



Perspektiven des Wohnungsmarktes Bramsche



Wohnraumbedarf steigt weiter

Die kombinierte Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognose für die aggregierten Ortsteile von Bramsche zeigt, dass die Stadt Bramsche auch in den nächsten knapp 20 Jahren mit **erheblichen Bedarfen an Wohnraum** rechnen muss. Als besonders prägendes Element zeigt sich dabei der Altersprozess der Bevölkerung. Im Ergebnis führt ein geringer Bevölkerungszuwachs zu einer recht deutlichen Zunahme der Haushalte und folglich auch des Wohnraumbedarfs.

Mehr Engagement im Geschosswohnungsbau

Vor diesem Hintergrund sollte die Verwaltung ihre Praxis einer gezielten Ausweisung von Neubauflächen – wie sie bereits in den letzten Jahren verfolgt wurde – grundsätzlich weiter fortsetzen. Die festgestellten Bedarfe beziehen sich sowohl auf die Errichtung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Neubaubedarfe bei den **Wohnungen im Geschosswohnungsbau** machen dabei **rund ein Viertel des gesamten Neubaubedarfes** aus. Da sich die Bautätigkeit in Bramsche in der Vergangenheit sehr stark auf Familienheime fokussiert hat, erfordert dies eine verstärkte Konzentration auf das Segment Geschosswohnungsbau.



Nicht zu groß denken

Die zu erwartende Haushaltsentwicklung zeigt, dass die Zahl großer Familienhaushalte zukünftig deutlich zurückgehen wird. Dies wirkt sich auch auf die Wohnflächennachfrage aus. Sehr große Familienheime mit über 160 qm werden zunehmend weniger gebraucht. Zwar zeigen sich in Bramsche auch weiterhin deutliche Neubedarfe im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser. Allerdings erfordern diese Bedarfe eher **kompakte Wohnflächen-zuschnitte**, die vor allem **für kleinere Familienhaushalte** geeignet sind. Diese Entwicklung sollte bei der zukünftigen Entwicklung von Bauplätzen für Eigenheime Berücksichtigung finden.

Die weiterhin vorhandene Nachfrage nach sehr großen Wohnflächen kann dagegen größtenteils im Rahmen des regulären Generationenwechsels von Eigenheimen bedient werden.

Zersiedelung vermeiden

Bei der Steuerung der Wohnraumentwicklung ist ein besonderes Augenmerk auf die räumliche Verteilung der zukünftigen Bauflächen zu richten. Die Prognose-ergebnisse zeigen, dass unter Status quo-Bedingungen ein Großteil des zu erwartenden Wachstums in den westlichen und östlichen Ortsteilen auftreten wird, während das Zentrum eher eine gedämpfte Entwicklung nimmt. Zur Vermeidung einer übermäßigen Zersiedelung sollten daher zum einen die Potenziale für eine weitere **Nachverdichtung** der Siedlungskerne und zum anderen **Flächenpotenziale in den zentral gelegenen Ortsteilen** ausgeschöpft werden.



Altersgerechten Wohnraum schaffen

Eine gezielte Nutzung von Baulücken und anderen Potenzialflächen ist v.a. aufgrund der zu erwartenden Verschiebungen in der Altersstruktur der Stadt Bramsche unerlässlich. Im Zuge des demographischen Wandels wird künftig auch in Bramsche die Nachfrage nach kleinen, altersgerechten Wohnungen weiter ansteigen. Um den Senior/innen ein möglichst langfristig eigenständiges Leben und gesellschaftliche Teilhabe zu ermöglichen, sollten entsprechende Wohnangebote möglichst in **integrierten Siedlungslagen mit guter Wohnortnaher Versorgung** errichtet werden. Hier sind bauliche Lösungen mit kombinierter Wohn- und Versorgungsfunktion als „Ankergebäude“ anzustreben. Gleichzeitig ist auch auf eine räumliche Verteilung zu achten, um den sozialräumlichen Bezug zum gewohnten Quartier der älteren Menschen zu erhalten.

Folgen für soziale Infrastrukturen beachten

Die Nachfrage von größeren Familien nach attraktiven Lagen dürfen dabei nicht vernachlässigt werden, um ein möglichst vielfältiges Angebot sowie eine ausgeglichene Auslastung der sozialen Infrastruktur zu gewährleisten. Dies gilt auch im Hinblick auf einen vielfach anstehenden **Generationenwechsel** in Siedlungsgebieten mit relativ homogener Baualtersstruktur. Welche Ortslagen dies besonders betrifft, sollte in einer detaillierten Analyse geklärt werden. Um auf diese Nachfrageveränderungen in der Infrastruktur schnell reagieren zu können, empfiehlt sich eine Planung von multifunktional nutzbaren sozialen Infrastrukturen. So können Einrichtungen je nach Altersstruktur der Bewohner im Quartier mit relativ geringen Investitionen z.B. erst als Jugendeinrichtung, dann als Seniorentreff und später wieder als Kindergarten genutzt werden.



Bezahlbaren Wohnraum schaffen

Auch weitere soziale Belange, wie die **Bezahlbarkeit von Wohnraum**, dürfen nicht außer Acht gelassen werden. Gerade die Neubaumieten aber auch die Kaufpreise zeigen in Bramsche eine durchaus dynamische Entwicklung. Hier ist insbesondere im Geschosswohnungsbau auf eine Bezahlbarkeit der Angebote zu achten. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass bereits heute fast jeder fünfte Haushalt in Niedersachsen eine Mietbelastung von über 40 % hat. Besonders kritisch ist die Situation für Einpersonenhaushalte sowie Senioren. Vor allem altersgerechter Wohnraum ist aufgrund der großen Nachfrage von erheblichen Preissteigerungen betroffen. Gleichzeitig geht landesweit die Zahl der Sozialwohnungen zurück. Hier empfehlen sich tiefergehende Untersuchungen für die Stadt Bramsche.