

Dienstag, 22. Oktober 2019  
904/2019

Ergebnisse und Konsequenzen der neuen  
Wohnungsbedarfsprognose

## Ziel: Baurecht für weitere 6000 neue Wohneinheiten bis 2025

Die Stadt Braunschweig will bis Ende 2025 Baurecht für rund 6000 Wohneinheiten schaffen, bis 2030 für weitere 2000. Diese Konsequenz zieht die Stadtverwaltung aus den Ergebnissen der jetzt vorliegenden aktuellen Wohnungsbedarfsprognose. Im Verfahren sind bereits Bebauungspläne für über 3.000 weitere Wohneinheiten.

In den vergangenen Jahren übertraf die Verwaltung die gesteckten Ziele deutlich und reagierte mit zusätzlichen Anstrengungen auf die steigende Nachfrage: Von 2013 bis Mitte 2019 gab sie grünes Licht für den Bau von rund 6100 Wohneinheiten. Vorgesehen waren bis 2020, gemäß der Bedarfsprognose von 2013, ursprünglich 5000.

„Wir halten Wort mit der Wohnbauoffensive in Braunschweig und tragen der dynamischen Entwicklung unserer Stadt konsequent Rechnung“, kommentiert Oberbürgermeister Ulrich Markurth. „Die Stadtplanung hat die Grundlage für den aktuellen Bauboom in unserer Stadt geschaffen – mit der Bewältigung eines immensen Planungspensums, das auch in den nächsten Jahren nicht kleiner wird. Private wie städtische Wohnbauunternehmen ziehen mit: Von 2014 bis 2018 haben sie rund 3000 Wohneinheiten gebaut. Die Chancen stehen gut, dass es bis Ende nächsten Jahres 5000 werden.“

„Ein Nachfragedruck am Mietwohnungsmarkt besteht vor allem in den unteren bis mittleren Preisklassen und in beliebten Wohnlagen“, berichtet Stadtbaurat Heinz-Georg Leuer. „Rund 19 Prozent der Braunschweiger Haushalte - Mieter und Eigentümerhaushalte - zählen zu den

## P R E S S E I N F O R M A T I O N

Referat Kommunikation  
Platz der Deutschen Einheit 1  
38100 Braunschweig

E-Mail  
[kommunikation@braunschweig.de](mailto:kommunikation@braunschweig.de)

Telefon  
(05 31) 470 - 22 17  
(05 31) 470 - 37 73  
(05 31) 470 - 27 57  
Telefax  
(05 31) 470 - 29 94

Internet  
[braunschweig.de](http://braunschweig.de)

Soziale Medien  
 [facebook.com/stadtbraunschweig](https://facebook.com/stadtbraunschweig)  
 [twitter.com/Stadt\\_BS](https://twitter.com/Stadt_BS)

einkommensschwachen Haushalten, für die es bis 2016 noch vergleichsweise gute Versorgungsmöglichkeiten gab.“ Seitdem seien wachsende Preissteigerungen am Markt zu verzeichnen. Auch mittlere Einkommenschichten seien zunehmend mit höheren Mietpreisen konfrontiert.

OB Markurth: „Ziel der Braunschweiger Wohnungspolitik wird es daher sein, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu sichern und auszubauen, indem weiterhin geförderte Wohnungen errichtet werden. Außerdem werden wir Bauträger und Investoren in Baugebieten mit Mehrfamilienhäusern auch künftig verpflichten, mindestens 20 Prozent der Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen zu bauen.“

### **Zweck und Methodik der Prognose**

Um den voraussichtlichen Wohnungsbedarf bis Ende 2030 zu ermitteln, gab die Stadt eine neue Wohnungsbedarfsprognose beim Gutachterbüro InWIS in Auftrag. Sie betrachtet den Zeitraum bis 2030 in den konkreten Betrachtungsabschnitten 2020 bis 2025 (vordringlicher Bedarf) und 2026 bis 2030 (mittelfristiger Bedarf) und schließt damit an die GEWOS-Prognose von 2013 an. Hintergrund ist die beabsichtigte Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit einem Zeithorizont bis 2030. Außerdem soll die Prognose dazu dienen, das kommunale Wohnraumversorgungskonzept fortzuschreiben und zu qualifizieren.

Der InWIS-Prognose liegen zwei Modelle zur Bevölkerungsentwicklung zugrunde – eine untere und eine obere Variante. So lässt sich ein potenzieller Entwicklungskorridor aufzeigen. 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 des CIMA-Instituts für Regionalwirtschaft, in der der positive

## **P R E S S E I N F O R M A T I O N**

Referat Kommunikation  
Platz der Deutschen Einheit 1  
38100 Braunschweig

E-Mail  
[kommunikation@braunschweig.de](mailto:kommunikation@braunschweig.de)

Telefon  
(05 31) 470 - 22 17  
(05 31) 470 - 37 73  
(05 31) 470 - 27 57  
Telefax  
(05 31) 470 - 29 94

Internet  
[braunschweig.de](http://braunschweig.de)

Soziale Medien  
 [facebook.com/stadtbraunschweig](https://facebook.com/stadtbraunschweig)  
 [twitter.com/Stadt\\_BS](https://twitter.com/Stadt_BS)



Entwicklungstrend der Stadt Braunschweig aufgegriffen wurde.

Für den gesamten Zeitraum von heute bis Ende 2030 wurde in der unteren Variante ein Bedarf in Höhe von 4.850 neu zu schaffenden Wohneinheiten und in der oberen Variante in Höhe von 10.650 Wohneinheiten ermittelt.

Dem Gutachterbüro zufolge sollte die untere Prognosevariante als das absolute Minimum an zusätzlichem Wohnraum in den kommenden Jahren verstanden werden. Eine Orientierung an der unteren Variante würde ausreichen, die Abwanderung der Braunschweiger Bevölkerung ins Umland zu reduzieren – mehr nicht. Die obere Prognosevariante berücksichtigt den positiven Entwicklungstrend Braunschweigs mit seiner wachsenden Einwohnerzahl und dem Wunsch, in der Stadt zu leben und zu arbeiten. Sie bietet Spielraum, um neue Einwohner an die Stadt zu binden und eine adäquate Fluktuationsreserve aufzubauen.

### **Planung und Bau weiterhin mit Hochdruck**

„Die aktuelle Marktlage mit einer Nachfrage, die das Angebot an Wohnungen anhaltend übertrifft, spricht dafür, dass sich der Bedarf eher in Richtung der oberen Variante bewegen wird und somit die Planungs- und Bautätigkeit zumindest bis zum Jahr 2025 in gleichem Umfang und Tempo wie bisher fortgesetzt werden sollte“, betont Stadtbaurat Leuer. „Deshalb orientieren wir uns an der oberen Variante und bereiten den Bau von etwa 8.000 weiteren Wohneinheiten bis 2030 planungsrechtlich vor. Da vor allem kurzfristig ein hoher Bedarf besteht, soll bis Ende 2025 Baurecht für etwa 6.000 Wohneinheiten geschaffen werden.“ Eine Evaluation solle dann prüfen, ob die eingeschlagene Strategie mit der eingetretenen Entwicklung einhergehe. Wenn erforderlich, könne nachgesteuert werden.

„Grundsätzlich erscheint es auch für die Zukunft sinnvoll, mindestens zwei Drittel des Wohnungsneubaus im Geschosswohnungsbau zu realisieren“, fasst Heinz-Georg Leuer zusammen. „Ohne die Nutzung weiterer Innenentwicklungspotenziale, wie die Aktivierung von Baulücken und untergenutzten Flächen wird es

## P R E S S E I N F O R M A T I O N

Referat Kommunikation  
Platz der Deutschen Einheit 1  
38100 Braunschweig

E-Mail  
[kommunikation@braunschweig.de](mailto:kommunikation@braunschweig.de)

Telefon  
(05 31) 470 - 22 17  
(05 31) 470 - 37 73  
(05 31) 470 - 27 57  
Telefax  
(05 31) 470 - 29 94

Internet  
[braunschweig.de](http://braunschweig.de)

Soziale Medien  
[facebook.com/stadtbraunschweig](https://www.facebook.com/stadtbraunschweig)  
[twitter.com/Stadt\\_BS](https://twitter.com/Stadt_BS)



nicht gelingen, den Bedarf zu decken. In die Planungen für den Wohnungsbau wird auch das vorliegende Wettbewerbsergebnis für die Umgestaltung des nördlichen Bahnhofsumfelds sowie das Projekt Bahnstadt im Süden des Hauptbahnhofes einbezogen.“

### **Besonderer Bedarf: altersgerechte Wohnungen**

In Zukunft ist ein erhöhter Bedarf an Wohnungen zu erwarten, die keine oder nur geringe Barrieren aufweisen. Die Prognose rechnet mit einem Potenzial von etwa 3.700 Haushalten in Braunschweig. Erfasst sind derzeit rund 1.060 altersgerechte Wohnungen; der genaue Bestand ist allerdings nicht bekannt. Schätzungen unterschiedlicher Institute gehen davon aus, dass ca. 1,0 bis 1,4 Prozent aller Wohnungen in Deutschland altersgerecht sind. Übertragen auf Braunschweig bedeutet dies, dass 2016 etwa zwischen 1.430 und 2.000 Wohnungen altersgerecht ausgestattet waren. Das Nachfragepotenzial liegt in diesem Fall bei etwa 1.700 bis 2.270 Wohnungen, das jedoch nicht vollständig durch Neubauten abgedeckt werden muss.

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

Alle Einzelheiten in der Gremienmitteilung 19-11858 mit Grafiken und der vollständigen Wohnungsbedarfsprognose im Anhang.



## P R E S S E I N F O R M A T I O N

Referat Kommunikation  
Platz der Deutschen Einheit 1  
38100 Braunschweig

E-Mail  
[kommunikation@braunschweig.de](mailto:kommunikation@braunschweig.de)

Telefon  
(05 31) 470 - 22 17  
(05 31) 470 - 37 73  
(05 31) 470 - 27 57  
Telefax  
(05 31) 470 - 29 94

Internet  
[braunschweig.de](http://braunschweig.de)

Soziale Medien  
 [facebook.com/stadtbraunschweig](https://www.facebook.com/stadtbraunschweig)  
 [twitter.com/Stadt\\_BS](https://twitter.com/Stadt_BS)