.2023 wird das WRVK im Bündnis für Wohnen vorgestellt. Im BfW sollen gemeinsam mit den Wohnungsmarktakteuren u.a. die Zielzahlen – d.h. konkrete Anteile in neuen Wohngebieten – für familiengerechte Wohnformen definiert und „familientaugliche“ Bautypen diskutiert werden. Darüber hinaus soll überlegt werden, wie seniorengerechtes Wohnen zukünftig dezentral gestaltet werden kann, d.h. in Kombination mit altersgerechten Nutzungen und Pflegemöglichkeiten. Als weiterer Konzeptbaustein wird das „Dichtekonzept Wohnungsbau“ zur Diskussion gestellt. Darin werden Zielwerte für die Dichteentwicklung der Stadtteile, Quartiere und städtebaulichen Entwicklungsräume definiert und die zukünftige Flächeninanspruchnahme gesteuert. Alle Bausteine fließen in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ein.

- Die Beschlussfassung erfolgt in der ersten Gremienschiene nach der Sommerpause in APH, AfSG, VA und Rat.

Leuer

**Anlage/n:**

Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Braunschweig (WRVK)