

ERGEBNISPRÄSENTATION

# WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT STADT BRAUNSCHWEIG

Regina Höbel, Dipl.-Ing. | Kyra Nieland, M.Sc.  
InWIS FORSCHUNG & BERATUNG GMBH

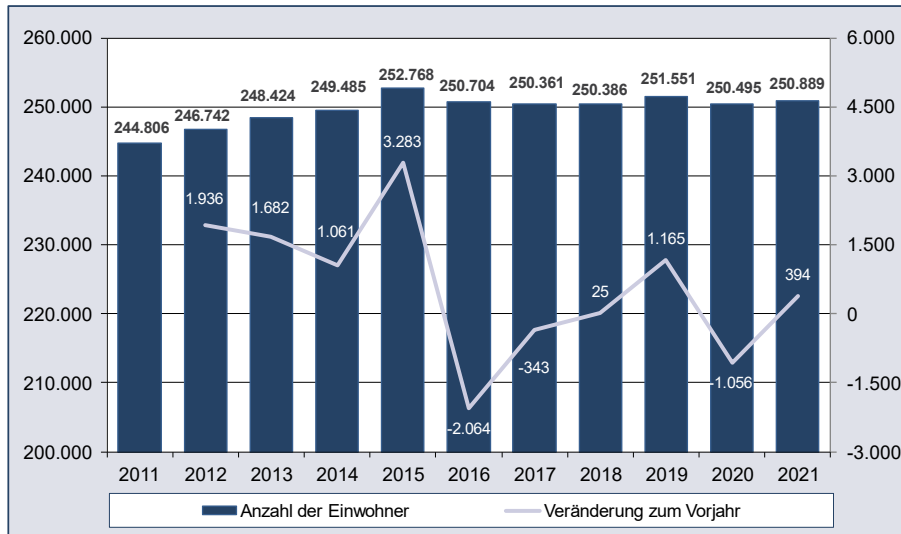
Braunschweig, 14.06.2023

# ALLGEMEINE MARKTSITUATION

# EINWOHNERENTWICKLUNG

Seit 2016 Einwohnerzahl auf gleichbleibendem Niveau

## Bevölkerungsentwicklung der Stadt Braunschweig



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

- Unterdurchschnittlicher Zuwachs im Vergleich zu WOB, SZ und Landesdurchschnitt

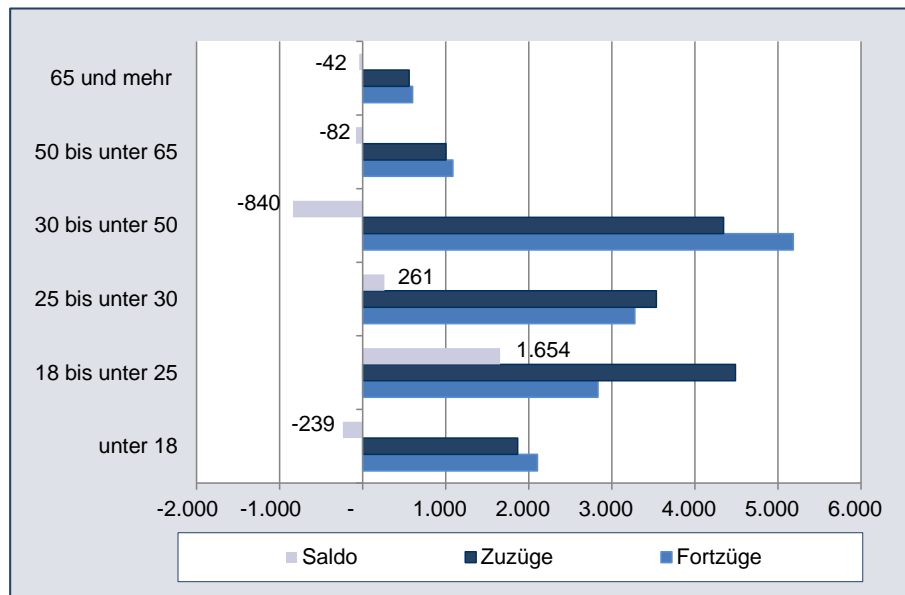
Hinweise auf Ursachen:

- Studierendenzahl u.a. pandemiebedingt rückläufig in 2020/2021
- Ab 2017 wesentlich mehr Verluste bei Familienhaushalten als in Vorjahren durch hohe Zahl an Fortzügen → Hinweis auf wohnwertorientierte Abwanderung
- Zugleich Preisanstieg bei Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) von Ø rd. 360.000 auf 510.000 Euro (+11% p.a.)

# WANDERUNGSBEWEGUNGEN

Deutliche Wanderungsgewinne bei Studierenden, Verluste bei Familien

## Altersspezifische Wanderungen Ø 2018–2020



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

- Braunschweig erzielt deutliche **Wanderungsgewinne** bei den **18- bis unter 30-Jährigen** (Studierende, Berufseinsteiger)
- Verluste in den anderen Altersgruppen
- **Insbesondere Familien ziehen vermehrt weg**
- Auch in anderen Städten Niedersachsens zeigt sich in den letzten Jahren der Trend, dass **Familien vermehrt wieder ins Umland wandern**<sup>1</sup>
- Gründe: Familien wünschen sich häufig größere Immobilien. Kriterien bei der Wahl sind vorzugsweise die **Bezahlbarkeit** und eine kinderfreundliche Umgebung<sup>1</sup>

<sup>1</sup> NBank, Wohnungsmarktbeobachtung 2021, S.30

## Mietwohnungsmarkt

- Markt ist deutlich angespannter als im Eigentumssegment
- Wohnungsengpässe insb. bei...
  - bezahlbare Wohnungen in guter Wohnlage
  - kleine, preisgünstige Mietwohnungen (größerer Mengeneffekt)
  - größere Wohnungen für Familien in zentralen Lagen (kleinerer Mengeneffekt)
  - altengerechte Wohnungen, insb. bezahlbare und barrierefreie Mietwohnungen bzw. Wohnformen

## Eigenheimmarkt

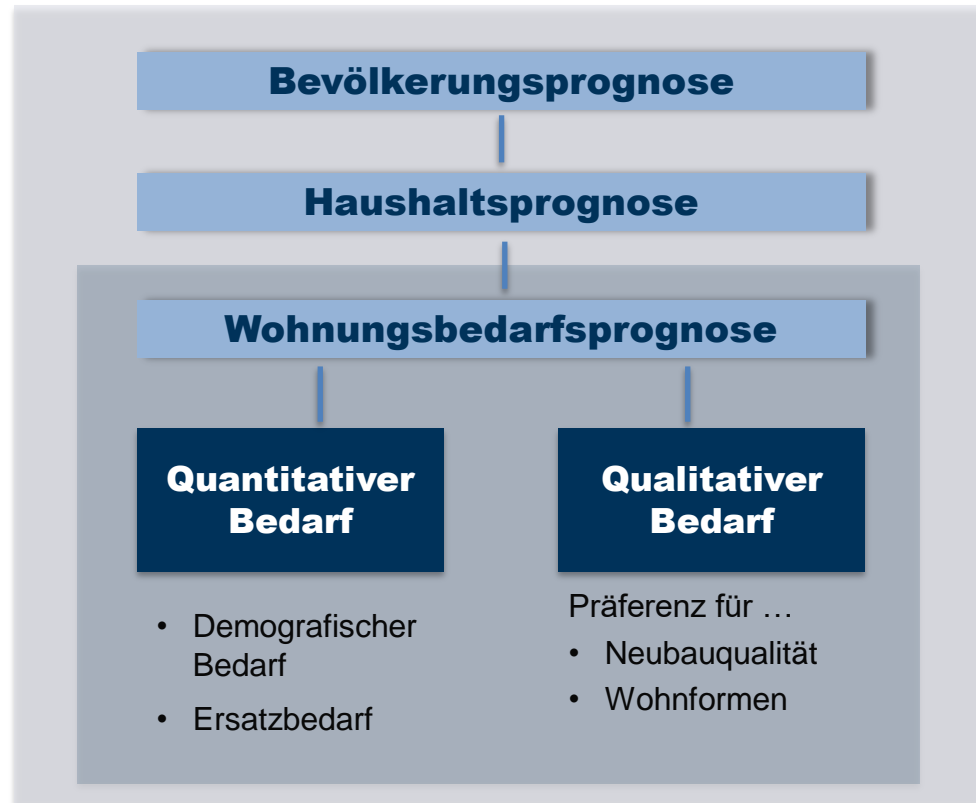
- Nachfrage ist verhalten, orientiert sich auf gepflegte/neuwertige Objekte in präferierten Lagen
- mehr Angebot als Nachfrage bei älteren Bestandsobjekten mit Sanierungsstau
- Energieeffizienz steigt in die Kategorie der Top-Merkmale für den privaten Wohnungskauf

## Eigentumswohnungen

- Eher ausgeglichener Teilmarkt
- Selbstnutzer mit Eigenkapital fragen auch derzeit entsprechende Wohnungen nach

- Fast jeder 5. Haushalt in 2020 ist einkommensschwach → 19% der Haushalte
  - Bezieher von Mindestsicherung
  - Bezieher von Wohngeld
  - Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistung
- Bis 2030 fällt mehr als jede 4. Wohnung aus der Belegungsbindung
  - Abschmelzen von 3.054 Wohnungen in 2021 auf 1.728 Wohnungen in 2035 (-43%)
  - Durch auslaufende Bindungen verengt sich der gesicherte Zugang zu preisgebundenen und bezahlbaren Wohnungen
- Qualitative Wohnraumbedarfe
  - Höherer Bedarf bei kleinen Whg. für Singles (50 m<sup>2</sup> / 2 Zimmer)
  - Gewisser Bedarf an großen Whg. für Familien (ab 4 Zimmer)
  - Zukünftig fehlen barrierearme und vor allem -freie Wohnungen
  - Anstieg der Warmmiete kann Bedarf an bezahlbarem Wohnen weiter steigern

# WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

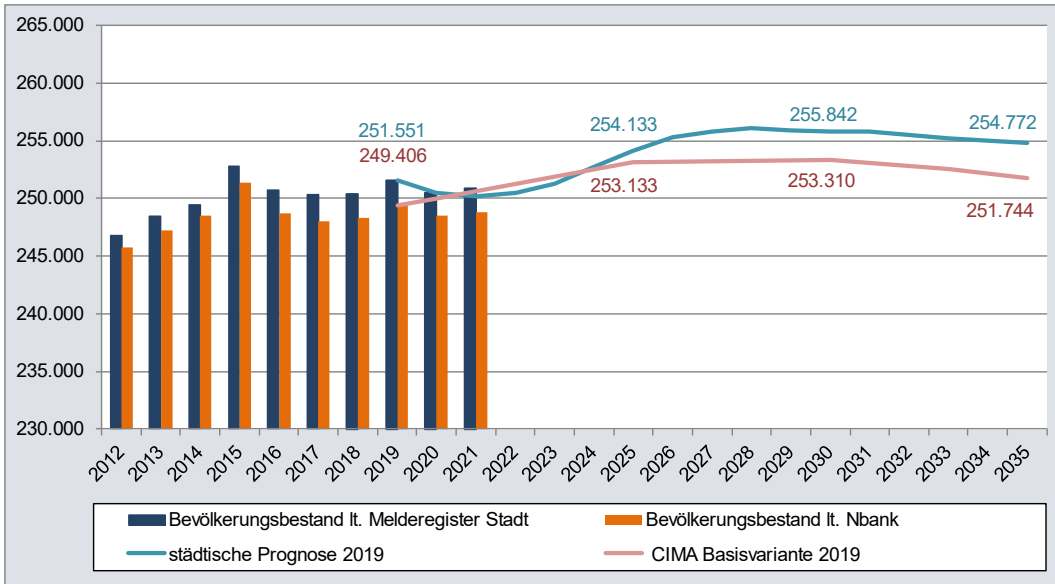


Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

# NEUE BEVÖLKERUNGSPROGNOSEN

## Blick auf die aktuellen Bevölkerungsprognosen

### Aktuelle Bevölkerungsprognosen und die tatsächliche Entwicklung



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

- Städtische Prognose hat eine höhere Eintrittswahrscheinlichkeit
- Daher wird sie weiteren Prognosen zugrunde gelegt

## Prognosekorridor in Form von 3 Prognosevarianten

„**Prognosen sind schwierig, vor allem, wenn sie die Zukunft betreffen**“ (Mark Twain)

- Um dem Umstand zu begegnen, dass Prognosen naturgemäß mit zunehmenden Prognosehorizont unsicherer werden, werden Prognosevarianten berechnet

In der vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose werden **drei Varianten** berechnet:

- **Untere Variante**
- **Mittlere Variante**
- **Obere Variante**

### Differierende Annahmen

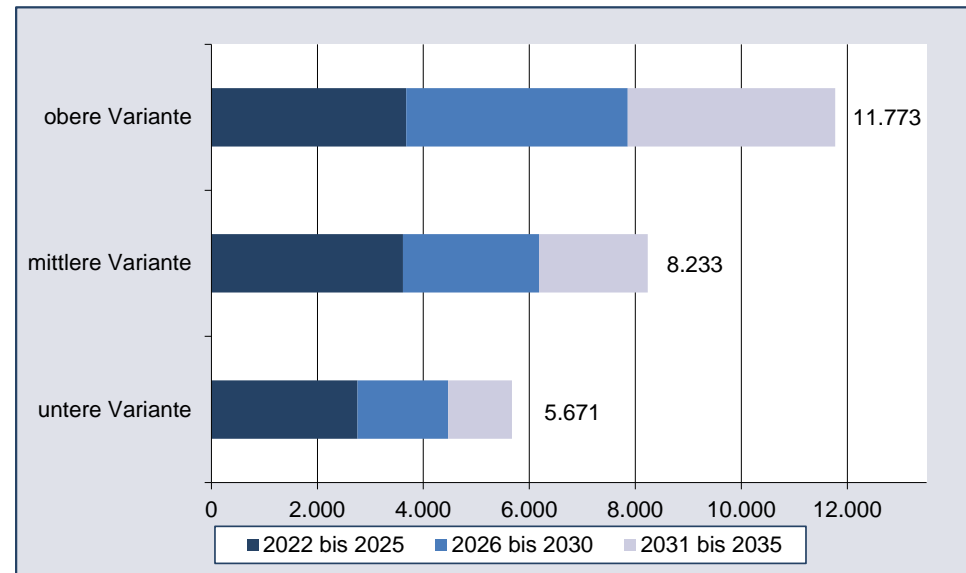
- **Untere Variante** - das Haushaltsbildungsverhalten verändert sich zukünftig nicht mehr
- **Mittlere und obere Variante** - bisherige Trends im Haushaltsbildungsverhalten setzen sich langfristig durch → umfassenderes Zukunftsmodell auf längere Sicht, dürfte sich aus gutachterlicher Sicht als langfristiger Trend durchsetzen
- **Obere Variante** - in Braunschweig werden Wachstumsrestriktionen infolge eines unzureichenden Wohnungsangebotes abgebaut; ein Teil der Ukraine-Flüchtlinge verbleibt in Braunschweig und benötigt dauerhaft Wohnraum; für zuwandernde Fachkräfte ist genug Wohnraum zu bieten

# WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSEN 2022-2035

## Bedarfsentwicklung in Varianten und Zeiträumen

- Prognostizierte Bedarfe 5.700 bis 11.800 WE
- Zur Minderung der Suburbanisierung im Braunschweiger Umland & zur Bereitstellung ausreichenden Wohnraums für neue Arbeitskräfte (lt. Beschäftigtenprognose Braunschweig) wäre obere Variante mit 11.800 WE anzustreben
- **Mittlere und obere Variante haben aus gutachterlicher Sicht dieselbe Möglichkeit des Eintretens**  
→ es kann Braunschweig gelingen, mit einem geeigneten Instrumenteneinsatz stärker als bisher Wohnungssuchende zu binden & neuen Arbeitskräften passenden Wohnraum anbieten

Wohnungsbedarfe in Braunschweig in Zeitabschnitten bis 2035



Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung und Darstellung

# NEUE ZIELZAHLEN FÜR BAUTÄTIGKEITSNIVEAU

Mittelwert zwischen den Varianten als gutachterliche Empfehlung

- **Empfehlung: Mittelwert zwischen mittlerer und oberer Variante als neue Zielzahl für das Niveau zukünftiger Baufertigstellungen zu Grunde legen**



Zielzahlen: neue Wohnungen in Braunschweig			
Zeitraum	Bisher	Neu <sup>2)</sup>	Veränderung
2020 bis 2025 <sup>1)</sup>	6.000	<b>5.700</b> <sup>3)</sup>	-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

Quelle: InWIS 2023

Hinweise zur Tabelle:

1) der bisherige Prognosezeitraum 2022 bis 2025 wurde aus Gründen der Vergleichbarkeit mit den bisher abgestimmten Zielzahlen für Wohnungsneubau in Braunschweig auf den Zeitraum 2020 bis 2025 vergrößert

2) Gerundete Mittelwerte

3) die Zielzahl bildet sich wie folgt: Für die Jahre 2020 und 2021 ergeben sich 2.100 Wohnungen aus geschaffenem Planungsrecht (B-Pläne) und Genehmigungen nach §34 BauGB sowie einem Überhang aus dem vorherigen Zeitraum 2013 bis 2019 von 400 Wohnungen. Der Überhang entstand, indem Planungs- und Baurecht für rund 6.400 statt der angestrebten 6.000 Wohnungen geschaffen wurde.

# TEILMARKTPROGNOSEN 2022-2035

Prognostizierte Bedarfe bis 2035

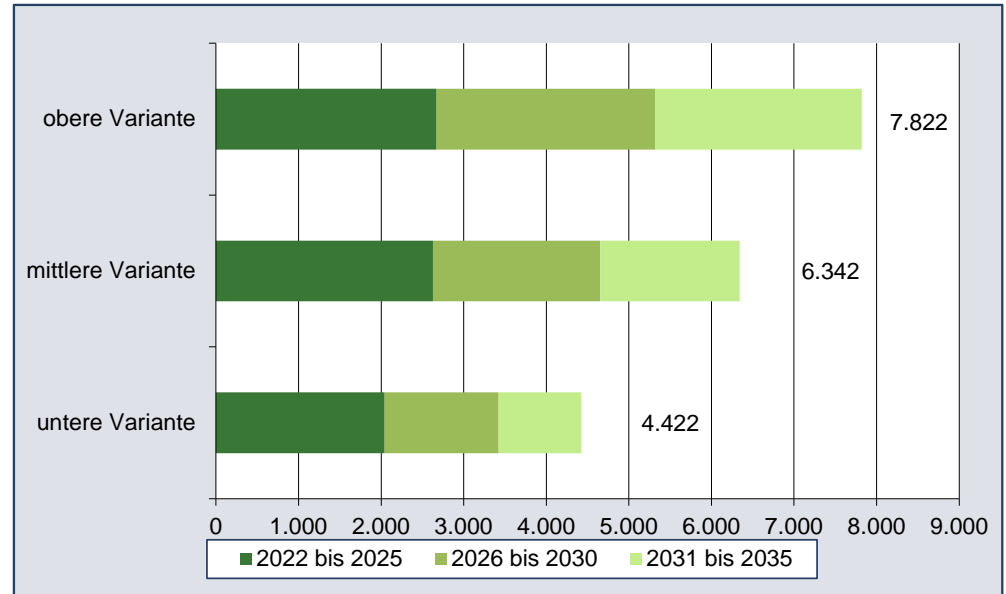
## Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

- rd. 4.400 bis 7.800 WE (bis zu 78% aller Bedarfe)

## Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

- rd. 1.300 bis 4.000 WE
- Fokus auf bezahlbare Eigenheime legen
- urbane Formen des Eigenheimes bauen
- Freisetzungspotenziale im älteren Eigenheimbestand fördern

## Wohnungsbedarfe in Mehrfamilienhäusern bis 2035



Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung und Darstellung

# BEDARFSVORAUSSCHÄTZUNG

Wohnungen im öffentlich geförderten Segment

## Neubedarf aufgrund Haushaltsveränderung

676 – 1.068 Wohnungen<sup>1</sup>

## Nachholbedarf

110 Wohnungen<sup>2</sup>

## Ersatz für Bindungsverluste

442 Wohnungen<sup>3</sup>

## Wohnbedarf für Flüchtlinge (ohne Ukraine)\*

129 Wohnungen<sup>4</sup>

Bis 2035

**Σ 1.357 – 1.749 WE**  
**97 – 125 WE p.a.**

<sup>1</sup> Korridor der mittleren und oberen Variante der Haushaltsprognose

<sup>2</sup> Annahme: vom gesamten Nachholbedarf werden 19% für einkommensschwache Haushalte benötigt

<sup>3</sup> Annahme: 2/3 bleiben preisgünstig, 1/3 werden teurer; 1.326 WE fallen bis 2035 aus der Bindung → 442 WE müssen ersetzt werden

<sup>4</sup> Flüchtlinge / Asylbewerber in Übergangseinrichtungen, die noch mit Wohnraum versorgt werden müssen

\*ohne ukrainische Flüchtlinge (300 P. (Stand: 07/22))

# SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG

## Wohnraumbedarfe bis 2035: Zielzahl von 30% Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

- Die Bedarfsvorausschätzung von 1.360 bzw. 1.750 öffentlich geförderten Wohnungen entspricht bis zu 22% des gesamten prognostizierten Wohnungsbedarfs in Mehrfamilienhäusern bis 2035 \*
- Die ermittelten Bedarfszahlen sind aufgrund nicht berücksichtigter Bindungsverluste zwischen 2030 und 2035 und der Wohnraumbedarfe ukrainischer Flüchtlinge und Studierender als untere Spanne zu betrachten

→ **Als Zielzahl für den geförderten Wohnungsbau sind 30% des Bedarfs an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu empfehlen**

# HERAUSFORDERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

# HERAUSFORDERUNGEN

... am Braunschweiger Wohnungsmarkt

- **Hinreichend öffentlich geförderten Wohnraum schaffen**
- **Mietwohnungsangebot ausweiten**
- **Ziele der Baulandentwicklung einhalten**, um die Bevölkerungsprognose tragfähig zu machen
- **Einwohner binden, Suburbanisierung durch preisgünstige Eigenheimangebote eindämmen**

# GENERELLE HANDLUNGSFELDER IN DER BEREITSTELLUNG PREISGÜNSTIGEN WOHNRAUMS

Kommunale  
Grundstückspolitik

Anreize für Investoren

Nutzung des Bestands

Effektive Umsetzungs-  
strukturen

# ÜBERBLICK ÜBER INSTRUMENTENEINSATZ IN BS

## Kommunale Grundstückspolitik

Bodenmanagement & Sozialgerechte Bodennutzung

Kommunaler Zwischenerwerb

Ausreichende Bereitstellung & Monitoring von baureifen Flächen

Vorgaben für geförderten Wohnbau - § 9 BauGB

Vorgaben für geförderten Wohnbau - § 11 / 12 BauGB (Quote für den Neubau)

Konzeptvergaben

## Anreize für Investoren

Kaufpreisvergünstigung für Flächen d. geförderten Wohnungsbaus

Kommunales Förderprogramm

Landesförderung bewerben

Geringere Stellplatzverpflichtung

## Nutzung des Wohnungsbestandes

Mittelbare Belegung

Inanspruchnahme Modernisierungsförderung

Ankauf von Mietpreis- und Belegungsrechten

Aktivierung von derzeit freigestellten Belegungsbindungen

Besetzungsrechte akquirieren

Anmietung von Wohnraum

Aktivierung Wohnungsleerstand

## Effektive Umsetzungsstrukturen schaffen

Kooperation mit bestehenden WU, Stärkung Genossenschaften + Nibelungen

Gründung eigenes Wohnungsunternehmen

Regelmäßige Einbindung der Wohnungsmarktakteure

Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe

- Empfehlung: Mittelwert zwischen mittlerer und oberer Variante als neue Zielzahl für das Niveau zukünftiger Baufertigstellungen zu Grunde legen
- Empfehlung: Weiterhin konsequente Anwendung der Instrumente zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit einer 30% Sozialquote
- Braunschweig hat einen gut bestückten und breit aufgestellten Instrumentenbaukasten!



**VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT**

Regina Höbel & Kyra Nieland  
InWIS Forschung & Beratung GmbH

0234 89034 -24 bzw. -352

[regina.hoebel@inwis.de](mailto:regina.hoebel@inwis.de)  
[kyra.nieland@inwis.de](mailto:kyra.nieland@inwis.de)