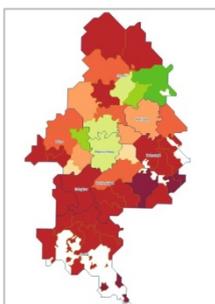


# Wohnraumversorgungskonzept Braunschweig

---



## Grundlagenermittlung und Bestandsanalyse

Bau- und Umweltschutzdezernat  
FB Stadtplanung und Umweltschutz – Abt. 61.5

Stand: 25.02.2015

## Inhalt

<b>Anlass</b> .....	<b>4</b>
<b>I. Braunschweig – Region und Stadt</b> .....	<b>5</b>
<b>I.1 Region Braunschweig</b> .....	<b>5</b>
<b>I.2 Stadt Braunschweig</b> .....	<b>6</b>
<b>II. Rahmenbedingungen</b> .....	<b>7</b>
<b>II.1 Gesellschaft</b> .....	<b>7</b>
II.1.1 Individualisierung und Vereinzelung.....	7
II.1.2 Pluralisierung der Lebensstile .....	7
II.1.3 Wohnen wird teurer – steigender Bedarf an preiswertem Wohnraum .....	7
<b>II.2 Demographie</b> .....	<b>8</b>
II.2.1 Demographische Entwicklung in der Region.....	8
II.2.2 Demographische Entwicklung Braunschweigs.....	9
II.2.3 Altersaufbau.....	10
II.2.4 Anzahl der Haushalte .....	11
II.2.5 Migrationshintergrund.....	11
II.2.6 Arbeitslosigkeit.....	11
II.2.7 Bezug von Leistungen nach dem SGB 2 („Hartz IV“).....	11
<b>II.3 Wohnungswirtschaft</b> .....	<b>12</b>
II.3.1 Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Region .....	12
II.3.2 Eigentum.....	12
II.3.3 Konkurrenzsituation Braunschweig und Region – Bauland und Eigentum .....	13
II.3.4 Mieten .....	13
II.3.5 Konkurrenzsituation Braunschweig und Region – Mietwohnungsmarkt .....	14
II.3.6 Konkurrenzsituation Braunschweig und Region – Schlussfolgerung .....	15
<b>II Rahmenbedingungen - Fazit</b> .....	<b>15</b>
<b>III. Bedarf</b> .....	<b>16</b>
<b>III.1 Quantitativer Bedarf</b> .....	<b>16</b>
<b>III.2 Qualitativer Bedarf</b> .....	<b>16</b>
III.2.1 Breiteres Bedarfsspektrum .....	17
III.2.2 Bedarfsverteilung Bautypen .....	17
III.2.3 Bedarfsverteilung Wohnungspreise – mittlerer und gehobener Wohnraum .....	17
III.2.4 Bedarfe spezieller Nutzergruppen.....	18
III.2.5 Bedarf an preiswertem Wohnraum.....	20
<b>III Bedarf - Fazit</b> .....	<b>22</b>

<b>IV.</b>	<b>Potentiale .....</b>	<b>23</b>
<b>IV.1</b>	<b>Potentiale der Innenentwicklung .....</b>	<b>23</b>
IV.1.1	Definition Innenentwicklung.....	23
IV.1.2	Innenentwicklung mit Planerfordernis .....	23
IV.1.3	Innenentwicklung mit Planungsrecht § 34 BauGB .....	24
IV.1.4	Stärkung der Innenentwicklung .....	24
<b>IV.2</b>	<b>Potentiale in peripheren Lagen.....</b>	<b>24</b>
<b>IV.3</b>	<b>Bewertung und Priorisierung der Potentiale .....</b>	<b>24</b>
IV.3.1	Bewertungskriterien für Potentiale.....	24
IV.3.2	Ziele der Standortentwicklung .....	25
IV.3.3	Wechselbeziehung mit der Stadtbahn / SPNV 2014+.....	25
<b>IV.4</b>	<b>Aktivierung der Potentiale .....</b>	<b>25</b>
<b>IV</b>	<b>Potentiale - Fazit .....</b>	<b>26</b>
<b>V.</b>	<b>Kurz- und mittelfristige Planungen.....</b>	<b>27</b>
<b>V.1</b>	<b>Planungshorizonte und Methodik.....</b>	<b>27</b>
V.1.1	Planungshorizonte.....	27
V.1.2	Methodik .....	27
V.1.3	Zu Gruppe 1 (Realisierung höchstwahrscheinlich):.....	27
V.1.4	Zu Gruppe 2 (Realisierung ungewiss):.....	27
V.1.5	Zu Gruppe 3 (Wohnungsneubau § 34 BauGB):.....	28
<b>V.2</b>	<b>Ergebnis und Bewertung .....</b>	<b>29</b>
V.2.1	Rechnerische Zusammenfassung.....	29
V.2.2	Verhältnis EFH / MFH, Flächenverbrauch.....	29
<b>V</b>	<b>Kurz- und mittelfristige Planungen - Fazit .....</b>	<b>30</b>
<b>VI.</b>	<b>Instrumente .....</b>	<b>31</b>
<b>VI.1</b>	<b>Geförderter Wohnungsbau.....</b>	<b>31</b>
VI.1.1	Bestand an gebundenen Wohnungen.....	31
VI.1.2	Zukünftige Entwicklung.....	32
<b>VI.2</b>	<b>Konzept zur Schaffung preisgünstigen Wohnraumes.....</b>	<b>32</b>
<b>VI.3</b>	<b>Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).....</b>	<b>33</b>
VI.3.1	Inhalt des ISEK .....	33
VI.3.2	Sachstand und Aufwand.....	33
<b>VI.4</b>	<b>Runder Tisch Wohnen / Bündnis für Wohnen.....</b>	<b>33</b>
<b>VI.5</b>	<b>Baulandkataster.....</b>	<b>34</b>
<b>VI</b>	<b>Instrumente - Fazit.....</b>	<b>34</b>
	<b>Schlusswort.....</b>	<b>35</b>

## **Anlass**

Die Stadt Braunschweig verzeichnet in den letzten Jahren stetige Einwohnerzuwächse und dementsprechend eine ansteigende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Insbesondere seit der Krise der Finanzmärkte 2008 nimmt die Nachfrage nach Immobilien als Wertanlage noch stärker zu.

Diese Entwicklung entspricht dem bundesweiten Trend der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in den Großstädten und Ballungsräumen. Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage ist es, insbesondere für finanzschwache Bevölkerungsteile und Menschen mit Handicap, oft schwer, sich in Braunschweig mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Durch die 2013 aufgestellte Wohnungsbedarfsprognose<sup>1</sup> wurde der aktuelle stadtweite Bedarf für Braunschweig ermittelt. In der weiteren Arbeit ist die vorliegende umfassende Darstellung der Wohnungsmarktsituation in Braunschweig erstellt worden. Sie soll sowohl als Basis für die Akquise von Fördermitteln des sozialen Wohnungsbaus als auch als Grundlage für die weitere Arbeit des „Runden Tisch Wohnungsbaus“ und des „Bündnis für Wohnen“ dienen.

Durch gemeinsames, koordiniertes Handeln soll so Wohnraum in Braunschweig geschaffen werden, um auch in Zukunft alle Einwohner Braunschweigs mit angemessenem Wohnraum versorgen zu können.

---

<sup>1</sup> GEWOS Wohnungsmarktprognose Braunschweig, Endbericht Hamburg Mai 2013

# I. Braunschweig – Region und Stadt

## I.1 Region Braunschweig

Zentral in Deutschland gelegen umfasst das Gebiet des Großraum Braunschweig die kreisfreien Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg sowie die Landkreise Gifhorn, Goslar, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel. Das ist zusammen eine Fläche von 5.078 Quadratkilometern mit einer Bevölkerung von über einer Million Menschen.

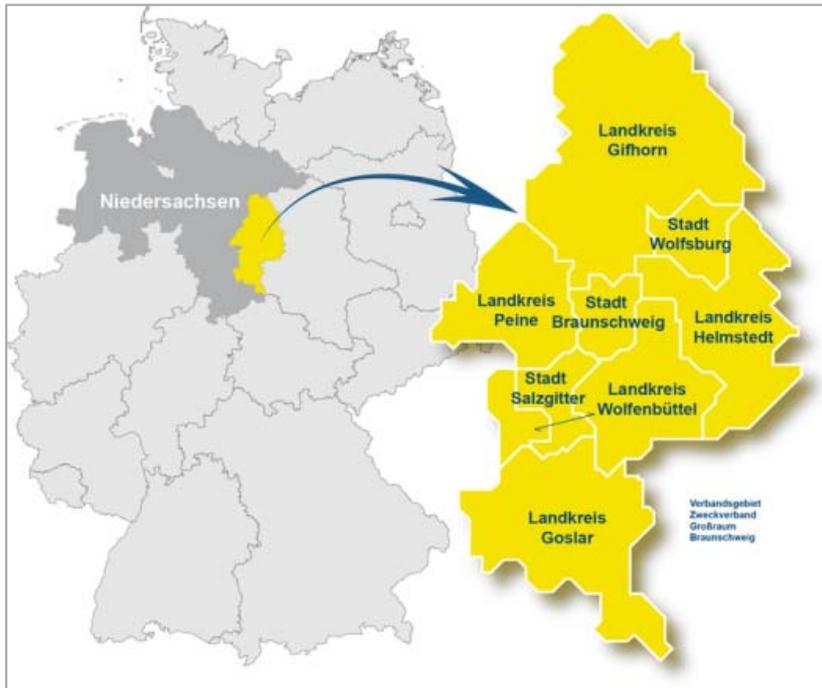


Bild 1: Region Braunschweig

Die Region Braunschweig ist eine vielfältige Region. Sie beheimatet sowohl hochmoderne Industriestandorte als auch Traditionsinseln der Geschichte und der Kultur und ist die Region mit der höchsten Forschungsdichte in Deutschland.

Die zweitgrößte Stadt Niedersachsens, Braunschweig, als Oberzentrum der Region mit insgesamt über einer Mio. Menschen und die Stadt mit der größten Wirtschaftskraft, Wolfsburg, geben den Takt der Region vor.

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2008 (LROP) und im Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP) ist die Stadt Braunschweig im oberzentralen Verbund mit den Nachbarstädten Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum in Südost-Niedersachsen mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten verbindlich festgelegt.

Durch die unterschiedliche Ausrichtung der drei Großstädte haben die gesamte Region und insbesondere der oberzentrale Verbund eine breit aufgestellte Basis in den Bereichen Wirtschaft und Industrie, Forschung, Bildung, Kultur und Freizeit. Die drei Städte Braunschweig, Wolfsburg und Salzgitter bilden damit eine wissenschaftliche, kulturelle und industrielle Kernregion des Landes Niedersachsen.

## I.2 Stadt Braunschweig

Braunschweig ist als geschichtsreiche Stadt und früheres Herzogtum das städtische Zentrum der umgebenden Region. Die Stadt zählt zurzeit ca. 250.000 Einwohner. Braunschweig ist die zweitgrößte Stadt Niedersachsens nach Hannover und Anziehungspunkt für viele Menschen aus der Region.

Drei wesentliche Stärken weist Braunschweig auf, das sind die Bereiche:

- Wissenschaft und Forschung,
- Handel und Gewerbe und
- Kultur.

Der Braunschweiger Arbeitsmarkt bietet eine breite Palette an Arbeitsplätzen, sowohl für einfach als auch für höher qualifizierte und spezialisierte Arbeitnehmer an. Zahlreiche Bildungseinrichtungen, wie weiterführende Schulen, Berufsfachschulen oder Ausbildungszentren und –betriebe ziehen vor allem Jugendliche und junge Erwachsene aus der Region in die Stadt.

Die Hochschule für Bildende Künste und die Technische Universität genießen internationalen Ruf, weswegen Braunschweig auch konstanten Zuzug von Studierenden aus dem Ausland hat.

Die TU Braunschweig im Zusammenspiel mit vielen Forschungseinrichtungen wie der PTB, der DLR, dem Von-Thünen-Institut, dem Forschungsflughafen, dem Helmholtz-Zentrum und vielen weiteren, machen Braunschweig zu einem europaweit bekannten Forschungszentrum. Zudem ist Braunschweig Kompetenzzentrum für die Bereiche Verkehrstechnik, Biotechnologie, Finanzwirtschaft, Maschinenbau und innovative Querschnittstechnologien.

Durch enge Kooperation von Wirtschaft und Wissenschaft, ob in außeruniversitären Forschungseinrichtungen oder den akademischen Institutionen, werden in vielen Bereichen bedeutende Entwicklungen und Patente hervorgebracht, die die Stadt zu einem renommierten Forschungsstandort weltweit machen.

Insgesamt ist Braunschweig eine prosperierende und wachsende Großstadt, die nicht zuletzt aufgrund ihrer attraktiven Angebote auch in Zukunft mit steigenden Einwohnerzahlen rechnen kann.



Bilder 2-4: Hochschule der Bildenden Künste, Technische Universität Braunschweig, Absolventen IHK Prüfung

## **II. Rahmenbedingungen**

### **II.1 Gesellschaft**

Als ersten Einflussfaktor auf den Wohnungsmarkt werden zunächst gesellschaftliche Trends nachgezeichnet, die bundesweit in deutschen Großstädten zu beobachten sind und die Auswirkungen auf städtisches Handeln im Bereich „Wohnen“ haben. Diese Trends gelten für Braunschweig wie für die Mehrzahl der bundesdeutschen Großstädte.

#### **II.1.1 Individualisierung und Vereinzelung**

An den steigenden Haushaltszahlen lässt sich ein Trend zur Individualisierung ableiten. Die klassische Familie als soziale Urzelle scheint an gesellschaftlicher Bedeutung zu verlieren. Damit geht - für die Stadtgesellschaft bedeutsam - ein Rückgang familiärer Unterstützungssysteme einher (z.B. bei der Pflege von Angehörigen). Auch scheint sich abzuzeichnen, dass ältere Menschen zukünftig stärker auf soziale Kontakte außerhalb der Familie angewiesen sein werden, wenn Isolation im Alter vermieden werden soll.

#### **II.1.2 Pluralisierung der Lebensstile**

Durch die Internationalisierung der städtischen Einwohnerschaft als Folge der Zuwanderung sowie durch die fortschreitende Liberalisierung der gesellschaftlichen Normen hat sich eine breite Palette an Lebensstilen etabliert. Menschen mit unterschiedlichen Weltanschauungen und Religionen, unterschiedlichen Werten und Traditionen leben in Braunschweig zusammen.

Neben der traditionellen Familie sind heutzutage u.a. Patchwork-Familien, Alleinerziehende, Singlehaushalte, Wohngemeinschaften von Studenten, Wohngemeinschaften von Senioren, Mehrgenerationenprojekte usw. zu berücksichtigen.

#### **II.1.3 Wohnen wird teurer – steigender Bedarf an preiswertem Wohnraum**

Wohnen ist in den letzten Jahren in den Großstädten und den Ballungsräumen teurer geworden. Der Rückzug des Staates beim Sozialen Wohnungsbau, die hohe Nachfrage wegen einer Rückbesinnung auf Immobilien als sichere Kapitalanlage und die überproportionale Steigerung der Energiepreise sind Einflüsse, die diese Entwicklung verstärken.

Demgegenüber steht eine wachsende Anzahl von Menschen, die Schwierigkeiten haben, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen: Studenten, junge Familien mit Kindern und der damit verbundenen Notwendigkeit eine neue (teure) Wohnung anzumieten, Hartz IV-Empfänger, Alleinerziehende, Minijobber, Rentner mit geringen Renten.

## II.2 Demographie

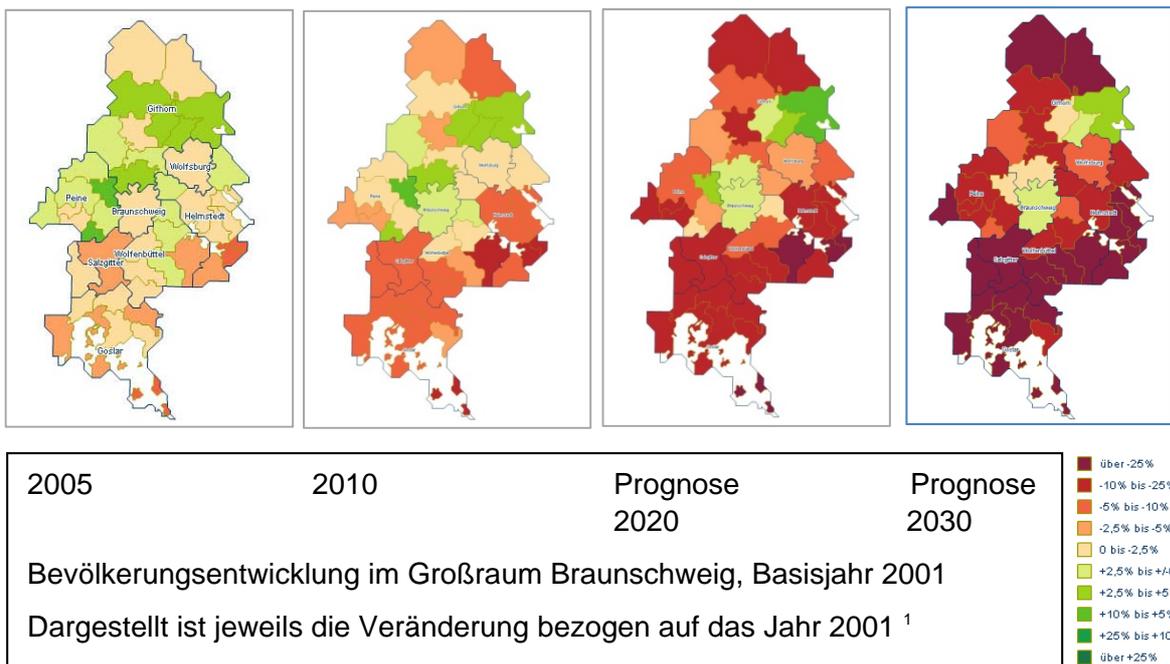
Der demographische Wandel, zusammengefasst in den Schlagworten „älter, weniger, einzelner, bunter“ betrifft die gesamte Bundesrepublik und so auch Braunschweig. Die Ausprägungen des demographischen Wandels sind jedoch regional und sogar innerhalb einzelner Kommunen sehr unterschiedlich ausgeprägt. Zunächst wird daher der demographische Wandel in der Region Braunschweig, die als umliegender Verflechtungsbereich der Stadt anzusehen ist und anschließend der demographische Wandel nur in der Stadt Braunschweig dargestellt.

### II.2.1 Demographische Entwicklung in der Region

In den 90er-Jahren und um die Jahrtausendwende hatten die umliegenden Städte und Gemeinden überwiegend Bevölkerungszuwächse, während Braunschweigs Bevölkerung abnahm.

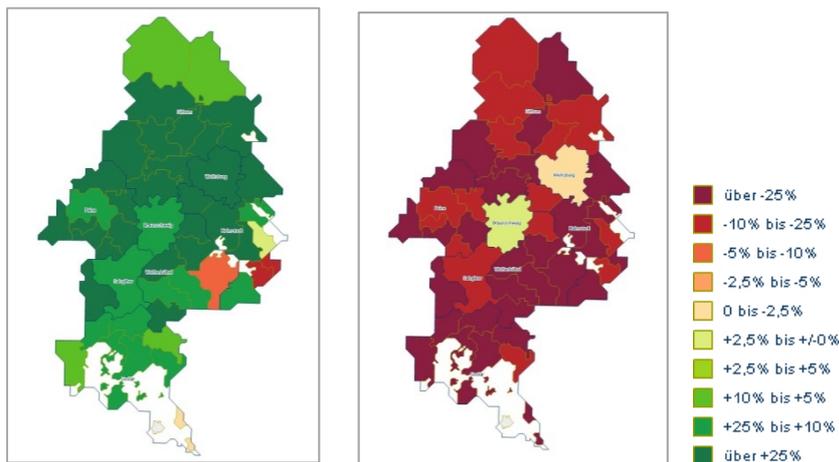
Dieser Trend hat sich gewandelt. Seit Mitte der 00er Jahre wächst Braunschweigs Bevölkerung, während die Bevölkerungszahlen der umliegenden Kommunen größtenteils stagnieren oder rückläufig sind.

Die Bevölkerungsprognose der NBank prognostiziert in den Jahren 2020 ff. nur noch für wenige Kommunen einen Bevölkerungszuwachs.



Dem überwiegenden Teil der Region werden Bevölkerungsrückgänge vorausgesagt. Im Harz und im Harzvorland sowie in ländlichen Gebieten wie z.B. dem Landkreis Helmstedt werden zum Teil drastische Rückgänge von bis zu 30 % vorausgesagt.

Der Rückgang der Bevölkerung wird aufgrund schwacher Kommunalhaushalte zu einem Abbau von Infrastruktur in den ländlichen Bereichen des Großraums Braunschweig führen. Der Wohnstandort Braunschweig wird als Oberzentrum mit überregionalen Angeboten nicht zuletzt deshalb weiter an Attraktivität für Menschen aus der Region gewinnen.



Prognose der Entwicklung **Altersgruppe**  
**75 Jahre +**  
Großraum Braunschweig  
2020, Basisjahr 2009

Prognose der Entwicklung **Altersgruppe**  
**0 – 17 Jahre**  
Großraum Braunschweig  
2020, Basisjahr 2009 <sup>1</sup>

Eine weitere Entwicklung, die für den Großteil der Region prognostiziert wird, ist der Anstieg der älteren Bevölkerung und der gleichzeitige Rückgang der Bevölkerungsgruppe „Kinder und Jugendliche“.

Während die Zunahme der älteren Bevölkerung auch in Braunschweig stattfinden wird, bleibt die Stadt von der Abnahme der jungen Bevölkerungsteile weitgehend verschont. Dies liegt nicht zuletzt an den Wanderungsgewinnen (junge Familien, Studenten und Auszubildende), die Braunschweig von jeher und voraussichtlich auch in Zukunft aus dem Umland zufließen.

## II.2.2 Demographische Entwicklung Braunschweigs

Der demographische Wandel in Braunschweig ist, entgegen dem bundesdeutschen Gesamttrend, nicht von Bevölkerungsrückgang wie in der Region (vgl. II.2.1) geprägt.

Es liegt eine aktuelle Prognose des Referats 0120 zur Bevölkerungsentwicklung in Braunschweig vor. Folgende Kernpunkte sind festzuhalten:

- Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist gut vorhersehbar; in Braunschweig gibt es seit Jahren einen Sterbeüberschuss von ca. 600 bis 800 Personen jährlich.
- Schwieriger zu prognostizieren sind die Wanderungsbewegungen; ab dem Jahr 2004 gab es einen positiven Gesamtsaldo, der zwischen 2003 und 2008 moderat ausfiel und zwischen 2009 und 2012 sprunghaft angestiegen ist.

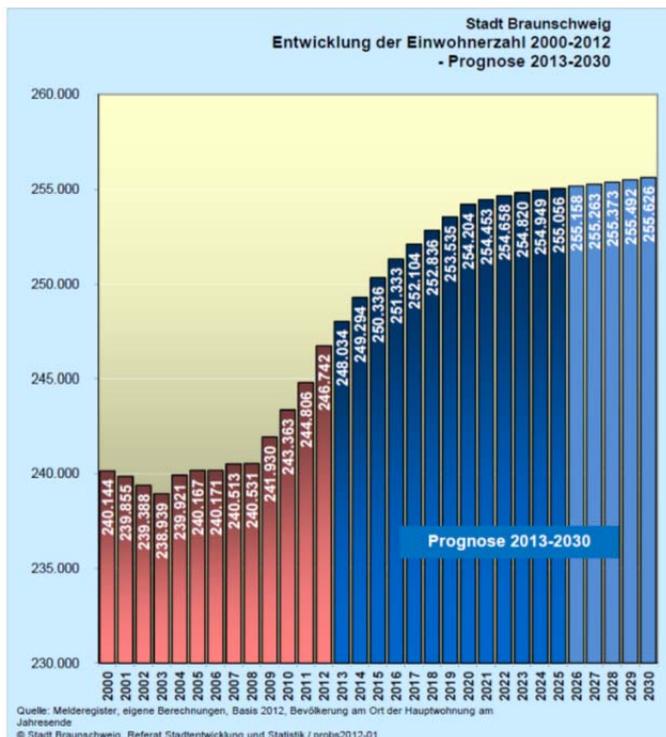


Bild 5: Entwicklung der Einwohnerzahlen und Bevölkerungsprognose - 2030

Braunschweig würde nach dieser Vorausschätzung im Jahr 2020 rund 254.000 Einwohner (+7.500) und 2030 insgesamt rund 256.000 (+ 9.000) Einwohner haben (Basis: Hauptwohnsitzbevölkerung nach Melderegister). Die größten Steigerungsraten werden bis ca. 2020 erwartet. Danach flacht der Anstieg zwar ab, die absolute Entwicklung aber bleibt positiv und die Stadt wird bis 2030 voraussichtlich eine Einwohnerzahl von knapp 256.000 Einwohnern erreicht haben. Dieser Trend setzt eine weiterhin positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung wie auch eine an der realen Nachfrage orientierte Bereitstellung von Bauland und Wohnungen voraus.

Aufgrund der anhaltend positiven Entwicklung der Wirtschaftsregion Braunschweig-Wolfsburg ist voraussichtlich länger als in 2013 angenommen mit arbeitsmarktbedingten Zuzügen aus anderen Bundesländern und dem europäischen Ausland zu rechnen. Das künftige Zuzugsaufkommen durch Flüchtlinge ist schwer zu prognostizieren. Es hat bundes- und landesweit bereits jetzt größere Ausmaße als noch 2013 erwartet.

### II.2.3 Altersaufbau

Nach Prognosen des Referates 0120 wird sich der Altersaufbau der Stadt Braunschweig vom Jahr 2012 bis zum Jahr 2030 verändern. Dramatische Entwicklungen sind dabei nicht zu erwarten:

- Mehr Kinder, Jugendliche, junge Erwachsene bis 20 Jahren + 4261 + 10 %
- Weniger 20 - 30-Jährige - 2617 - 7 %
- Mehr 30 - 45-Jährige + 5591 + 11 %
- Weniger 45 – 60-Jährige - 4908 - 9 %
- Deutlich mehr 60 – bis 70-Jährige + 7489 + 30 %
- Weniger 70 – 80-Jährige - 2358 - 9 %
- Mehr über 80-Jährige + 1428 + 10%

Es zeigt sich, dass sich die Stadtgesellschaft bis 2030 in Teilen verjüngt, in Teilsegmenten aber auch älter wird. Erkennbar ist, dass die geburtenstarken Jahrgänge der 60er-Jahre im Jahr 2030 im Lebensalter zwischen 60 und 70 Jahren stehen und damit in der Regel noch nicht pflegebedürftig sind, anders als die relativ geburtenschwachen Jahrgänge zwischen 1950 und 1960.

#### II.2.4 Anzahl der Haushalte

Zur Anzahl der Haushalte liegen keine exakten Bestandsdaten vor. GEWOS geht in der Wohnungsbedarfsprognose 2013 davon aus, dass mit dem erwarteten leichten Anstieg der Bevölkerung von 2,0 % bis 2020 aufgrund der zunehmenden Individualisierung eine etwas stärkere Zunahme der Haushalte einhergeht (+ 2,4 %) (Eigenprognose der GEWOS auf Basis der amtlichen Einwohnerdaten).

#### II.2.5 Migrationshintergrund

Im Zeitraum von 2005 bis 2013 stieg die Zahl der Einwohner in Braunschweig um rund drei Prozent; zeitgleich stieg der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund von 37.000 auf 42.500 Personen im Jahr 2013 und damit um rund 15 %.<sup>2</sup>

Dieser Anstieg von Einwohnern mit Migrationshintergrund rührt zum einen aus der anhaltend guten wirtschaftlichen Entwicklung und dem daraus folgenden Zuzug aus dem europäischen Ausland. Zum anderen sind die deutlich angestiegenen Zuzugszahlen von Flüchtlingen in die Bundesrepublik und Niedersachsen zu nennen. Dieser Anstieg erhöht die Wohnraumnachfrage. Dieser Trend dürfte nach derzeitigem Kenntnisstand auch über das Jahr 2020 hinaus noch anhalten.

Einwohner mit Migrationshintergrund konzentrieren sich deutlich in folgenden Stadtteilen: Innenstadt, Westliches und Nördliches Ringgebiet, Weststadt, Siegfriedviertel, Bebelhof, Heidberg und Schwarzer Berg.

#### II.2.6 Arbeitslosigkeit

Arbeitslosigkeit ist ungleich über die Stadtteile verteilt. Im Zeitraum von 2006 bis 2014 ist aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung ein deutlicher Rückgang der Arbeitslosigkeit zu verzeichnen. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in den betrachteten Jahren sank um 34,5 % (8.858 Personen – Stichtag 31.12.2014).

#### II.2.7 Bezug von Leistungen nach dem SGB 2 („Hartz IV“)

Die Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften, die auf Arbeitslosengeld II angewiesen sind, verringerte sich zwischen 2006 und 2013 um 22,2 % (20.711 Personen – Stichtag 31.12.2013).

Es zeigt sich, dass die Faktoren „Migrationshintergrund“, „Arbeitslosigkeit“, „Bezug von Hartz IV“ sich mit geringen Abstufungen auf folgende Stadtbereiche konzentrieren: Innenstadt, Westliches und Nördliches Ringgebiet, Weststadt, Siegfriedviertel, Bebelhof, Heidberg und Schwarzer Berg.

---

<sup>2</sup> Quelle: Sozialatlas der Stadt Braunschweig (Entwurf)

## **II.3 Wohnungswirtschaft**

### II.3.1 Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Region

Zur Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Region schreibt der Grundstücksmarktbericht 2014<sup>3</sup>, der die Entwicklung der Städte Braunschweig, Salzgitter und der Landkreise Goslar, Peine und Wolfenbüttel beschreibt:

„Für das Jahr 2013 zeigt sich der Immobilienmarkt in der Region als relativ stabil. Im Vergleich zum Vorjahr ist für 2013 ein Rückgang beim Verkauf von Bauland für den individuellen Wohnungsbau festzustellen. Im vergangenen Jahr wurden rd. 831 Bauplätze verkauft. In der Stadt Braunschweig und im Umkreis von Braunschweig reicht allerdings das vorhandene Angebot nicht aus, um der Nachfrage gerecht zu werden. Anders verhält es sich jedoch in den ländlichen Regionen. Hier wird das Angebot nicht ausgeschöpft, obwohl die Kommunen Preise senken oder Familienrabatte gewähren.

Die Bodenpreisindexreihen des individuellen Wohnungsbaus zeigen einen positiven Trend an. Bis auf die Stadt Salzgitter ist in den anderen Gebietskörperschaften der Index gestiegen. (.....)

Auf dem Sektor der bebauten Grundstücke blieben die Verkaufszahlen stabil. Bezogen auf den individuellen Wohnungsbau gibt es steigende Zahlen. Mehrfamilienhäuser wurden insgesamt um 7 % mehr im Vergleich zum letzten Jahr umgesetzt. Bei den Eigentumswohnungen stiegen die Verkaufszahlen ebenfalls um 4 %. (.....)

Bei den Mehrfamilienhäusern sind die durchschnittlichen Wohnflächenpreise relativ stabil“

### II.3.2 Eigentum

Seit der Wiedervereinigung 1990 sind die Immobilienpreise in Braunschweig über mehr als zehn Jahre trotz steigendem Verbraucherpreisindex nahezu konstant geblieben. Erst im letzten Jahrzehnt hat der Immobilienmarkt nachgeholt. Insbesondere seit der Finanzkrise 2008 stiegen durch die verstärkte Nachfrage nach Immobilien als sichere Anlage die Immobilien- und Mietpreise.

Hinweise auf die Preissteigerungen beim Immobilienkauf liefern die Daten des Grundstücksmarktberichtes Braunschweig 2013. Diese Entwicklung, die in fast allen Großstädten zu beobachten ist, stellt sich in Braunschweig wie folgt dar:

---

<sup>3</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig, Geschäftsstelle beim LGLN, Regionaldirektion Braunschweig: Grundstücksmarktbericht 2014, S. 7)

## Preissteigerungen Immobilien laut Grundstücksmarktbericht Braunschweig 2013

Marktsegment	Durchschnittliche Kaufpreise 2010	Durchschnittliche Kaufpreise 2012	Steigerung in %
Einfamilienhaus in mittlerer Lage	150 - 260 T €	170 - 310 T €	+ 17 %
Eigentumswohnung in mittlerer Lage	900 €/m <sup>2</sup>	1.300 €/m <sup>2</sup>	+ 44 %
Eigentumswohnung in guter Lage	1.650 €/m <sup>2</sup>	1.900 €/m <sup>2</sup>	+ 15 %

### II.3.3 Konkurrenzsituation Braunschweig und Region – Bauland und Eigentum

Der Braunschweiger Wohnungsmarkt macht nicht an den Stadtgrenzen halt. Insbesondere die Wohnstandorte wie z. B. Vechelde, Walle, Abbesbüttel, Weddel, Klein Schöppenstedt, Cremlingen, Wolfenbüttel oder die nördlichen Teile Salzgitters, von denen man Braunschweig in 30-45 Minuten mit dem Pkw oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen kann, stehen in Konkurrenz zu den Braunschweiger Angeboten auf dem Wohnungsmarkt.

Betrachtet man die Grundstückspreise für Wohnbauland zeigt sich, dass die Grundstückspreise in Braunschweig höher liegen als im näheren Umland:

Grundstücke für Einfamilienhäuser in mittlerer Lage in €/m<sup>2</sup> erschlossen<sup>4</sup>

- Braunschweig: 140,- bis 200,- €
- Wolfenbüttel: 110,- bis 150,- €
- Gifhorn - Stadt: 90,- bis 120,- €

Die günstigen Preise der umliegenden Wohnstandorte werden jedoch durch die höheren Mobilitätskosten schon mittelfristig wieder ausgeglichen oder sogar umgekehrt. Langfristig rechnet sich für in Braunschweig Berufstätige also meist der Kauf einer Immobilie in Braunschweig.

### II.3.4 Mieten

Bei den Mieten ist - ähnlich der Lage auf dem Immobilienmarkt - eine Steigerung zu verzeichnen. Der aktuelle Mietspiegel 2014 kommt u.a. zu folgenden Ergebnissen: Die durchschnittliche Miete beträgt 5,59 €/m<sup>2</sup> und hat sich zum Mietspiegel 2012 von 5,37 €/m<sup>2</sup> um durchschnittlich 0,22 €/m<sup>2</sup> erhöht. Der Mietspiegel 2010 hatte eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,17 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Deutlich angestiegen sind die Werte für große Wohnungen. In der Baualtersklasse bis 1920 steigert sich der Mietwert zum Beispiel bei einer Wohnfläche von 121 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup> zum

---

<sup>4</sup> Quelle hier: "Grundstücksbörse Braunschweig" des Maklerverbandes

Mietspiegel 2012 um 0,95 €/m<sup>2</sup> (5,26 €/m<sup>2</sup> -6,21 €/m<sup>2</sup>). Die geringsten Durchschnittsmieten liegen nun im Bereich der Wohnungsgrößen von ca. 65 m<sup>2</sup>.

Der Braunschweiger Mietspiegel liegt damit unter den vergleichbaren Durchschnittswerten für Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern (Kommunen mit Mietspiegel) für die gesamte Bundesrepublik mit 6,28 €/m<sup>2</sup> (Prognoseinstitut F+B, Hamburg, Mietspiegelindex 2014). Andere große Städte in Norddeutschland wie Göttingen, Osnabrück und Oldenburg weisen keinen offiziellen Mietspiegel oder nur einen einfachen Mietspiegel auf.

Unter Einbeziehung der Vermietung von neu erstellten Mietwohnungen, die nicht im Mietspiegel erfasst werden, scheint eine Voraussage von 7 % Mietanstieg innerhalb von 2013 bis Ende 2015 möglich. Auch die Angabe von 7,- €/m<sup>2</sup> als Anhaltswert erscheint unter Einbeziehung der neu erstellten Wohnungen wahrscheinlich.

Historisch bedingt halten die großen Braunschweiger Wohnungsunternehmen (vor allem Nibelungen Wohnbaugesellschaft, Braunschweiger Baugenossenschaft, Wiederaufbau eG) ca. 20 % des Mietwohnungsbestandes der Stadt, was das Mietniveau dämpft.

Im Vergleich zu anderen Städten gleicher Größe hat Braunschweig damit ein moderates Mietpreisniveau. Insgesamt ist der Wohnungsbestand sowohl bei den Genossenschaften und dem kommunalen Wohnungsunternehmen als auch bei den privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen durch einen hohen Anteil preisgünstiger Wohnungen geprägt.

Die Durchschnittsmiete im Wohnungsbestand beträgt rund 5,20 €/m<sup>2</sup> (nettokalt). Der ganz überwiegende Teil der Wohnungen weist damit ein Mietniveau unterhalb der Fördermiete (derzeit 5,40 €/m<sup>2</sup>) auf. Teilräumlich gibt es zwar Niveauunterschiede, diese sind jedoch nicht stark ausgeprägt.

Die geringe Leerstandsquote weist aber auf das Problem des Braunschweiger Marktes hin: Es gibt wenig Fluktuation im Bereich des preisgünstigen Wohnraumes. Somit stehen preisgünstige Wohnungen nur sehr begrenzt denjenigen zur Verfügung, die sie benötigen bzw. die aktuell eine preisgünstige Mietwohnung nachfragen.

2013 hat das Prognoseinstitut GEWOS, als ersten Baustein eines Konzeptes zur Schaffung preisgünstigen Wohnraumes, im Auftrag der städtischen Nibelungen Wohnbaugesellschaft (NiWo) ein Gutachten zum Braunschweiger Mietwohnungsmarkt erarbeitet mit der Zielrichtung, insbesondere über preisgünstigen Wohnraum Aussagen zu treffen<sup>5</sup>.

### II.3.5 Konkurrenzsituation Braunschweig und Region – Mietwohnungsmarkt

Was für den Eigentumsmarkt gilt, gilt auch für den Mietwohnungsmarkt: Braunschweig verfügt über ein sehr viel größeres Angebot an Mietwohnungen als die umliegenden weniger großstädtisch geprägten Gemeinden.

Die Wohndauer in Mietwohnungen ist generell kürzer als in Wohneigentum. Bei der Wahl der Mietwohnung ist die Nähe von Wohn- und Arbeitsort ebenso ein entscheidendes Kriterium, während hingegen bei der Standortwahl für Wohneigentum mehr Wert auf die Wohnqualität gelegt wird.

Besonders entscheidend ist die Nähe des Wohnortes zu Arbeitsstätten, sozialer Infrastruktur und ÖPNV-Anbindung für Menschen ohne KFZ. Dies trifft besonders auf einkommensschwache Bevölkerungsteile wie Rentner, Alleinerziehende, Studierende oder Migranten zu.

---

<sup>5</sup> GEWOS Vertiefungsanalyse preisgünstiger Wohnraum Braunschweig, Endbericht Hamburg Oktober 2013

So erklärt sich, warum in Braunschweig der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen weiter steigt, während in Salzgitter (z.B. Stadtteil SZ-Bad) im Mietwohnungsbestand deutliche Leerstände zu verzeichnen sind.

### II.3.6 Konkurrenzsituation Braunschweig und Region – Schlussfolgerung

Braunschweig bleibt auch in Zukunft für die Menschen in der Region attraktiv. Wenn insbesondere einkommensschwache Menschen die Wohnortnähe zu Arbeitsplätzen und sozialer Infrastruktur suchen, auf der anderen Seite aber gerade einkommensstarke Menschen tendenziell bereit sind, Braunschweig zu verlassen, um im gut erreichbaren Umland Eigentum zu erwerben, könnte sich Braunschweig mittelfristig wieder mit einer Speckgürtelproblematik konfrontiert sehen.

Um dies zu verhindern, muss - neben der Bereitstellung preisgünstigen Mietwohnraums - auch die Ausweisung von Bauland fortgesetzt werden. Für die Finanzkraft der Stadt ist es langfristig von großer Bedeutung, dass sich das Wachstum Braunschweigs durch den Zuzug erwerbstätiger Steuerzahler generiert - und nicht nur aufgrund des im Vergleich zum ländlichen Umland dichteren sozialen Netzes.

Derzeit ist Braunschweig im Bereich des Mietwohnungsmarktes attraktiv. Wohlhabende Mieter schätzen städtische Qualitäten wie das infrastrukturelle und das kulturelle Angebot. Mieter mit geringem Einkommen sind insbesondere aufgrund der hohen Mobilitätskosten auf Braunschweig als Wohnstandort angewiesen.

## **II Rahmenbedingungen - Fazit**

**Die Wohnbedürfnisse werden immer differenzierter.**

**Die derzeit starke Nachfrage nach Wohnraum wird auch über das Jahr 2020 hinaus bestehen, erst gegen Mitte der 2020er Jahre wird der Nachfragedruck etwas nachlassen.**

**Wohnen wird teurer: Günstige Wohnraumangebote für den mittleren und einfachen Bedarf werden verstärkt benötigt.**

**Mit Abnahme der Bevölkerung und der Infrastruktur in den ländlichen Regionen der Umgebung wird Braunschweig als Oberzentrum immer mehr an Bedeutung gewinnen. Braunschweig ist als Oberzentrum der Gewinner in der Region und muss vor dem Hintergrund der Kommunal Finanzen attraktiv für Mittel- und Gutverdiener bleiben.**

**Es gibt in Braunschweig viele preisgünstige Wohnungen, aber nur geringe Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt, so dass nicht alle aktuellen Bedarfe nach preisgünstigem Wohnraum befriedigt werden können.**

### **III. Bedarf**

#### **III.1 Quantitativer Bedarf**

Der quantitative Bedarf an Wohnraum wurde durch die Wohnungsbedarfsprognose der GEWOS<sup>6</sup> ermittelt. Sie benennt bis 2020 einen nicht gedeckten Bedarf in Höhe von rund 5.000 Wohneinheiten (WE). Der höchste zusätzliche Wohnungsbedarf entsteht laut Gutachten für Braunschweig bis 2020. Nach 2020 ist aufgrund des etwas weniger starken aber trotzdem anhaltenden Bevölkerungszuwachses mit einer Verstetigung des Wohnungsmarktes auf hohem Niveau bzw. hohen, aber nur noch gering ansteigenden Mieten zu rechnen.

Grundlage des Gutachtens der GEWOS ist die Ermittlung der wohnungsmarktrelevanten Nachfrage auf Basis der Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Zensus 2011 sowie die daraus folgende Ermittlung der wohnraumnachfragenden Haushalte.

Einem leichten Anstieg der Bevölkerung bis 2020 steht ein leicht stärkerer Anstieg der wohnraumnachfragenden Haushalte gegenüber. Dies ist im Wesentlichen durch Singularisierungstendenzen begründet, d.h. durch das Älterwerden der Bevölkerung wohnen mehr Menschen allein, gleichzeitig nimmt die Anzahl der jüngeren Singles zu.

Das gegenwärtig vorhandene Angebot an Wohnungen hat die GEWOS mit 134.400 angenommen. Darin sind sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Wohnungen im Geschosswohnungsbau enthalten.

Der Höchststand der Bevölkerung und des Wohnraumbedarfs wird für 2020 erwartet. Eine Nachfrage von insgesamt 139.400 Wohnungen im Jahre 2020 bedeutet einen Neubaubedarf von 5.000 Wohneinheiten. Von 2014 bis 2020 müssen also jährlich ca. 800 Wohneinheiten errichtet werden, um den Bedarf vollständig zu decken und einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu erreichen. Dabei ist auch eine angemessene Fluktuationsreserve von ca. 2 % berücksichtigt, um die Situation am Wohnungsmarkt dauerhaft zu entspannen.

Der Bedarf teilt sich bis zum Jahre 2020 in einen Neubaubedarf von 1.300 Ein- und Zweifamilienhäusern und 3.700 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau auf. Für die Zeit danach bis zum Jahre 2030 geht die GEWOS von einem weiteren zusätzlichen Bedarf von 200 Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Der Bedarf an Wohnraum im Geschosswohnungsbau wird gleichzeitig um 700 Wohneinheiten abnehmen.

#### **III.2 Qualitativer Bedarf**

Es bestehen keine umfassenden Daten zur Qualität des Wohnungsbedarfs in Braunschweig, also dazu, welche Arten von Wohneinheiten in welcher Anzahl benötigt werden. Daher muss an dieser Stelle auf verschiedene Quellen und Indikatoren zurückgegriffen werden.

---

<sup>6</sup> Wohnungsmarktprognose Braunschweig, Endbericht Hamburg Mai 2013, Überarbeitung gem. Präsentation 25.09.13

### III.2.1 Breiteres Bedarfsspektrum

Aus der demographischen Entwicklung ergibt sich, dass in Zukunft eine stärkere Ausdifferenzierung der Ansprüche an Wohnungen und das Wohnumfeld stattfinden wird. Gewiss werden auch weiterhin das klassische Einfamilienhaus und die 3-Zimmer-Wohnung Eigentümer und Mieter finden. Wohnformen wie Mehrgenerationen-Wohnen, Wohnen für Alte, studentisches Wohnen oder Single-Wohnen werden jedoch in der zukünftigen Nachfrage absehbar mehr Raum einnehmen.

### III.2.2 Bedarfsverteilung Bautypen

Zur Verteilung des Bedarfs auf die Bautypen Eigenheimbau / Geschosswohnungsbau ermittelt die Wohnungsbedarfsprognose der GEWOS<sup>7</sup> bis 2020 einen Bedarf von 1.300 WE Eigenheime und 3.700 WE im Geschosswohnungsbau.

### III.2.3 Bedarfsverteilung Wohnungspreise – mittlerer und gehobener Wohnraum

Zum Bedarf an mittlerem und gehobenem Wohnraum wird im Wohnungsmarktbericht der NBank ausgeführt:

*„Die kaufkräftige Nachfrage schafft sich das Angebot selbst. Auch in Braunschweig ist sichtbar, dass mittel- bis hochwertige neue Wohnungen in Geschossbauweise, als Stadthäuser oder auch als Eigenheime entstehen. In vielen Fällen ist der neue Wohnraum nicht nur energieeffizient, sondern auch barrierearm. Zudem können im Neubau Wohnwünsche verwirklicht werden, die in umzubauenden Wohnungsbeständen nur schwer oder zu deutlich höheren Kosten zu realisieren wären. Zukünftige Selbstnutzer investieren hier ebenso wie (semi-) professionelle Vermieter oder Projektentwickler. In den größeren Zentren schafft dieser zusätzliche Wohnraum jedoch kaum neuen Spielraum für Haushalte mit geringem Einkommen. Nur ein Teil der Einziehenden macht eine andere Wohnung im Stadtgebiet frei, und selbst die hieraus entstehenden Sickerfekte kommen nicht bei den einkommensschwachen Haushalten an, weil im Zuge der Neuvermietung in der Regel Mieterhöhungen erfolgen.“<sup>8</sup>*

Die Beobachtung der NBank, dass der Markt die Bedürfnisse im Bereich des mittleren und gehobenen Wohnraums besser befriedigt als im unteren Preissegment, lässt sich für Braunschweig bestätigen. Im Segment der Einfamilienhäuser und der gehobenen Eigentumswohnungen steht einer großen Nachfrage sowohl im Bestand als auch im Neubau immer noch ein relativ großes, wenn auch nicht ausreichendes Angebot gegenüber.

---

<sup>7</sup> Wohnungsmarktprognose Braunschweig, Endbericht Hamburg Mai 2013

Überarbeitung gem. Präsentation 25.09.13

<sup>8</sup> Quelle NBank, Wohnungsmarktbericht 2012/13– Herausforderungen und Handlungsempfehlungen

### III.2.4 Bedarfe spezieller Nutzergruppen

#### Ältere Menschen

Da der Anteil von Menschen mit durchgängigen Erwerbsbiographien in gut bezahlten Vollzeitjobs tendenziell abnimmt, ist bereits jetzt absehbar, dass die nächste Rentnergeneration weniger Rente zur Verfügung haben wird als die derzeitige. Rentner mit geringen Renten sind daher eine wachsende Gruppe mit Bedarf an preiswertem Wohnraum.

Es besteht derzeit ein Überhang an Heimplätzen für Senioren in Braunschweig. Der Bedarf an Wohnraum für ältere Menschen wird in Zukunft allerdings eine immer größere Rolle spielen. Das Angebot für Senioren wird sich über Heimplätze hinaus erweitern; es wird zu einer verstärkten Nachfrage an barrierearmen Wohnungen und betreutem Wohnen kommen.

#### Behinderte Menschen

Nach Angaben des Behindertenbeirates der Stadt Braunschweig gibt es jährlich ca. fünf bis zehn Anfragen behinderter Menschen beim Behindertenbeirat, die keine geeignete Wohnung in Braunschweig finden. Dabei spielt nicht nur die Behindertentauglichkeit der Wohnungen eine entscheidende Rolle, sondern auch der Mietpreis.

Seitens der Wohnungsunternehmen wird berichtet, dass bei einem gewöhnlichen Neubau (ohne behindertengerechten Ausbau) zum Erreichen der Wirtschaftlichkeit ein Mietpreis von ca. neun Euro erreicht werden muss. Neu gebauter, barrierefreier Wohnraum ist dementsprechend teurer.

Im Bestand sind barrierefreie Wohnungen aufgrund der baulichen Vorgaben z. B. in Badezimmern praktisch nicht zu verwirklichen. Barrierefreie, behindertengerechte Wohnungen mit einem geringeren Mietpreis (Richtwert ca. fünf bis sechs Euro) sind daher nicht wirtschaftlich zu erstellen und werden nicht angeboten.

Anders sieht die Angebotslage für barrierearmen Wohnraum aus. Hier können im Bestand oft im Zuge von Mieterwechseln und Sanierungen Umbauten erfolgen (Herausnahme von Türschwellen, Einbau von Griffen etc.). Diese Maßnahmen führen zwar nicht zur Barrierefreiheit, machen die Bestandswohnungen aber z.B. für ältere Menschen komfortabler.

#### Haushalte mit persönlichen Problemlagen

Personengruppen wie Wohnungslose, ehemalige Straffällige, Suchtkranke, psychisch Kranke, Frauen, die nach einem Aufenthalt im Frauenhaus wieder eine Wohnung suchen, oder auch Menschen, die lediglich einen Schufa-Eintrag haben, haben aktuell große Schwierigkeiten, eine Wohnung in Braunschweig anzumieten.

Sie sind als Mieter wenig erwünscht, weil die Vermieter (nur zum Teil berechnigte) Sorgen vor unangepasstem Verhalten haben und Mietausfälle befürchten. Die Vermieter sehen bei diesen Gruppen ein erhöhtes Risiko, arbeits- und kostenaufwändige Kündigungs- und Klageverfahren führen zu müssen.

Sozialverbände und karitative Einrichtungen haben zur verstärkten Unterstützung für schwierige Mietergruppen durch die Wohnungswirtschaft aufgerufen. Mit Modellen wie der Anmietung von Wohnungen durch die Sozialverbände oder durch Probewohnmaßnahmen der Stadt Braunschweig, in denen die Mieter/Nutzer sozialarbeiterisch begleitet werden, können

nur einem Teil dieser Menschen Chancen am Wohnungsmarkt eröffnet werden. Darüber hinaus müssen auch ihre regulären Chancen außerhalb solcher Modelle verbessert werden.

#### In Wohnungslosenunterkünften untergebrachte Wohnungslose

Im Jahr 2013 sind 355 Personen in die Wohnungsloseneinrichtungen der Stadt Braunschweig aufgenommen worden. 326 Personen (Vorjahr: 290) haben die Unterkünfte im selben Zeitraum verlassen und wurden u. a. mit Wohnraum versorgt.

Die Zahl der aufgenommenen Wohnungslosen ist im Jahr 2013 um 16% gestiegen. Auch die Zahl der zum Stichtag 31.12.2013 untergebrachten Personen hat sich im Jahr 2013 um diesen Prozentsatz erhöht. Die Wohnungslosenunterkünfte sind mittlerweile nahezu voll belegt.

Ebenso angestiegen ist die Aufenthaltsdauer in den Unterkünften. Die aktuelle Wohnungsmarktlage in Braunschweig erschwert die Vermittlung der Klientel in Mietwohnraum erheblich (vgl. vorheriger Abschnitt). Auch die Akquise von Objekten, in denen weitere dezentrale Wohnungslosenunterkünfte eingerichtet werden könnten, ist sehr schwierig. In 2014 muss mit einem weiteren Anstieg der Wohnungslosenzahlen in Braunschweig gerechnet werden.

Vormals Wohnungslose sind als Mieter wenig erwünscht, weil die Vermieter (zum Teil berechnigte) Sorgen vor unangepasstem Verhalten haben (Ruhestörung, Müllablagerungen, unsoziales Verhalten). Die Kündigung dieser Mieter ist aufgrund des geltenden Mietrechts schwierig.

Seitens der Sozialverbände wird zur verstärkten Unterstützung für schwierige Mietergruppen durch die Wohnungsbaugenossenschaften aufgerufen. Modelle wie die Anmietung von Wohnungen durch die Sozialverbände bei gleichzeitig vermehrter Absprache zwischen Vermietern und betreuenden Sozialeinrichtungen sind eine Möglichkeit, auch diese sozialen Randgruppen mit passendem Wohnraum zu versorgen.

#### Studenten

Eine verstärkte Nachfrage nach günstigem Wohnraum für Studierende ist regelmäßig zu Semesterbeginn zu beobachten. Noch verstärkt sich der Effekt aufgrund der doppelten Abiturjahrgänge. Dabei werden vor allem hochschul- bzw. universitätsnahe Standorte nachgefragt. Andere Lagen (wie z.B. Weststadt) finden bei den Studierenden wenig Beachtung.

Es gibt immer wieder Mangelsituationen, die aber letztendlich nicht dauerhaft verbleiben. Dies liegt auch an der hohen Flexibilität und der Bereitschaft der Klientel, auch geringere Wohnungsstandards zu akzeptieren.

Die Marktmechanismen für den studentischen Wohnungsbau sind grundsätzlich intakt. Auf verstärkte Nachfrage wurde und wird durch private Investitionen reagiert (Studentenwohnheim an der Münchenstraße, Studentenwohnungen Nachnutzung Druckerei Oeding, Studentenwohnheim an der Wilhelmstraße).

Eingeleitet ist eine engere Zusammenarbeit von Stadt, TU und Studentenwerk. Ziel ist es, dauerhaft geeigneten Wohnraum für Studierende vorzuhalten. Die Stadt wirkt in Gesprächen mit Investoren darauf hin, in für Studenten attraktiven Lagen (z.B. ehemaliges BZ-Grundstück und Baugebiet Taubenstraße) mittelfristig die Schaffung weiterer Studentenwohnungen zu ermöglichen.

### III.2.5 Bedarf an preiswertem Wohnraum

#### Allgemeiner Bedarf an preisgünstigem Wohnraum

Die Darstellung des Wohnungsmarktberichts der NBank fasst das Thema „Bedarf an preisgünstigem Wohnraum“ landesweit wie folgt zusammen:

*„Ähnlich wie in Nordrhein-Westfalen erhält landesweit rund jeder zehnte Haushalt für seine Wohnkosten Unterstützung aus öffentlichen Sozialleistungen. Besonders hoch ist der Anteil in den Regionen mit hoher Arbeitslosigkeit. Wie im gesamten Bundesgebiet sind davon insbesondere größere Städte betroffen. Mit ihrer großen Auswahl an potenziellen Arbeitgebern, mit Hochschulen und anderen Bildungseinrichtungen, einer vielfältigen kulturellen Szene, aber auch mit Anonymität sind seit jeher Anziehungspunkte u. a. für Arbeitssuchende, junge Erwachsene und Menschen mit Migrationshintergrund. Mit dem Wachstum der Zentren wird auch die Zahl der Empfängerhaushalte zukünftig steigen, so dass gerade hier die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum steigen wird.“<sup>9</sup>*

Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum zieht sich durch alle Altersklassen der Bevölkerung. Die unter III. 2.5 beschriebenen Nutzergruppen (ältere Menschen, behinderte Menschen, Haushalte mit persönlichen Problemlagen, in Wohnungslosenunterkünften untergebrachte Wohnungslose, Studenten) haben fast ausschließlich Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Zudem sind zunehmend auch junge Familien und Alleinerziehende auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Ein Indikator für den Bedarf ist auch der aktuelle und zu erwartende Wohngeldbezug in Braunschweig.

#### Untersuchung zum Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in Braunschweig

Als erster Schritt des „Konzeptes zur Schaffung preiswerten Wohnraums“ wurde 2013 eine Bedarfsermittlung des preisgünstigen Wohnraums in Braunschweig durch die Nibelungen-Wohnbaugesellschaft beauftragt. Die GEWOS – Institut für Stadt-Regional und Wohnungsforschung, hat im September 2013 die Ergebnisse präsentiert.

Im ersten Schritt wurde durch die GEWOS der Wohnraumbestand in Braunschweig untersucht, Basis war dafür die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011. Die Mietstruktur wurde hinsichtlich der Bestandsmiete durch Datenabfragen bei der Wohnungswirtschaft ermittelt. Dabei ergab sich mit 5,20 €/m<sup>2</sup> eine vergleichsweise günstige Bestandsmiete, dies bedeutet, dass der ganz überwiegende Teil der Wohnungen unterhalb der Fördermiete von 5,40 €/m<sup>2</sup> liegt. Bei den Angebotsmieten – sie wurden seitens der GEWOS durch Auswertung von Annoncen ermittelt – war mit 6,60 €/m<sup>2</sup> zum Zeitpunkt der Erhebung ein (deutlich) höheres Niveau zu verzeichnen. Gleichzeitig waren deutliche Unterschiede hinsichtlich der Wohnlage festzustellen. Da die Erhebung im Frühjahr 2013 stattfand, ist zu erwarten, dass sich diese Tendenz weiter fortgesetzt hat.

Entscheidend für eine Aussage zur Versorgung mit preiswertem Wohnraum ist die Definition, was unter preiswertem Wohnraum zu verstehen ist. Dazu hat die GEWOS zwei Berechnungsverfahren angesetzt.

Das erste Modell bezieht sich auf die in Braunschweig aktuell gültigen Höchstbeträge für Mieten und Einkommen nach dem Wohngeldgesetz.

---

<sup>9</sup> Quelle NBank, Wohnungsmarktbericht 2012/13 – Herausforderungen und Handlungsempfehlungen

Das zweite Modell berücksichtigt die Mietobergrenze nach der Niedersächsischen Wohnraumförderung. Die Nachfrage (Einkommensgrenze) wurde über den Ansatz einer Wohnkostenbelastungsquote definiert.

Neben der rechnerischen Ermittlung des Umfangs an preisgünstigem Wohnraum ist die Anzahl der Wohnungswechsel für die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum ausschlaggebend. Aufgrund der Daten des Erhebungszeitraums geht die GEWOS von rund 9.700 Wohnungswechseln jährlich in Braunschweig aus, davon entfallen nach Berechnungen rund 5.600 auf das Segment des preisgünstigen Wohnraums.

Je nach Berechnungsverfahren schwankt die Anzahl der Haushalte, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Ergebnis aller Berechnungsvarianten ist jedoch, dass überwiegend Engpässe bei kleinen Wohnungen bestehen. Dabei waren diese Engpässe weniger durch das Preisniveau als vielmehr durch eine allgemeine Wohnungsknappheit begründet. Allerdings ist zu erwarten, dass sich die Situation seit Erstellung des Gutachtens ähnlich wie in anderen Großstädten auch in Braunschweig verschärft hat.

Ziel der Wohnungsbaupolitik der Stadt Braunschweig muss es sein, diese vergleichsweise immer noch günstige Situation auch in Zukunft zu erhalten. Dazu sollten laut GEWOS Steuerungsmaßnahmen ergriffen werden, die den Bestand an preisgünstigem Wohnraum langfristig sichern und die wachsende Nachfrage durch einen adäquaten Wohnungsneubau befriedigen.

#### Derzeitiger Wohngeldbezug in Braunschweig

Derzeit beziehen rund 2.000 Haushalte in Braunschweig Wohngeld. Aufgrund der eher geringen Miethöchstbeträge und Einkommensgrenzen, die aktuell bei der Ermittlung des Wohngeldanspruches zu berücksichtigen sind, sind die Wohngeld beziehenden Haushalte derzeit verstärkt auf preisgünstige Wohnungen angewiesen.

Für das Jahr 2015 steht eine Wohngeldnovelle in Aussicht. Es ist zu erwarten, dass in diesem Zuge die Miethöchstbeträge und Einkommensgrenzen angehoben werden und dass sich die Anzahl der in Braunschweig Wohngeld beziehenden Haushalte erhöhen wird.

#### Bestand an gefördertem Wohnraum in Braunschweig

Um den Bedarf an preiswertem Wohnraum zu decken, stehen eine Anzahl von geförderten Wohneinheiten in der Stadt zur Verfügung (vgl. nachstehende Tabelle). Dieser hat seit Beginn des Jahrtausends kontinuierlich abgenommen und liegt derzeit bei rd. 4.400 Wohneinheiten<sup>10</sup> (vgl. VI.1.1 Bestand an gebundenen Wohnungen).

---

<sup>10</sup> Die Zahl der stadtweit erfassten geförderten Wohneinheiten weicht geringfügig von den Zahlen der NBank (Tabelle S. 22) ab, da in der kommunalen Erfassung auch rein städtisch geförderter Wohnraum erfasst ist und die Zahlen zu verschiedenen Stichtagen erhoben wurden.

## Bestand an gefördertem Wohnraum<sup>11</sup>

BEZEICHNUNG	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Bestand gebundener Mietwohnungen (belegungs- und/oder mietpreisgebunden)	6598	5891	4922	4661	4318	4001	3968	3955	3929	3835	4112	3943	4286
Geförderte Miet-Wohnungen	0	0	0	0	0	0	103	42	4	45	0	11	0
Geförderte Wohnungen Eigentumsmaßnahmen	20	16	23	33	23	8	10	22	26	35	24	10	12
Geförderte Wohnungen insgesamt	20	16	23	33	23	8	113	64	30	80	24	21	12

### III Bedarf - Fazit

**Es werden bis 2020 rd. 5.000 neue Wohneinheiten gebraucht.**

**Die quantitative Verteilung bewegt sich bei ca. 3.700 WE im Geschosswohnungsbau und ca. 1.300 WE im EFH-Bau.**

**Die Wohnraumnachfrage wird in Zukunft qualitativ breiter gestreut sein.**

**Es fehlen gesicherte Erkenntnisse und Daten zur Bedarfslage. Zukünftig muss der qualitative Bedarf besser erfasst werden.**

**Spezielle Nutzergruppen haben jeweils speziellen Bedarf, der unterschiedlich gut bedient wird.**

**Es fehlt preiswerter Wohnraum.**

<sup>11</sup> Quelle: Auskunft der Beratung Wohnungsmarktanalysen, NBank, Hannover vom 26.08.2014

## **IV. Potentiale**

Derzeit sind im Stadtgebiet ca. 140 Wohnbaustandorte sowohl der Innenentwicklung als auch der Entwicklung im Außenbereich, in Beobachtung oder schon in Entwicklung. Die Wohnbaupotentiale der Standorte reichen von mind. 10 WE bis zu 500 WE pro Standort.

Ein hinreichendes Flächenpotential auch unter Berücksichtigung der Potentiale an Baulücken, ist für die nächsten fünf bis zehn Jahre damit vorhanden.

Die Realisierung von Planung ist jedoch immer von vielen Faktoren abhängig. Nicht jeder Standort kann zu jedem Zeitpunkt erfolgreich entwickelt werden, weil z.B. Eigentümerinteressen, veränderte Bedingungen im Umfeld oder Umweltbelange dem entgegenstehen. Die zielstrebige Entwicklung von Standorten muss daher betrieben werden, um die vorhandenen Potentiale marktgerecht zu entwickeln.

Die Standorte, für die eine sichere oder eine eventuelle Realisierung bis 2019 angenommen wird, werden unter IV – „Kurz- und Mittelfristige Planungen“ genauer dargestellt.

### **IV.1 Potentiale der Innenentwicklung**

#### IV.1.1 Definition Innenentwicklung

Innenentwicklung umfasst alle Bautätigkeiten, die auf bereits oder ehemals baulich genutzten Flächen im bebauten Zusammenhang stattfinden.

Dazu gehören zum einen neu entwickelte Planungen auf Konversionsflächen, wie die erfolgreich umgesetzten Wohnbauprojekte „Buchlers Garten“ (ehemaliges Gewerbegelande Buchler), die Wohnbausiedlung „Roselies“ (früheres Kasernenflächen) oder das Projekt „Langer Kamp“ (Nachnutzung des ehemaligen Krankenhausstandortes an der Gliesmaroder Straße).

Zum anderen gehören zur Innenentwicklung auch alle „kleineren“ Maßnahmen wie die Bebauung von Baulücken, die Aufstockung von Gebäuden, Ausbauten von Dachgeschossen oder Umnutzung von Nebengebäuden zu Wohngebäuden.

#### IV.1.2 Innenentwicklung mit Planerfordernis

Braunschweig besitzt Potentialflächen der Innenentwicklung, die im Zuge der Konversion für Wohnungsbau geeignet sind. Beispielhaft seien hier die bestehenden Brachflächen am Heinrich-Büssing-Ring, die mittelfristig anstehende Nachnutzung der Klinik Holwedestraße, die Nachnutzung der JVA Rennelberg oder ehemalige Gewerbeflächen im Bereich Spinnerstraße / Eichtalstraße genannt.

Einige von diesen werden derzeit bereits im Zuge von Bauleitplanverfahren aktiv entwickelt (nördliches Ringgebiet, Klinik-Nachnutzung Langer Kamp). Weitere Standorte werden sukzessive erfasst und bewertet.

### IV.1.3 Innenentwicklung mit Planungsrecht § 34 BauGB

Ebenfalls zur Innenentwicklung gehören die schon erwähnten Maßnahmen wie Baulückenschließungen, Aufstockungen von Gebäuden oder Dachbodenausbauten, für die zumeist nach § 34 BauGB Planungsrecht besteht.

Die Potentiale dieser Maßnahmen sollen sukzessiv stadtweit erfasst werden. Einen ersten Ausschnitt im Bereich der Innenstadt, zeigt das Baulückenkataster (vgl. VI - Instrumente), das auf der Internetseite der Stadt Braunschweig veröffentlicht ist.

### IV.1.4 Stärkung der Innenentwicklung

Die Stärkung der Innenentwicklung ist ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung. Gerade vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist es aus finanziellen Gründen für die Stadt von großer Bedeutung, dass die vorhandene Infrastruktur, seien es Straßen und Verkehrswege, Ver- und Entsorgungsleitungen, Schulen, Kindergärten oder städtische Grünanlagen langfristig effektiv genutzt werden. Der Bau neuer Infrastruktur, die dauerhaft unterhalten werden muss, sollte nach Möglichkeit begrenzt werden.

## **IV.2 Potentiale in peripheren Lagen**

Obwohl die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung bisher un bebauter Flächen haben soll, muss auch die Wohnbauentwicklung im Außenbereich im moderaten Maße weiterhin betrieben werden, nicht zuletzt um der hohen Nachfrage nach Einfamilienhäusern in den peripheren Stadtteilen nachzukommen. Insbesondere die Arrondierung von Ortsteilen bzw. die Vervollständigung des Ortsteils Lamme sind in diesem Zug zu nennen.

Ca. 23 Standorte mit derzeitiger Nutzung als landwirtschaftliche Fläche, Kleingartenanlage oder sonstigen Grünflächen sind erfasst. In laufenden Bauleitplanverfahren bzw. in Vorbereitung sind die Standorte „Waggum - Vor den Hörsten“, „Stöckheim-Süd“, „Baumschulenweg-Ost“, „Querum - Holzmoor-Nord“ und „Watenbüttel - Okeraue“. Andere Standorte sind noch im Stadium der Vorplanung bzw. höchstens als mittelfristige Wohnbaureserve einzustufen.

In diesen Lagen werden auch weiterhin mittlere und gehobene Wohnangebote im Eigenheimbau entwickelt werden, um junge Familien und auch besser verdienende Steuerzahler an die Stadt zu binden.

## **IV.3 Bewertung und Priorisierung der Potentiale**

### IV.3.1 Bewertungskriterien für Potentiale

Bei der Frage, welche Standorte priorisiert entwickelt werden sollen, spielen folgende Bewertungskriterien eine Rolle:

1. vorhandener oder geplanter Anschluss an Stadtbahn / SPNV 2014+
2. verkehrliche Anbindung Kfz
3. bestehende soziale Infrastruktur im Gebiet (KiTas, Grundschulen, Nahversorger)

4. Umwelteinflüsse und Immissionen (Schallbelastung, Altlasten, Schutzgebiete)
5. Altersstruktur im bestehenden Quartier
6. Sozialstruktur im bestehenden Quartier

#### IV.3.2 Ziele der Standortentwicklung

Folgende Ziele werden bei der Standortentwicklung verfolgt:

- Besondere Priorität genießen Standorten entlang bestehender Stadtbahntrassen (Wenden, Stöckheim, Gliesmarode).
- Die Entwicklung von Wohnraumangeboten für Familien soll, wenn möglich, in den überalterten Stadtteilen (Heidberg, Kanzlerfeld) erfolgen. Dies führt zur angestrebten Altersmischung und zur Auslastung der sozialen Infrastruktur.
- Die Entwicklung von Angeboten für ältere Menschen soll vorrangig in infrastrukturell gut ausgestatteten Quartieren erfolgen.
- Es soll in den Quartieren eine Mischung von Bauformen, Eigentum- und Mietwohnungsbau und Wohnungsgrößen entstehen. Dadurch soll möglichst eine langfristige soziale Mischung erreicht werden.

#### IV.3.3 Wechselbeziehung mit der Stadtbahn / SPNV 2014+

Auf Grundlage des derzeit in Arbeit befindlichen Stadtbahnausbaukonzepts können bevölkerungsstarke Wohnstandorte besser an die Innenstadt angebunden werden. Dies dient sowohl der Attraktivierung der Wohnstandorte als auch der Entlastung des Straßennetzes.

Gut erfolgt ist dies bereits z.B. in der Weststadt und in Broitzem. Die Anbindung des westlichen Stadtgebietes (Lehndorf, Kanzlerfeld, Lamme) wird im Rahmen des Stadtbahnausbaukonzeptes gegenwärtig vertieft geprüft. Insofern bedingen sich Wohnstandortplanung und Stadtbahnausbaukonzept gegenseitig.

Ohne dem in Arbeit befindlichen Stadtbahnausbaukonzept vorzugreifen, gibt es weitere Möglichkeiten, geplante oder vorhandene Wohnstandorte besser an den ÖPNV anzubinden. Zu nennen sind beispielsweise die im Nördlichen Ringgebiet vorgesehenen Wohnbaugebiete, die durch die Stadtbahn erschlossen werden könnten.

Ein weiteres Beispiel ist die Wohnbauentwicklung in Leiferde. Hier sieht das Konzept SPNV 2014+ einen Haltepunkt vor, der eine schnelle ÖPNV Anbindung sowohl an den Braunschweiger Hauptbahnhof als auch nach Salzgitter bieten würde. Derzeit wird in Leiferde das Baugebiet „Meerberg“ entwickelt. Weitere potentielle Wohnbauflächen sind in der Beobachtung und sollen, sofern sich die Realisierung des Haltepunktes abzeichnet, weiter beplant werden.

## **IV.4 Aktivierung der Potentiale**

Zur Aktivierung der Potenziale ist es notwendig, städtische Flächenankäufe nicht nur mittel- und kurzfristig zu tätigen, sondern Flächen auch für eine langfristig vorausschauende Entwicklung anzukaufen. Hinreichende Finanzmittel der Grundstücksgesellschaft Braunschweig

sind eine Voraussetzung für eine solche vorausschauende Bodenvorratspolitik. Eine entsprechende Ausstattung der GGB wäre aus planerischer Sicht wünschenswert.

Die Aktivitäten der privaten Investoren sind in den vergangenen Jahren verstärkt worden. Durch das Aussetzen der KiTa-Kosten Beteiligung sind einige Projekte, die zwischenzeitlich stagnierten, wieder vorangetrieben worden. Notwendig ist zukünftig eine ausgewogene, marktfähige Beteiligung der Investoren an den Kosten der Infrastruktur.

Zudem sind der ständige Kontakt und der Austausch mit privaten Investoren und den Vertretern der Wohnungsbauunternehmen für eine koordinierte gesamtstädtische Entwicklung erforderlich.

#### **IV Potentiale - Fazit**

**Es sind ausreichend Potentiale sowohl im Innen- als auch im Außenbereich vorhanden.**

**Innenentwicklung ist vorrangig zu betreiben.**

**Die Standortentwicklungen müssen anhand der Kriterien sinnvoll priorisiert werden.**

**Ziel der Standortentwicklung sind alters- und sozial gemischte Stadtteile.**

**Stadtbahnausbau und Wohngebietsplanung beeinflussen sich gegenseitig**

**Planungen und Flächenankäufe müssen langfristig betrieben werden.**

## V. Kurz- und mittelfristige Planungen

### V.1 Planungshorizonte und Methodik

#### V.1.1 Planungshorizonte

Die folgende Zusammenfassung liefert einen Überblick über die derzeit in Bearbeitung stehenden Potentiale des Wohnungsbaus in Braunschweig bis zum Jahr 2019. Dabei kann es sich nur um eine Schätzung und nicht um eine sichere Voraussage der Realisierungszeiträume und Potentiale handeln. Eine detaillierte zeitliche Einschätzung der Planungsverläufe über das Jahr 2017 hinaus ist aufgrund der zahlreichen Unwägbarkeiten nicht möglich. Die Jahre 2017 - 2019 werden daher unter 2017 ff. zusammengefasst dargestellt.

#### V.1.2 Methodik

Die Wohnbaupotentiale werden zunächst in drei Gruppen betrachtet:

Gruppe 1:	Wohngebietsstandorte, deren Realisierung als höchstwahrscheinlich angesehen wird,
Gruppe 2:	Wohngebietsstandorte, deren Realisierung ungewiss ist,
Gruppe 3:	Wohnungsneubau in Gebieten gem. § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauete Ortsteile).

In der rechnerischen Zusammenfassung (Anlage 1) ist eine überschlägliche Mengenkalkulation der entstehenden Wohneinheiten beigefügt.

#### V.1.3 Zu Gruppe 1 (Realisierung höchstwahrscheinlich):

Bei den Wohngebietsstandorten dieser Gruppe wird nach derzeitigem Wissensstand eine Realisierung als wahrscheinlich angesehen.

Die voraussichtliche Anzahl von Wohneinheiten (EFH / MFH) sowie eine Einschätzung über den möglichen Zeitpunkt des Vermarktungsbeginns (Rechtskraft des Bebauungsplanes) wurden vorgenommen.

Mit den angenommenen Realisierungszeitpunkten wurden diese Gebiete in die rechnerische Zusammenfassung eingestellt (vgl. Anlage 1).

#### V.1.4 Zu Gruppe 2 (Realisierung ungewiss):

Gruppe 2 besteht aus Planungen, deren Realisierung als derzeit noch unsicher angesehen wird. Diese können aufgrund der nötigen Vertraulichkeit während der Vorplanungsphase und aufgrund der Unsicherheit ihrer Realisierung nicht öffentlich benannt werden.

Trotzdem bildet diese Gruppe ein wichtiges Potential. Als Planungsreserve bzw. als möglicherweise zukünftig zu realisierende Projekte wird diese Gruppe als zusätzliche Versorgungssicherheit für den Wohnungsmarkt angesehen.

### V.1.5 Zu Gruppe 3 (Wohnungsneubau § 34 BauGB):

Im Zusammenhang bebauter Ortsteile, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, besteht Baurecht sofern sich das Vorhaben gem. § 34 (1) oder § 34 (2) BauGB in die nähere Umgebung einfügt.

Die Vorhaben bedürfen lediglich einer Baugenehmigung. Aus der Anzahl der Anträgen und Genehmigungen des Bauordnungsamtes können Anhaltswerte über die Anzahl der neu entstandenen Wohneinheiten der letzten Jahre ermittelt werden:

Jahr	Neue WE	Neue WE	Neue WE	Summe neue Wohneinheiten § 34
	EFH, DH, RH	MFH	Umnutzung	
	(Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser)	(Mehrfamilienhaus)	zu Wohnzwecken	
2009	81	117	46	244
2010	82	163	39	284
2011	85	192	53	330
2012	81	223	57	361
2013	72	312	75	459
2014 (-31.05.)	21	80	38	139
<b>Jährlicher Durchschnitt der letzten vollständig erfassten 5 Jahre</b>	80	201	54	303

Quelle: Angaben Baureferat 0630 der Stadt Braunschweig

Leichte Unsicherheiten in den Zahlen der Gruppe 3 ergeben sich dadurch, dass in Gebieten mit einem gültigen Bebauungsplan in der Regel Bauten im genehmigungsfreien „Bauanzeigerfahren“ lediglich angezeigt werden. Die Anzahl der Bauanzeigen wurde also nicht in die obenstehende Aufführung aufgenommen.

Es gibt jedoch auch Bauherren die, obwohl rechtlich die „Bauanzeige“ ausreichend wäre, ihre Bauten in einem kompletten Genehmigungsverfahren genehmigen lassen. Diese Bauanträge sind in den Zahlen der Gruppe 3 enthalten und verfälschen die Durchschnittswerte nach oben, da diese Wohneinheiten sowohl in Gruppe 1 als auch in Gruppe 3 veranschlagt sind.

In der rechnerischen Zusammenfassung werden für die grobe Abschätzung der zu erwartenden neu entstehenden Wohneinheiten bis 2019 die gerundeten Durchschnittswerte der letzten fünf Jahre (jährlich 80 WE EFH, 200 WE MFH und 50 WE Umnutzung) eingestellt.

## V.2 Ergebnis und Bewertung

### V.2.1 Rechnerische Zusammenfassung

Die rechnerische Zusammenfassung zeigt, dass schon bis 2019 gut 5.500 neue Wohneinheiten in Braunschweig entstehen könnten, sofern die als sicher angenommenen aktuellen Wohnbauprojekte realisiert würden. Dabei ist die Entwicklung im Innenbereich (Gruppe 3) ein wesentlicher Teil der Gesamtentwicklung.

Die GEWOS- Wohnungsmarktprognose Braunschweig, Mai 2013 (Aktualisierung 25.09.2013) geht bis 2020 von einem Gesamtbedarf von ca. 5.000 WE aus.

Dieser Bedarf an neuen Wohneinheiten scheint somit durchaus realisierbar und könnte planungsrechtlich bis 2020 gedeckt werden.

Bei dieser summarischen Betrachtung wird zunächst nicht zwischen EFH und MFH unterschieden.

### V.2.2 Verhältnis EFH / MFH, Flächenverbrauch

Der Wohnungsbestand in Braunschweig umfasst ca. 23.000 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und ca. 119.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern<sup>12</sup>. Das ist ein Verhältnis von 17 % EFH gegenüber 83 % MFH und entspricht in etwa einer für Großstädte üblichen Verteilung.

Die GEWOS- Wohnungsmarktprognose Braunschweig, Mai 2013 (Aktualisierung 25.09.2013), hat einen Bedarf von 1.300 Eigenheimen und 3.700 Geschosswohnungen (26 % EFH, 74 % MFH) bis 2020 ermittelt.

Das Ergebnis der rechnerischen Zusammenfassung (Anlage 1) zeigt, dass die 2013-2014 realisierten und die 2015-2017 geplanten Baugebiete ca. 1.150 neue Wohneinheiten als EFH und ca. 2.820 neue Wohneinheiten in MFH projektieren. Dies entspricht einer ungefähren Verteilung von 29 % EFH zu 71 % MFH.

Im Vergleich zu vergangenen Jahren weist die Planung aktuell also eine Verteilung ungefähr entsprechend dem von GEWOS ermittelten Bedarf auf.

Vor dem Hintergrund des prognostizierten Bedarfs und des erhöhten Flächenverbrauchs durch EFH ist diese Entwicklung, hin zu mehr Geschosswohnungsbau zu begrüßen, denn die großen Flächen der Einfamilienhausgebiete erzeugen im Vergleich zu verdichteten Wohnformen höhere Pro-Kopf-Kosten für die Instandhaltung der Infrastruktur (z.B. Unterhalt von Straßen, Versorgungsleitungen, Grünanlagen etc.). Verdichtete Wohnformen sind dementsprechend für den kommunalen Haushalt langfristig günstiger zu unterhalten.

Insofern ist bei den laufenden Planungen weiterhin anzustreben, dass der Geschosswohnungsanteil in den Gebieten und bei der Ausweisung von neuen Gebieten erhöht wird.

---

<sup>12</sup> Quelle: Braunschweig in der Statistik, Kapitel 08\_06 Wohnbautätigkeit nach Ein- und Mehrfamilienhäusern, EFH 22.755, MFH 118.495

## **V Kurz- und mittelfristige Planungen - Fazit**

**Der Planungsvorrat für neue Wohneinheiten ist nach derzeitiger Einschätzung bis 2019 bedarfsgerecht. Es bedarf jedoch noch großer Anstrengungen aller Beteiligten, diese Wohnungen dem Markt auch zeitnah zuzuführen.**

**Das Verhältnis von geplanten Wohneinheiten in Einfamilienhäusern gegenüber geplanten Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern erscheint bislang bedarfsgerecht. Aufgrund der engen Spielräume gilt es jedoch die tatsächliche Entwicklung der Nachfrage genau im Blick zu behalten.**

**In neue Wohngebiete muss dem Bedarf entsprechend und mit Blick auf die Infrastruktur verstärkt Geschosswohnungsbau integriert werden.**

## VI. Instrumente

Wie im ersten Schritt durch die GEWOS Untersuchungen zu preiswertem Wohnraum in Braunschweig ermittelt, besteht in Braunschweig prinzipiell ausreichender preisgünstiger Wohnraum, der jedoch den aktuell Wohnungssuchenden überwiegend nicht zur Verfügung steht.

Um den Bedarf an preiswertem Wohnraum in Braunschweig zu decken, stehen derzeit die im Folgenden aufgezählten Instrumente zur Verfügung.

### VI.1 **Geförderter Wohnungsbau**

#### VI.1.1 Bestand an gebundenen Wohnungen

In Braunschweig gibt es derzeit insgesamt 4.406 gebundene Wohneinheiten<sup>13</sup>. 4.251 davon sind Mietwohnungen mit einer Belegungs- und Mietpreisbindung, bei den übrigen 155 handelt es sich um selbst genutztes Wohnungseigentum.

Ein Anteil von 2.630 Wohneinheiten ist öffentlich gefördert (sog. „echte Sozialwohnungen“). Das sind 60 % des Gesamtbestandes an gebundenen Wohneinheiten in Braunschweig. Davon liegen 1.847 Wohneinheiten (42% des Gesamtbestandes) im Stadtbezirk Weststadt.

Die Verfügungsberechtigten der öffentlich geförderten Wohneinheiten im Stadtbezirk Weststadt wurden für den Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2016 auf der Grundlage einer Gebietsfreistellung von den Belegungsbindungen nach § 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 Buchstaben a) und b) NWoFG freigestellt. Mit den Verfügungsberechtigten wurden für diesen Zeitraum Begleitverträge geschlossen, die die Leistung eines angemessenen Ausgleichs nach § 11 Absatz 2 Satz 1, dritte Alternative, NWoFG regeln. Die Gebietsfreistellung war zuvor bereits für die Jahre 2002 bis 2006 und 2007 bis 2011 vorgenommen worden.

Durch diese Maßnahme wird die Vermietung der betroffenen Wohnungen flexibilisiert, was der Entstehung einseitiger Bewohnerstrukturen vorbeugen kann. Die Ausgleichsleistungen werden für wohnumfeldbezogene Maßnahmen im Stadtteil eingesetzt. Insbesondere konnte dadurch eine erhebliche Erweiterung nachbarschaftlicher und sozialer Angebote im unmittelbaren Umfeld der gebundenen Wohnungen ermöglicht werden, die vor allem von den drei Nachbarschaftstreffpunkten des Vereins Stadtteilentwicklung Weststadt e. V. getragen werden.

Zu unterscheiden von Wohneinheiten mit einer Belegungsbindung, bei denen der Vermieter an Berechtigte vermieten kann, die er sich selbst gesucht hat, sind städtische Belegungsrechte: Hier hat die Stadt im Falle des Freiwerdens der Wohnung ein Mieterzuschlagsrecht (Mieterbenennungs- oder Mieterbesetzungsrecht). Derzeit hat die Stadt Braunschweig 1.044 Belegungsrechte.

---

<sup>13</sup> Die Zahl der stadtweit erfassten geförderten Wohneinheiten weicht geringfügig von den Zahlen der NBank (Tabelle S. 22) ab, da in der kommunalen Erfassung auch rein städtisch geförderter Wohnraum erfasst ist und die Zahlen zu verschiedenen Stichtagen erhoben wurden.

### VI.1.2 Zukünftige Entwicklung

Die Belegungs- und Mietpreisbindungen des o. g. Bestandes werden nach und nach auslaufen. Nach jetzigem Erkenntnisstand werden sie in einem Teil des Bestandes noch mehrere Jahrzehnte bestehen bleiben, so dass es insgesamt zu einem nur allmählichen Verringerungsprozess kommen wird.

Die städtischen Belegungsrechte dagegen werden ganz überwiegend innerhalb der nächsten zehn Jahre auslaufen. Deshalb wird im Zusammenhang mit neuen Förderungen ein besonderer Schwerpunkt auf die Frage zu legen sein, ob und wie neue Belegungsrechte für die Stadt Braunschweig vereinbart werden können.

Speziell hierbei, aber auch grundsätzlich, müssen Lösungen gefunden werden, die auch Haushalten mit persönlichen Problemlagen den Zugang zum gebundenen Wohnungsbestand tatsächlich ermöglichen. Dies gilt selbstverständlich ebenso für den Zugang zum freien Wohnungsmarkt.

Aufgrund des vorhandenen preisgünstigen Wohnraums wird ein Ankauf von Belegungsbindungen deutlich kostengünstiger sein als die Förderung von Neubauten in großem Umfang. Dies erfordert Kooperationsverträge zwischen der Stadt und den Unternehmen der Wohnungswirtschaft, dabei sind auch Regelungen erforderlich, die Segregationseffekte vermeiden.

Ein ganz wichtiger Aspekt der nachfragegerechten und kostengünstigen Wohnungs- und Baulandbereitstellung ist eine vorausschauende, kontinuierliche und mit den notwendigen Mitteln ausgestattete Bodenvorratspolitik der Stadt. Wie die städtische Entwicklung in den 1990er Jahren gezeigt hat und wie aus der Entwicklung seit 2006/2007 erneut zu ersehen ist, ist ein Rückzug aus der Bodenvorratspolitik mittel- und langfristig für die Stadt stets von Nachteil.

Die Bodenvorratspolitik ist ein entscheidendes Instrument der Stadt, um zum einen preisregulierend und preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt einzuwirken und zum anderen, um mit Wohnungsbauprojektentwicklern Vereinbarungen über die Bereitstellung eines kostengünstigen Anteils an Wohnungen zu schließen. Diese Maßnahmen sind wesentliche Voraussetzung, um eine sozial orientierte Versorgung der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum gewährleisten zu können.

Zudem sollte die Stadt Braunschweig ihre Praxis beim Verkauf städtischer Grundstücke zumindest in Teilen überdenken. Denkbar wäre ein Abschlag auf den Kaufpreis und die Festsetzung von Mindestquoten für gebundenen Wohnraum. Die Stadt könnte darüber hinaus preisgünstig Grundstücke als Erbbaugrundstücke anbieten.

## **VI.2 Konzept zur Schaffung preisgünstigen Wohnraumes**

Die Nibelungen Wohnbaugesellschaft (NiWo) wurde im Mai 2013 beauftragt, ein Modell zur Errichtung preisgünstigen Wohnraums zu entwickeln und den städtischen Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen.

Zudem wurde der Bilanzgewinn 2012 und 2013 der stadteigenen Nibelungen Wohnbau-GmbH nicht an die Stadt abgeführt, sondern einer neu zu bildenden Rücklage zugeführt, die

zur Errichtung preisgünstiger Mietwohnungen verwendet werden soll und deren Höhe inzwischen 3,0 Millionen € beträgt.

Das Konzept wird durch die NiWo weiter verfolgt, ein Baustein des Konzeptes sollte nach erster Einschätzung der Belegungstausch von Neubau und geförderten Bestandswohnungen („mittelbare Belegung“) im Zuge des Wohnungsneubaus „Taubenstraße“ sein.

### **VI.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)**

#### VI.3.1 Inhalt des ISEK

Im Rahmen des ISEK soll die vorliegende quantitative Wohnungsbedarfsprognose (GEWOS) durch qualitative Aussagen ergänzt werden. Im Laufe eines mehrstufigen und dialogorientierten Prozesses mit allen Beteiligten soll für Braunschweig herausgearbeitet werden, welche spezifischen Wohnraumbedarfe in Braunschweig bestehen bzw. Perspektiven entwickelt werden, mit welchen Maßnahmen der Bedarf gedeckt werden kann. Schon jetzt ist absehbar, dass hierbei die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum ein zentrales Thema sein wird. Es ist notwendig, dass diese qualitative Wohnungsbedarfsprognose bzw. die daraus folgenden Handlungskonzepte nicht isoliert von den anderen Handlungsfeldern erarbeitet werden, sondern gedanklich verknüpft werden, insbesondere mit dem Konzept für den Nahverkehr und den infrastrukturellen Planungen. Darüber hinaus spielen noch viele weitere Handlungsfelder eine Rolle (Umweltbelange, Naherholung, Sportentwicklung, Altenhilfeplanung...), die bei der Konzeptentwicklung „Wohnen“ zu berücksichtigen sind.

#### VI.3.2 Sachstand und Aufwand

Die Stadtverwaltung Braunschweig hat die Grundlagenermittlung an eine Arbeitsgemeinschaft – bestehend aus zwei Planungsbüros - vergeben. Ziel dieser Grundlagenermittlung ist, den komplexen Prozess der Erarbeitung eines ISEK vorzudenken und zu strukturieren. Auf Grundlage einer Sichtung und Bewertung der schon vorhandenen Planwerke wird die Arbeitsgemeinschaft Vorschläge unterbreiten, welche Handlungsfelder in Braunschweig im Rahmen des ISEK betrachtet werden sollen. Weiterhin wird ein Beteiligungskonzept erarbeitet mit dem Ziel, die einzelnen Akteure - Bürger, Interessenvertretungen aus den unterschiedlichsten Bereichen, Verwaltung und Politik optimal in die Entstehung des ISEK einzubinden. Des Weiteren sollen Vorschläge erarbeitet werden, welche ergänzenden Sektorpläne im Zusammenhang mit dem ISEK aufgestellt werden sollen und wie viel das Gesamtvorhaben ISEK kosten wird. Der eigentliche ISEK-Prozess soll 2015 beginnen und bis 2017 abgeschlossen werden.

Der neue FNP soll aufbauend auf das ISEK im Anschluss aufgestellt werden. Eine Kostenschätzung hierzu liegt noch nicht vor.

### **VI.4 Runder Tisch Wohnen / Bündnis für Wohnen**

Mit dem „Runden Tisch Wohnungs- und Baulandentwicklung“ besteht schon seit einigen Jahren eine Plattform für die Vernetzung und den Austausch der Akteure des Wohnungs-

markts in Braunschweig. Diese sollte weiter genutzt werden um die Problematik allen Akteuren nahe zu bringen und auf breiter Basis zu Lösungsvorschlägen zu kommen.

Begleitend zum ISEK wird in 2015 das Bündnis für Wohnen Vertreter aus Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft zusammen bringen um konkrete Projektvorschläge zu erarbeiten. Die Auftaktveranstaltung des Bündnis für Wohnen hat im Januar 2015 stattgefunden, weitere Sitzungen sind für März, Juni und September 2015 vorgesehen.

## **VI.5 Baulandkataster**

Im 2013 begonnenen Baulandkataster Braunschweig sind Potentiale der Innenentwicklung im Stadtgebiet, Baulücken und Potentialflächen, aufgezeigt. Bei allen aufgezeigten Standorten handelt es sich um Grundstücke auf denen derzeit Planungsrecht zur Erstellung von Wohnungsbau besteht.

Mit Hilfe des Baulandkatasters, sollen verstärkt ungenutzte Baulandpotentiale im Innenbereich einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Für den Innenstadtbereich ist das Baulandkataster bereits fertig erstellt und veröffentlicht. Es ist unter

[www.braunschweig.de/leben/stadtplanung\\_bauen/stadtplanung/Baulandkataster\\_Braunschweig](http://www.braunschweig.de/leben/stadtplanung_bauen/stadtplanung/Baulandkataster_Braunschweig)

öffentlich einsehbar. Die Veröffentlichung weitere Baulücken in angrenzenden Stadtbereichen ist in Vorbereitung.

## **VI Instrumente - Fazit**

**Der kontinuierliche Erhalt und die Neuschaffung von gebundenem Wohnraum sind für die Wohnraumversorgung von großer Bedeutung und sollen verstärkt betrieben werden.**

**Die Nibelungen Wohnbaugesellschaft wird das Konzept zur Schaffung preiswerten Wohnraums weiter verfolgen.**

**Die Ermittlung des qualitativen Bedarfes wird u. a. Aufgabe des Wohnkonzeptes im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) sein.**

**Mit den Instrumenten „Runder Tisch Wohnungsbau“ und „Bündnis für Wohnen“ wird die Problematik kontinuierlich mit allen Akteuren des Wohnungsmarktes weiterbearbeitet.**

**Verstärkte Innenentwicklung wird durch das Baulandkataster befördert.**

## **Schlusswort**

Die zukünftige Wohnbauentwicklung Braunschweigs muss dem wachsenden Bedarf und der konkreten Nachfrage entsprechen.

Mit der jetzt aufgelegten Planung für die nächsten Jahre kann der prognostizierte Bedarf für den Einfamilienhaussektor wieder gedeckt werden. Auch das Angebot an Eigentumswohnungen ist ausreichend. Da die Nachfrage auf dem Immobiliensektor nicht zuletzt im Zusammenhang mit der allgemeinen Zinsentwicklung steht, spielt neben dem Zuzug nach Braunschweig die allgemeine Finanz- und Wirtschaftslage eine nicht zu unterschätzende aber auch nicht zu beeinflussende Rolle.

Mit Blick auf die Kommunal Finanzen, zur Vermeidung großen Flächenverbrauchs und zur Berücksichtigung stadtoökologischer Aspekte soll ein Schwerpunkt bei der Innenentwicklung und der Baulückenschließung gesetzt werden, was mit dem Trend harmonisiert, dass nicht zuletzt ältere Menschen „zurück in die Stadt“ ziehen möchten. Neue Infrastruktur in neuen Wohngebieten ist nur in dem Maße zu schaffen, wie dadurch Braunschweigs Wachstum begünstigt werden kann, ohne zukünftige Kommunalhaushalte mit dem Erhalt der Infrastruktur zu überfordern.

Braunschweig muss als Wohnstandort sowohl für Menschen mit niedrigem als auch für Menschen mit mittlerem und höherem Einkommen attraktiv bleiben. Braunschweig soll der stärkste Anziehungspunkt in der Region bleiben, was nicht allein durch Größe, sondern vor allem auch durch nachfragegerechte Wohnungen mit hoher Wohn- und Lebensqualität zu erreichen ist.

Als eine Herausforderung für die Zukunft stellt sich die Frage, mit welchen Mitteln der Bau von Geschosswohnungen im unteren und mittleren Preissegment befördert werden kann. Dies ist eine Aufgabe, die die Kommunen nicht ohne die Hilfe von Bund und Land bewältigen können.

Neben dem Neubau günstiger Wohnungen muss mit einer aktiven Wohnungsbestandspolitik vorhandener preisgünstiger Wohnraum erhalten werden. Die Wohnungsbaugesellschaften sollten Sanierung mit Augenmaß betreiben. Um hohe Investitionskosten für preisgünstigen Wohnraum zu vermeiden, sollten weitere Belegungsbindungen für vorhandenen Wohnraum zur Vermeidung von Fehlbelegungen geprüft werden. Damit für Studenten ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht, ist das Land beim Bau von Wohnheimen in die Pflicht zu nehmen.

Die rechtzeitige Planung und Schaffung neuer Wohngebiete muss kontinuierlich und an Bedarf und Nachfrage orientiert erfolgen. Dies erfordert gleichzeitig auch eine vorausschauende und kontinuierliche Baulandpolitik der Stadt. Die Erfahrung zeigt, dass einzelne Projekte aus sehr unterschiedlichen Gründen ins Stocken geraten können, was einen entsprechenden Vorrat an Alternativen erforderlich macht. Durch frühzeitige Beteiligung der Anwohner und der Bezirksräte muss versucht werden, lokale Widerstände zugunsten der gesamtstädtischen Entwicklung zu überwinden.

Acker- oder Grünlandflächen, die sich langfristig wirtschaftlich zu Wohnbauland entwickeln lassen, sind im Stadtgebiet Braunschweig nur noch begrenzt vorhanden. Andererseits zeigt sich, dass in Teilen der Region Wohnungsleerstände bestehen und in Zukunft verstärkt zu erwarten sind. Diese könnten, sofern sie verkehrlich gut an Braunschweig angebunden werden, den Braunschweiger Wohnungsmarkt ergänzen.