

Absender:

**SPD-Fraktion im Rat der Stadt**  
Fraktion Bündnis 90 - DIE GRÜNEN im Rat der Stadt  
Palm, Nicole  
Herlitschke, Holger

**Antrag**  
(öffentlich)

Betreff:

**Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose für Braunschweig /  
Änderungsantrag zum CDU-Antrag 15-00611**

Empfänger:

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

Eingereicht:

22.09.2015,  
16:16

Beratungsfolge:

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung - öffentlich)  
Verwaltungsausschuss (Vorberatung - nichtöffentlich)  
Rat der Stadt Braunschweig (Vorberatung - öffentlich)

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird gebeten, das im März einstimmig beschlossene und auf der Wohnungsbedarfsprognose („Gewos-Gutachten“) von 2013 fußende Wohnraumversorgungskonzept zur Realisierung von rd. 5000 Wohnungen bis 2020 konsequent und wie geplant zeitnah umzusetzen.

### **Sachverhalt:**

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH (NiWo) hatte im Jahr 2013 das GEWOS-Institut beauftragt, eine Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Braunschweig zu erstellen. Das dann im August des Jahres 2013 vorgestellte Gutachten sagte einen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum für die Stadt Braunschweig bis zum Jahr 2020 in Höhe von insgesamt 4.440 Wohneinheiten (1.200 Eigenheime und 3.240 Geschosswohnungen) voraus. Aufgrund der seinerzeit vorgestellten Zahlen wurden zahlreiche Rückschlüsse auf die zukünftige Wohnraumentwicklung in unserer Stadt gezogen, so hat der Rat der Stadt Braunschweig beispielsweise im März 2015 das Wohnraumversorgungskonzept mit einer Planung für insgesamt 5.134 neue Wohneinheiten für die Jahre 2015 bis einschließlich 2019 einstimmig beschlossen.

Aus den Zahlen der GEWOS-Studie und auch aus dem daraus abgeleiteten Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Braunschweig geht hervor, dass der Bedarf zu ungefähr 1/3 im Einfamilienhaus-Bereich und zu ca. 2/3 im Geschosswohnungsbau erstellt werden soll.

Im Antrag der CDU-Fraktion wird auf eine in der Zwischenzeit seitens der N-Bank vorgelegte Wohnungsmarktbeobachtung der Jahre 2014 / 2015 verwiesen:

<https://www.nbank.de/medien/nbmedia/Downloads/Publikationen/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktbeobachtung-2014-2015-ausführliche-Version.pdf>

---

Darin wird für die Stadt Braunschweig ein zusätzlicher Bedarf an 3.500 Eigenheimen und 5.500 Geschosswohnungen prognostiziert. In den Beobachtungen der N-Bank ist damit einhergehend ein Anwachsen Braunschweigs bis auf 285.000 Einwohner in den nächsten 20 Jahren vorhergesagt. Dieses zeigt, dass wir auch über 2020 hinaus einen weiteren Bedarf haben werden, Wohnungen und Eigenheime zu realisieren. Bei genauer Betrachtung der Zahlen wird deutlich, dass auch die N-Bank von einem Verhältnis von 1/3 Einfamilienhäusern und 2/3 Geschosswohnungsbau ausgeht, so dass hier die Vorgehensweise der Stadt bei der Schwerpunktsetzung auf den Geschosswohnungsbau sogar indirekt bestätigt wird.

Allerdings muss die aktuelle Studie der N-Bank auch mit einem großen Maß an Skepsis betrachtet werden. Denn schon einmal, im Jahre 2008 (siehe <http://www.niw.de/uploads/pdf/publikationen/Wohnungsmaerkte%20regional%20prognostiziert%20bis%202025.pdf>) hat die N-Bank eine ähnliche Studie durch das Niedersächsische Institut für Wirtschaftsforschung (NIW) erstellen lassen. Dort werden für den Prognosezeitraum bis 2025 folgende Aussagen zum Wohnungsmarkt für Braunschweig gemacht:

**Wohneinheitenneubedarf: 0**  
**Wohneinheitenüberhänge: 893**

Ohne Spezifizierung in Einfamilienhäuser oder Geschosswohnungen.

Durch den Vergleich dieser beiden Studien aus dem Jahre 2008 (mit Prognosezeitraum bis 2025) und 2014 / 2015 (mit Prognosezeitraum 2035) ist erkennbar, dass sich die Prognose seitens der N-Bank innerhalb von nur 7 Jahren von einem leichten Wohnraumüberhang zu einem nunmehr deutlichen Defizit verändert hat. Die Prognose aus dem Jahre 2008 ist vor dem Hintergrund der mittlerweile eingetretenen Situation in Braunschweig daher als eindeutig falsch zu bezeichnen. Es scheint somit im Lichte dieser Erkenntnis geboten, auch die neue Prognose mit einem hohen Grad an Vorsicht zu betrachten und vor allem einen möglichen Prognosehorizont nicht zu weit zu fassen, da sich die Fehlerquote zwangsläufig mit jedem Jahr deutlich erhöht. So ist die Prognose aus dem Gutachten von 2008 und mit dem Horizont von 2025 schon im Jahre 2015 eindeutig widerlegt.

Stattdessen scheint es geboten, den Markt in Braunschweig aufmerksam zu beobachten und schnell und angemessen zu reagieren und gegebenenfalls situativ nachzusteuern. Dieses Vorgehen wird hiermit von der Verwaltung und der städtischen NiWo sowie den anderen Wohnungsbaugesellschaften der Stadt erbeten und gewünscht.

**Anlagen:**

**keine**