

Betreff:

Kommunales Handlungskonzept für bezahlbares Wohnen

Organisationseinheit:
Dezernat III
0600 Baureferat

Datum:
07.03.2017

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	15.03.2017	Ö
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Vorberatung)	15.03.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	21.03.2017	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	28.03.2017	Ö

Beschluss:

1. Das kommunale Handlungskonzept für bezahlbares Wohnen wird in der vorliegenden Fassung beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die in dem Konzept zur Umsetzung einzelner Instrumente erforderlichen Richtlinien zu erarbeiten und dem Rat zur Beschlussfassung zeitnah vorzulegen.
3. Das kommunale Handlungskonzept wird evaluiert. Ende 2019 wird dem Rat ein erstes Zwischenresultat vorgelegt.

Sachverhalt:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 13. September 2016 den Antrag zur Erstellung eines kommunalen Handlungskonzepts für bezahlbares Wohnen in Braunschweig beschlossen (Drs.-Nr.16-03017). Das Handlungskonzept wurde von der Bau- und Sozialverwaltung gemeinsam erarbeitet.

Es beinhaltet die Beschreibung und Bewertung der potenziellen Instrumente zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Braunschweig sowie die seitens der Verwaltung empfohlene Handlungskulisse für das weitere Vorgehen in den nächsten Jahren. Im Folgenden wird das kommunale Handlungskonzept in seinen wesentlichen Inhalten dargestellt:

Es ist wie folgt gegliedert:

1. Einleitung
2. Braunschweig in der Statistik
3. Grundlagen (Wohnungsmarktprognose der GEWOS, Vertiefungsanalyse, Wohnraumversorgungskonzept, Dialogorientierter Prozess im Bündnis für Wohnen, Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe)
4. Potenzielle **Instrumente zur Schaffung preiswerten Wohnraums**
5. Übersicht und **Bewertung der Instrumente**
6. Handlungskulisse

In dem Konzept wurden potenzielle Instrumente zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums herausgearbeitet, beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Bewertung der einzelnen Instrumente wird im Folgenden dargestellt:

- **Ankauf von auslaufenden und neuen Belegungs- und Mietpreisbindungen**

Der Ankauf von **auslaufenden** Belegungs- und Mietpreisbindungen ist geeignet,

bezahlbaren Wohnraum zu sichern, sofern frei und vermietbar und wenn Eigentümer dem Ankauf positiv gegenüberstehen und die Anreize entsprechend gestaltet sind.
Der Ankauf von **neuen** Belegungs- und Mietpreisbindungen ist ebenfalls geeignet, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu sichern, sofern frei und vermietbar und wenn Eigentümer dem Ankauf positiv gegenüberstehen und die Anreize entsprechend gestaltet sind.

- **Förderung von Neubau und Bestand mit Belegungs- und Mietpreisbindung (Wohnraumförderprogramm)**

Ein Wohnraumförderprogramm ist geeignet, Teile der finanziellen Belastung des Investors zu kompensieren. Es kann ein Anreiz für Investoren zur Schaffung von Mietwohnraum zwecks Erhöhung des Anteils bezahlbarer Mietwohnungen / Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindungen für Haushalte mit geringem Einkommen sein.

- **Aktivierung von derzeit freigestellten Belegungsbindungen in der Weststadt**

Ein erneuter Ankauf auslaufender Belegungsbindungen in der Weststadt während der Gebietsfreistellung wäre nicht zielführend. In diesem Fall könnten die Wohnungen weiterhin frei vermietet werden und stünden somit nicht ausschließlich Wohnberechtigten zur Verfügung.

Gemäß des Ratsauftrags vom 6. Dezember 2016 wird die Verwaltung mit den betroffenen Wohnungsunternehmen die voraussichtlichen wohnungswirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen einer Reaktivierung von Belegungsbindungen auf das Stadtleben in der Weststadt ermitteln, prüfen und darlegen. Dies wird gemäß Ratsauftrag so rechtzeitig geschehen, dass eine nochmalige Verlängerung der Gebietsfreistellung über das Jahr 2018 hinaus beantragt werden könnte.

Darüber hinaus wird die Verwaltung gemäß Ratsauftrag das Jahr 2017 intensiv nutzen, um den Fortbestand des bisher anerkannt erfolgreichen "Verein Stadtentwicklung Weststadt e. V." auch nach dem 31. Dezember 2018 in geeigneter Weise vorzusehen. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit den betroffenen Wohnungsunternehmen.

- **Besetzungsrechte akquirieren**

Neue Besetzungsrechte werden schwerpunktmäßig durch die Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) akquiriert. Die Akquirierung von Besetzungsrechten ist geeignet, um zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum für den Personenkreis, der einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt hat, zu sichern.

- **Quote für den Neubau mit Belegungs- und Mietpreisbindungen**

Bei Wohnbauprojekten in Braunschweig, für die ein B-Planverfahren durchgeführt werden muss, soll zukünftig durchgängig eine Quote von 20 % sozialen Wohnraums im Geschosswohnungsbau in den Verhandlungen mit potenziellen Investoren vereinbart werden. Die Stadt Braunschweig hat entsprechende Quoten in den Neubauprojekten Taubenstraße, Alsterplatz, Mittelweg-Südwest, Heinrich-der-Löwe-Kaserne, Cyriaksring 55 und Stöckheim-Süd vertraglich gesichert. Weitere vertragliche Regelungen sind in Vorbereitung. Damit ist aktuell der Bau von rd. 257 Wohneinheiten mit Belegungs- und Mietpreisbindungen vertraglich bindend vereinbart. Sollte bei allen in Planung befindlichen Projekten die Vereinbarung einer Quote von 20 % im Geschosswohnungsbau gelingen, ist davon auszugehen, dass ca. 250 Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindungen in Neubauprojekten im Jahr 2020 und voraussichtlich ca. 450 weitere gebundene Wohnungen in den Jahren 2021 und 2022 tatsächlich am Markt verfügbar wären.

Das Instrument „Quote“ ist geeignet, bis zum Jahr 2020 im Neubau ca. 250 Wohneinheiten mit Belegungs- und Mietpreisbindungen voraussichtlich zusätzlich am Markt verfügbar zu haben.

- **Städtische Grundstückspolitik [(Aktivierung innerstädtischer Flächen und Bodenvorrat, Vergabe städtischer Grundstücke („Konzeptvergabe“), Vorkaufsrecht)]**

Die Stadt wird ihre Flächenvorsorge intensivieren. Darüber hinaus ist vorgesehen,

zukünftig städtische Grundstücke nicht nur über den Angebotspreis zu vergeben, sondern die Konzeption in die Vergabe einzubeziehen („Konzeptvergabe“). Durch zusätzliche Regelungen bei der Vergabe von Grundstücken kann der Anteil von preisgünstigem / gebundenem Wohnraum ggf. erhöht werden. Darüber hinaus ist eine verstärkte Ausübung des Vorkaufsrechts als Steuerungsinstrument der Flächenvorsorge vorgesehen.

- **Kostengünstiges Bauen**

Die Entwicklung der Kosten für den Grunderwerb, Planung, Erschließung, Hochbau und die anfallenden Folgekosten beeinflussen die Schaffung preiswerten Wohnraums. Insofern bedarf es einer Analyse der Ziele, der Standards und der wesentlichen Kostentreiber, die sich im Wohnungsbau maßgeblich auswirken.

Um sowohl den Rahmen für preiswerten Wohnungsbau aber auch für nachhaltigen Städtebau zu schaffen, soll der Bericht der Baukostensenkungskommission des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und des Bündnis für Wohnen und Bauen, aus dem November 2015 als Grundlage für die Diskussion und Bewertung potentieller Kostentreiber genutzt werden.

Es ist vorgesehen, den Dialog zu den Wohnungsbauunternehmen zu suchen, um die wesentlichen Kostentreiber zu identifizieren, das Ziel nachhaltiger Städtebau zu erhalten und darauf aufbauend angemessene Lösungsansätze für den Wohnungsbau in Braunschweig zu finden. Dabei wird auch der Gestaltungsbeirat einbezogen. Auch der Aspekt des seriellen Bauens wird mit den Wohnungsbaugesellschaften diskutiert mit dem Ziel, ein Modellprojekt zu initiieren und zu realisieren.

Ziel bei der Entwicklung neuer Wohnquartiere ist es zweifelsfrei, dass sich unmittelbar und auch langfristig eine soziale Durchmischung ergibt. Nur so ist es gewährleistet, dass die Quartiere nachhaltig im Gleichgewicht bleiben. Es gilt zu vermeiden, dass Quartiere innerhalb weniger Jahre sozial absinken und sie über Programme wie die soziale Stadt intensiv betreut und aufgewertet werden müssen.

Diesem Ziel ist auch der städtebauliche, freiraumplanerische und architektonische Standard anzupassen. Die zu schaffenden Qualitäten müssen mit einem angemessenen Standard sicherstellen, dass gleichermaßen Menschen mit geringerem Einkommen und Menschen mit mittlerem und höherem Einkommen in einem Quartier auch langfristig leben möchten und können.

Inwieweit die Empfehlungen im Einzelnen geeignet sind, wird in der zu installierenden Arbeitsgruppe bewertet und beurteilt werden müssen.

- **Stärkung der genossenschaftlichen Wohnungsgesellschaften sowie der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Nibelungen-Wohnbau-GmbH**

Die Wohnungsbaugenossenschaften sowie die kommunale Wohnungsbaugesellschaft sind wichtige Partner der Verwaltung. Das vorliegende Handlungskonzept soll mit den dargestellten Instrumenten die genossenschaftlichen Wohnungsgesellschaften und die Nibelungen-Wohnbau-GmbH in ihrer Aufgabenwahrnehmung stärken und unterstützen.

- **Informationsaustausch mit dem Land Nds**

Im Oktober 2016 teilte das Nds. Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung mit, dass für das Jahr 2016 und die Folgejahre in der Wohnraumförderung zusätzliche 400 Mio. € bereit gestellt würden, so dass insgesamt für soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen mehr als 800 Mio. € zur Verfügung stehen und lt. Angabe des Landes bis zu 10.000 Wohnungen gefördert werden können. Darüber hinaus sollen die Förderrichtlinien angepasst werden, damit die Förderprogramme attraktiver für Investoren sind.

Hierzu wurde den Kommunen im Januar 2017 die geplante Änderung des Wohnraumförderprogramms des Landes angekündigt. Die Kommunen haben über den Nds. Städtetag Gelegenheit gehabt, sich zu den Änderungen zu äußern. Die Stellungnahme der Verwaltung ist den politischen Gremien über eine schriftliche Mitteilung (Drs.-Nr: 17-03969) zugegangen.

Die Inhalte des Handlungskonzepts wurden den Wohnungsbaugesellschaften (Nibelungen-Wohnbau-GmbH, Braunschweiger Baugenossenschaft eG, Baugenossenschaft >Wiederaufbau< eG), der Arbeitsgemeinschaft der Braunschweiger Wohlfahrtsverbände (AGW), der Arbeitsgemeinschaft „Maßnahmen für preisgünstigen Wohnraum“ des Bündnisses für Wohnen sowie dem Bündnis für Wohnen vorgestellt und diskutiert. Die Instrumente und ihre Bewertung fanden grds. Zustimmung. Ergänzungen gab es in diesem Kontext keine. Anregungen und Hinweise der o.a. Akteure und Initiativen zu den Inhalten des Konzepts wurden seitens der Verwaltung aufgenommen und geprüft und weitestgehend im Konzept berücksichtigt.

In der Sitzung des Bündnisses für Wohnen am 1. März 2017 herrschte Konsens, dass sich der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum an den aktuellen Entwicklungen, insbesondere der Bevölkerungsentwicklung, orientieren muss.

Wenngleich nicht Bestandteil des Ratsauftrags und des erarbeiteten Handlungskonzeptes äußerten Wohlfahrtsverbände in der Sitzung den Wunsch nach strukturellen Überlegungen zu bestimmten Bevölkerungsgruppen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt (u. a. Wohnungslose). Die in der Sitzung vorgestellte zentrale Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) beabsichtigt über die Akquise von Besetzungsrechten für diese Bevölkerungsgruppen den Zugang zum Wohnungsmarkt zu verbessern.

Das Plenum begrüßte die vorgestellten Instrumente sowie deren Bewertung. Ergänzungen gab es keine. Auch die quantitative Einschätzung der Verwaltung zur Umsetzung der einzelnen Instrumente wurde von dem Plenum nachvollzogen mit dem Hinweis der Wohlfahrtsverbände an die Verwaltung, in den kommenden Jahren die sich ergebenden Möglichkeiten auszuschöpfen, um quantitativ ggf. bessere Ergebnisse zu erzielen als derzeit prognostiziert.

Umsetzung der Instrumente

Wird dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt und das kommunale Handlungskonzept in der vorliegenden Fassung beschlossen, so bedarf es für folgende Instrumente der Erarbeitung entsprechender städtischer Richtlinien, die vom Rat beschlossen werden müssen.

- Ankauf von auslaufenden und neuen Belegungs- und Mietpreisbindungen
- Kommunales Wohnraumförderprogramm
- Besetzungsrechte akquirieren

Die Richtlinien befinden sich zurzeit in der Bearbeitung und würden den politischen Gremien zur Beschlussfassung zeitnah vorgelegt. Im Hinblick auf die Erarbeitung einer Richtlinie für ein kommunales Wohnraumförderprogramm würden die aktuellen Entwicklungen bei der Wohnbauförderung des Landes (s. auch Mitteilung Drs.-Nr.: 17-03818) entsprechend berücksichtigt.

Finanzielle Auswirkungen:

Voranzustellen sind hierbei zunächst zwei Überlegungen.

- Aktuell wurde der Bau von 257 Wohneinheiten mit Belegungsbindungen vertraglich bindend vereinbart. Für diese Projekte, bei denen bereits städtebauliche Verträge abgeschlossen wurden, würde ein Förderprogramm nicht rückwirkend angewandt. In der Konsequenz bedeutet dies, dass der finanzielle Umfang dieser bereits erzielten Quotenregelung mit ca. 2 Mio. € in 2017 zu beziffern ist.
- Bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraums ist auch der Wohnungsbau anlässlich des Flüchtlingsstroms zu berücksichtigen. Diese Wohnungen kommen dem Braunschweiger Wohnungsmarkt mit 200 zusätzlichen Wohneinheiten perspektivisch zugute.
- Um erste Schritte für das kommunale Handlungskonzept für bezahlbares Wohnen in die Wege leiten zu können, wurden 450.000 € für erste Maßnahmen für das Haushaltsjahr

2017 vorgesehen. Darüber hinaus wurde für das Jahr 2017 der Personalaufwand – anteilig – mit je 34.000 € für zwei Stellen berücksichtigt.

Für die Ausweitung des Probewohnens durch die Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe werden außerdem jährlich zusätzlich 263.500 € vorgesehen.

- Die Ermittlung der finanziellen Auswirkungen für die folgenden Jahre ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Eine erste Prognose für die Jahre 2018 ff. wird den Gremien mit der Erarbeitung der Richtlinien bzw. auf Basis der Erfahrungen im Jahr 2017 vorgelegt bzw. mitgeteilt. Auf dieser Grundlage müsste eine Mitteleinplanung erfolgen.

Die Wohnbauförderung ist Ländersache. Die Verwaltung empfiehlt, das kommunale Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig in der vorliegenden Fassung zu beschließen. Der erforderliche finanzielle und personelle Ressourceneinsatz zur Erreichung des wohnungspolitischen Ziels darf vor dem Hintergrund, dass Wohnungsbauförderung Ländersache ist, dabei nicht zu Lasten originärer kommunaler Aufgaben gehen. Eigene kommunale Finanzmittel müssen daher effektiv eingesetzt werden. Dies geht einher mit einer turnusmäßigen Überprüfung des Handlungsbedarfs anhand objektiver Indikatoren.

Leuer

Anlage/n:

Kommunales Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig