

Montag, 22. Mai 2023  
398/2023

Prognose für Wohnraumversorgungskonzept  
aktualisiert

## Ziel: Baurecht für 12.200 Wohnungen bis 2035

---

Das städtische Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) wird aktualisiert und bis zum Jahr 2035 fortgeschrieben. Das Gutachterbüro InWIS hat auf Basis von Analyse und Bedarfsprognose als neue Zielzahl die Schaffung von Baurecht für rund 12.200 neue Wohnungen für den Zeitraum von 2020 bis 2035 formuliert. Bis 2021 geschaffenes Baurecht für 2.100 Wohnungen ist darin enthalten. Eine entsprechende Mitteilung ist heute an die Ausschüsse für Soziales und Gesundheit sowie Planung und Hochbau ergangen.

„Die Prognosen zeigen, dass wir in unseren Anstrengungen nicht nachlassen dürfen, für mehr gute und zugleich bezahlbare Wohnungen besonders für Familien zu sorgen und dafür Baurecht zu schaffen“, betont Oberbürgermeister Dr. Thorsten Kornblum. „Ziel muss es sein, Braunschweigs Attraktivität zum Leben und Arbeiten weiter zu steigern und allen Menschen, die unsere Stadt als dauerhaften Lebensmittelpunkt wählen, ein attraktives Zuhause zu ermöglichen.“

Bislang reichte die Prognose des WRVK in zwei gestaffelten Zeiträumen bis 2025 und weiter bis ins Jahr 2030. Die Zielzahl bis 2025 wurde leicht nach unten korrigiert (von 6.000 auf 5.700), weil ein Nachholbedarf aus den Vorjahren abgearbeitet ist. Für 2026 bis 2030 erhöht sich die Prognose von 2.000 auf 3.500. Für den bislang nicht betrachteten Zeitraum 2031 bis 2035 ist von einem Plus von 3.000 weiteren Wohnungen auszugehen.

## 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)  
 [instagram.com/braunschweig.de](https://instagram.com/braunschweig.de)

Die neue Bedarfsprognose basiert auf der aktuellen Bevölkerungsprognose und geht davon aus, dass zwei Entwicklungen für den Wohnungsbedarf der kommenden zwölf Jahre prägend sein werden. Zum einen setzt sich der langjährige Trend zu kleineren Haushalten fort (im Gutachten die so genannte „mittlere Variante“, alle Einzelheiten siehe Anhang zur verlinkten Gremienmitteilung 23-21301). Ein Stopp dieses Trends („untere Variante“) wird trotz aktuell dämpfender Preissteigerungen bis 2035 als nicht wahrscheinlich angesehen.

Zum anderen wird zunehmend Wohnraum für Familien benötigt. Es ziehen mehr Familien aus Braunschweig ins Umland als umgekehrt, auch wenn sich der Trend zuletzt verlangsamt hat. Untersuchungen aus anderen Städten zufolge würde rund ein Siebtel der abwandernden Haushalte in der Stadt bleiben, wenn eine passende Wohnung gefunden würde. Die „obere Variante“ berücksichtigt dies ebenso wie die Erwartung, dass ein Teil der in Braunschweig aufgenommenen Geflüchteten und Kriegsvertriebenen in der Stadt bleiben und die Zahl der Beschäftigten bis 2035 weiter deutlich steigen wird.

Laut InWIS ist anzunehmen, dass sich der Wohnungsbedarf entlang der mittleren bis oberen Variante entwickeln wird. Das bedeutet: eine prognostizierte Bandbreite von 6.300 bis 7.800 Wohnungen im Mehrfamilienhausbau, 1.900 bis 4.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern oder gleichwertigen Wohnformen zur Wohneigentumsbildung und des Wohnens für Familien.

Als Zielzahlen hat die Stadtverwaltung die gerundeten Mittelwerte zwischen mittlerer und oberer Variante gesetzt. Eine Ausrichtung unmittelbar an der oberen Variante würde bedeuten, bis 2035 Baurecht für 4.000 Ein- und Zweifamilienhäuser schaffen zu müssen - mit entsprechend erheblichem Flächenbedarf. Im Sinne einer ausgewogenen Entwicklung der Gesamtstadt ist aber stets zu prüfen, wie viel geeignetes

## 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)  
 [instagram.com/braunschweig.de](https://instagram.com/braunschweig.de)



Wohnbauland bereitgestellt werden kann und soll, auch für verdichtete Bauweisen wie Reihenhäuser. So fordert es das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK), das unter der Maßgabe „Die Stadt kompakt weiterbauen“ in erster Linie Nachverdichtung und Umnutzung von Brachflächen vorsieht.

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

Das Kommunale Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum legte bei Wohnbauprojekten mit Bebauungsplanverfahren eine Quote von rund 20 Prozent sozialen Wohnungsbaus bei neuen Geschosswohnungen fest. Seit Mai 2022 wird bei Baulandmodell-Gebieten ein Anteil von 30 Prozent der möglichen Wohnfläche als öffentlich geförderter Wohnungsbau vorgegeben. Die Verwaltung wird dies bei der Planung umsetzen.

### Nächste Schritte

Das Gutachterbüro präsentiert das Konzept am 14. Juni im Ausschuss für Planung und Hochbau. Der Ausschuss für Soziales und Gesundheit erhält das Konzept ebenfalls. Am 29. August wird es dem Bündnis für Wohnen vorgestellt. Dort sollen gemeinsam mit den Wohnungsmarktakteuren unter anderem die Zielzahlen – das heißt konkrete Anteile in neuen Wohngebieten – für familiengerechte Wohnformen und auch familientaugliche Bautypen diskutiert werden. Darüber hinaus soll überlegt werden, wie seniorenrechtliches Wohnen zukünftig dezentral gestaltet werden kann, in Kombination mit altersgerechten Nutzungen und Pflegemöglichkeiten.

## 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)  
 [instagram.com/braunschweig.de](https://instagram.com/braunschweig.de)



Als weiterer Konzeptbaustein wird das „Dichtekonzept Wohnungsbau“ zur Diskussion gestellt. Darin werden Zielwerte für die Dichteentwicklung der Stadtteile, Quartiere und städtebaulichen Entwicklungsräume definiert und die zukünftige Flächeninanspruchnahme gesteuert. Zur Beschlussfassung in den Rat gebracht werden soll das Thema in der ersten Gremienschiene nach der Sommerpause.

## 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)  
 [instagram.com/braunschweig.de](https://instagram.com/braunschweig.de)