

**Betreff:****Verlängerung der Gebietsfreistellung der öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtbezirk 221 Weststadt****Organisationseinheit:**

Dezernat V

50 Fachbereich Soziales und Gesundheit

**Datum:**

09.11.2016

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 221 Weststadt (Anhörung)	16.11.2016	Ö
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Vorberatung)	17.11.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	29.11.2016	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	06.12.2016	Ö

**Beschluss:**

"Im Stadtbezirk 221 Weststadt wird die Gebietsfreistellung der öffentlich geförderten Wohnungen auf der Grundlage des § 11 Niedersächsisches Wohnraumfördergesetz (NWoFG) für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2018 verlängert."

**Sachverhalt:****1. Ausgangslage**

Bereits seit dem 1. Januar 2002 sind die öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtbezirk Weststadt auf der Grundlage eines Beschlusses des Rates der Stadt im Wege der Gebietsfreistellung von Belegungsbindungen freigestellt. Aufgrunddessen können dort seither die öffentlich geförderten Wohnungen auch an Haushalte vermietet werden, die nicht Inhaber eines entsprechenden Wohnberechtigungsscheines ("B-Schein") sind. Die Gebietsfreistellung dient so der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen im Stadtbezirk Weststadt.

Die Gebietsfreistellung wurde zuletzt in Ausführung des Ratsbeschlusses vom 14. September 2012 bis zum 31. Dezember 2016 verlängert. Da diese Maßnahme in Kürze auslaufen wird, ist über das weitere Vorgehen zu entscheiden.

Entscheidungen über Gebietsfreistellungen bedürfen der Zustimmung des Nds. Ministeriums für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung (MS). Die Verwaltung hat die Zustimmung des MS vorsorglich bereits beantragt. Die Antwort des MS steht noch aus. Im Vorfeld hatte das MS signalisiert, ein begründeter Antrag der Stadt Braunschweig auf Zustimmung zu einer befristeten Verlängerung der Gebietsfreistellung könne als aussichtsreich angesehen werden. Eine befristete Verlängerung der Gebietsfreistellung behindert nach Aussage des MS in keiner Weise die Vergabe neuer Wohnungsbauförderungsmittel durch das Land Niedersachsen für Vorhaben in der Stadt Braunschweig.

**2. Rechtsgrundlagen**

Eine befristete Gebietsfreistellung ist gemäß § 11 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 3, 3. Alternative, Niedersächsisches Wohnraumfördergesetz (NWoFG) für den Fall zugelassen, dass sie der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient.

Gemäß Ziffer 48 der Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen - WFB -) soll die Freistellungsdauer grundsätzlich fünf Jahre nicht überschreiten.

Gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 NWoFG ist von der "verfügungsberechtigten Person" (das ist in der Regel der Vermieter) ein angemessener Ausgleich für die Freistellung zu leisten, indem Belegungs- und Mietbindungen für Ersatzwohnungen eingeräumt werden oder ein Geldausgleich oder ein sonstiger angemessener Ausgleich geleistet wird.

### **3. Stadtteilentwicklungsprozess in der Weststadt**

Der Stadtteilentwicklungsprozess in der Weststadt ist in den vergangenen Jahren stetig vorangeschritten: Im „Stadtumbau West“-Gebiet Ilmweg werden bis zum Ende des Jahres 2018 rund 3,8 Mio. Euro investiert worden sein. In diesem Jahr wurde das Donauviertel in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Ziel dieses Förderprogrammes ist es, die Lebenssituation der betroffenen Menschen durch eine aktive und integrative Stadtentwicklungs- politik und soziale Erneuerung nachhaltig zu verbessern. Das Sanierungsgebiet Weststadt- Donauviertel befindet sich zwischen Münchenstraße, Donaustraße, Am Lehanger und der Kleingartenanlage „Hermannshöhe“ und hat eine Größe von rund 54 Hektar. Knapp 5.000 Braunschweigerinnen und Braunschweiger leben dort. Sanierungsschwerpunkte werden unter anderem die Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur, die Aufwertung von Grün- und Freiflächen sowie die bedarfs- und zielgruppengerechte Anpassung des Wohnungs- bestands sein. Der Sanierungszeitraum ist auf zehn Jahre angelegt mit einem Gesamt- volumen von rund 26,94 Millionen Euro (Fördermittel, Eigenmittel, Drittmittel und private Investitionen).

Ein zentraler Akteur in diesen Prozessen ist auch der Verein Stadtteilentwicklung Weststadt e. V. Er wird auf der Grundlage eines Kooperationsvertrages zwischen der Baugenossenschaft „Wiederaufbau“ eG, der Braunschweiger Baugenossenschaft eG, der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig und der Stadt Braunschweig von diesen vier Partnern gemeinsam getragen und finanziert. Der Verein betreibt drei Nachbarschafts- treffpunkte in der Weststadt und nimmt zugleich vielfältige Aufgaben im Netzwerk der Stadtteilakteure wahr. Im Jahr 2017 wird er Betreiber des von der Baugenossenschaft „Wiederaufbau“ eG neu zu errichtenden Nachbarschaftszentrums Elbeviertel („Haus der Talente“) werden. Von diesem Nachbarschaftszentrum werden vielfältige neue Impulse für das Stadtteilleben und für die Weiterentwicklung des Vereins erwartet.

Die Gebietsfreistellung der öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtbezirk Weststadt ist in diesem Kontext aus mehreren Gründen eine wesentliche Maßnahme für den Stadtteilentwicklungsprozess:

Zum einen bedeutet sie eine weitgehende Flexibilisierung in der Belegung der Wohnungen in der Weststadt, ohne dass damit Mietsteigerungen verbunden sind. Denn von der Mietpreis- bindung („Kostenmiete“) wurden die öffentlich geförderten Wohnungen in der Weststadt seit Beginn der Gebietsfreistellung zu keinem Zeitpunkt freigestellt; sämtliche freigestellte Wohnungen waren und sind die ganze Zeit über weiterhin preisgünstig. Die angesprochene Flexibilisierung in der Belegung ist weiterhin erforderlich, um sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen und zu erhalten: Die Wohnungsunternehmen mit öffentlich geförderten Wohnungsbeständen in der Weststadt berichteten in einer aktuellen Befragung durchweg von einer stabilisierenden Wirkung der Gebietsfreistellung und sprachen sich einhellig für eine Verlängerung dieser Maßnahme aus. Dennoch liegt der Stadtbezirk Weststadt in der Zusammenshau der Sozialindikatoren, die Hinweise auf mögliche soziale Problemlagen geben können ("Bezug von Leistungen nach dem SGB II und SGB XII", „Arbeitslosigkeit“ und "Haushalte mit Migrationshintergrund"), weiterhin an der Spitze des Stadtgebietes.

Zum anderen wird mit den Ausgleichsleistungen, die die Wohnungsunternehmen für die Gebietsfreistellung erbringen müssen, die Arbeit des Vereins Stadtteilentwicklung Weststadt

e. V. finanziert. Der aktuell geltende Kooperationsvertrag für den Verein hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2018. Die Gebietsfreistellung ist somit neben ihrer Funktion zur sozialen Durchmischung des Stadtteils auch von fundamentaler Bedeutung für die Kooperation in der Stadtteilarbeit in der Weststadt.

#### **4. Befristung der Gebietsfreistellung auf zwei Jahre, praktische Umsetzung und Auswirkungen auf den städtischen Haushalt**

Die Gebietsfreistellung ist aufgrund § 11 Abs. 1 NWoFG zu befristen. Gemäß Ziffer 48 der Wohnraumförderbestimmungen soll die Freistellungsdauer grundsätzlich fünf Jahre nicht überschreiten. Bei den bisherigen Entscheidungen über die Gebietsfreistellung wurde die Obergrenze von fünf Jahren jeweils voll ausgeschöpft.

Der Rat der Stadt hat mit Beschluss vom 13. September 2016 die Verwaltung beauftragt, gemeinsam mit dem Bündnis für Wohnen ein „Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Braunschweig“ zu entwickeln und dieses Konzept dem Rat im ersten Quartal 2017 zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Verwaltung wurde ferner beauftragt, ein städtisches Programm zum Ankauf auslaufender und zur Reaktivierung bestehender Mietpreis- und Belegungsrechte zu konzipieren und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.

„Reaktiviert“ werden können nur bestehende Bindungen, die vorübergehend nicht „aktiv“ sind. Dies sind die in der Weststadt freigestellten Belegungsbindungen. Hierzu wird dem Rat ein Vorschlag als Teil eines städtischen Programms vorgelegt werden. Die Gebietsfreistellung soll deshalb im nächsten Schritt nicht mehr für fünf, sondern nur noch für zwei Jahre ausgesprochen werden - für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2018. Dies ermöglicht zum einen die unveränderte Fortführung des vereinbarten Kooperationskonstruktes für den Verein Stadtteilentwicklung Weststadt e. V. bis zum Ende des Jahres 2018, was von größter Bedeutung für die Stabilität der Zusammenarbeit mit den Partnern aus der Wohnungswirtschaft ist. Zum anderen können die, auch im Dialog mit diesen Partnern zu entwickelnden, künftigen Szenarien im Zusammenhang mit der „Reaktivierung“ von Bindungen nach der Beschlussfassung über das entsprechende Programm dann gegebenfalls auch relativ zeitnah umgesetzt werden.

Die Umsetzung der Gebietsfreistellung soll wie bisher auch durch Verwaltungsakte (Beschiede) gegenüber den Verfügungsberechtigten der öffentlich geförderten Wohnungen, also den Wohnungsunternehmen, erfolgen. Der "angemessene Ausgleich" soll erneut im Rahmen von Begleitverträgen zu den städtischen Freistellungsbescheiden vereinbart werden, und zwar wie aktuell auch als sogenannter „sonstiger angemessener Ausgleich“. Dabei handelt es sich nicht um einen Geldausgleich an die Stadt Braunschweig, den diese dann gemäß § 13 Nr. 4 NWoFG an den Wohnraumförderfonds des Landes Niedersachsen abführen müsste. Vielmehr wird vertraglich ein Wert festgesetzt, zu dem die Wohnungsunternehmen Maßnahmen in der Weststadt durchführen bzw. durch den Verein Stadtteilentwicklung Weststadt e. V. durchführen lassen müssen. Dadurch kommen die Ausgleichsleistungen direkt dem Stadtteil zugute. Unter Zugrundelegung der bisherigen Ausgleichsleistungen ist für den künftigen Zweijahreszeitraum von einem Gesamtwert des Ausgleichs in Höhe von rund 375.000 Euro auszugehen.

Abgesehen von den in geringem Umfange zu erhebenden Verwaltungsgebühren, wird die Gebietsfreistellung keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt haben.

#### **5. Fazit**

Die Gebietsfreistellung ist zur Erreichung gemischter Belegungsstrukturen in der Weststadt weiterhin erforderlich. Der für die Gebietsfreistellung von den Wohnungsunternehmen zu erbringende Ausgleich stellt die Finanzierung des Vereins Stadtteilentwicklung Weststadt e. V. sicher. Diese Finanzierung ist aktuell bis zum 31. Dezember 2018 vertraglich vereinbart.

Die vorgeschlagene Verlängerung der Gebietsfreistellung für die insgesamt 2.015 öffentlich geförderten Wohnungen in der Weststadt bis zum 31. Dezember 2018 wird zwei wesentlichen Erfordernissen gerecht:

Zum einen kann das bis Ende 2018 vereinbarte Kooperations- und Finanzierungskonstrukt des Vereins Stadtteilentwicklung Weststadt e. V. unverändert fortgeführt werden. Gemeinsam mit den Kooperationspartnern kann ein Szenario für die Zeit danach entwickelt werden.

Zum anderen wird dadurch ermöglicht, die Festlegungen des Ratsbeschlusses vom 13. September 2016 über die „Erstellung eines kommunalen Handlungskonzeptes für bezahlbares Wohnen in Braunschweig“ einzuhalten: Bei einem Freistellungsende am 31. Dezember 2018 können Belegungsbindungen mit Wirkung vom 1. Januar 2019 „reaktiviert“ werden. Damit wird die zeitliche Vorgabe des Ratsbeschlusses („bis zum Jahr 2020“) erfüllt.

Dr. Hanke

**Anlage/n:**

keine