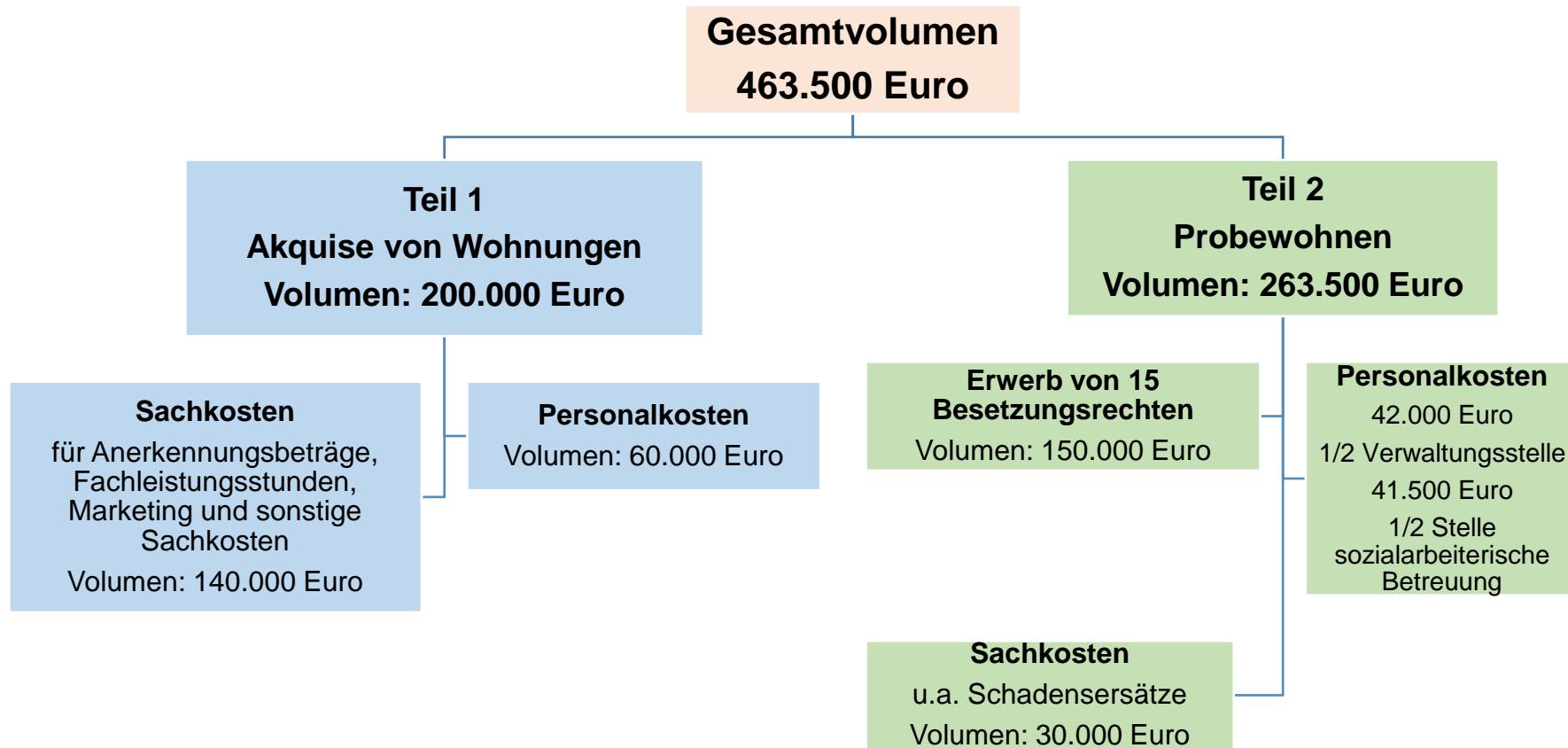


Finanzübersicht für 2017

„Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe“





Die Löwenstadt

Ratsauftrag

vom 13. Sept. 2016

**Erarbeitung eines
kommunalen Handlungskonzepts
für bezahlbares Wohnen in Braunschweig**



Vorgehensweise

- Einrichtung einer verwaltungsinternen Arbeitsgruppe bestehend aus Sozial- und Bauverwaltung unter der Leitung des Baureferats zur Erarbeitung des Konzepts
- Inhaltliche Einbindung der Akteure:
 - Wohnungsbaugesellschaften
 - Sozialverbände
 - AG „Maßnahmen für bezahlbaren Wohnraum“
 - Bündnis für Wohnen
- Vorlage eines zwischen den Akteuren und der Verwaltung abgestimmten kommunalen Handlungskonzepts für den Rat unter Berücksichtigung des Zeitplans

Gliederung des Handlungskonzepts:

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 - Handlungsempfehlung

Potenzielle Instrumente zur Schaffung preiswerten Wohnraums:

1. Ankauf von auslaufenden und neuen Belegungs- und Mietpreisbindungen
2. Förderung von Neubau/Bestand mit Belegungs- und Mietpreisbindung (Wohnraumförderprogramm)
3. Quote für den Neubau mit Belegungs- und Mietpreisbindungen
4. Aktivierung von derzeit freigestellten Belegungsbindungen
5. Besetzungsrechte akquirieren
6. Städtische Grundstückspolitik [(Aktivierung innerstädtischer Flächen und Bodenvorrat, Vergabe städtischer Grundstücke („Konzeptvergabe“), Vorkaufsrecht)]
7. Kostengünstiges Bauen
8. Stärkung der genossenschaftlichen Wohnungsgesellschaften sowie der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft NiWo
9. Informationsaustausch mit dem Land Nds.

Bewertung der Instrumente

1. Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen

- Ankauf auslaufender Belegungsbindungen:
als Instrument geeignet, bezahlbaren Wohnraum zu sichern, sofern frei und vermietbar
 - Ankauf neuer Belegungsbindungen
als Instrument geeignet, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wenn Eigentümer dem Ankauf positiv gegenüberstehen
-  finanzielle Anreize erforderlich
- **Aber:** Ungeachtet finanzieller Förderungen bedarf das Instrument der Bereitschaft bei den Akteuren der Wohnungswirtschaft, der Stadt Belegungs- und Mietpreisbindungen einzuräumen.
Hinweis: Wohnungsbaugesellschaften stehen dem Ankauf zurückhaltend gegenüber



Bewertung der Instrumente

2. Ein kommunales Wohnraumförderprogramm

- als Instrument zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums geeignet
- Gezielte Förderung von Neubau, Sanierung, Aus- und Umbau teilweise Berücksichtigung der mittelbaren Belegung
- Es sollte subsidiär zum Wohnbauförderprogramm des Landes ausgerichtet sein
- Richtlinie, die Förderhöhen und Fördervoraussetzungen regelt, wird zurzeit erarbeitet



Finanzielle Mittel erforderlich

Hinweis: Inwieweit die geplante Novellierung des Landesförderprogramms eine Attraktivitätssteigerung für den Darlehensnehmer darstellt, muss im Einzelfall abgewartet werden. Die Inanspruchnahme der Landesförderung soll aber Voraussetzung für die Inanspruchnahme der städtischen Förderung sein.



Bewertung der Instrumente

3. Quote für den Neubau mit Belegungs- und Mietpreisbindung

- als Instrument geeignet bis zum Jahr 2020 im Neubau ca. 250 Wohnseinheiten und voraussichtlich ca. 450 weitere gebundene Wohnungen in den Jahren 2021 und 2022 zusätzlich am Markt verfügbar zu machen
- Bei Wohnbauprojekten im B-Planverfahren erfolgt eine Quote von 20 % sozialen Wohnraums
- Bis zum Jahr 2025 werden prognostiziert über 1.100 Wohnseinheiten im Neubau am Markt verfügbar sein.

Bewertung der Instrumente

4. Aktivierung von derzeit freigestellten Belegungsbindungen

- 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 Stadtteil Leben 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. (Hinweis: Sollte eine Gebietsfreistellung weiterhin erfolgen, kommt eine Reaktivierung der potenziell in Frage kommenden 1.847 Wohnungen nicht in Betracht.)
- Darüber hinaus wird die Verwaltung gemäß Ratsauftrag das Jahr 2017 intensiv nutzen, um den Fortbestand des bisher anerkannt erfolgreichen "Verein Stadtteilentwicklung Weststadt e. V." auch nach dem 31. Dezember 2018 in geeigneter Weise vorzusehen. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit den betroffenen Wohnungsunternehmen.



Bewertung der Instrumente

5. Besetzungsrechte akquirieren

- Das Instrument ist geeignet, um zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum für die Zielgruppe der Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) zu sichern.
- Gewährung von Anerkennungsbeiträgen für Vermieterinnen und Vermieter



Finanzielle Mittel erforderlich



Bewertung der Instrumente

6. Städtische Grundstückspolitik

- Intensivere Flächenvorsorge
- Konzeptvergabe: Zukünftig ist es vorgesehen, städtische Grundstücke nicht nur über den Angebotspreis zu vergeben, sondern die Konzeption in die Vergabe einzubeziehen. Durch zusätzliche Regelungen bei der Vergabe von Grundstücken kann der Anteil von preisgünstigem / gebundenem Wohnraum ggf. erhöht werden.
- Verstärkte Ausübung des Vorkaufsrechts als Steuerungsinstrument der Flächenvorsorge



Finanzielle Mittel erforderlich



Bewertung der Instrumente

7. Kostengünstiges Bauen

- Bericht der Baukostensenkungskommission, Bündnis für Wohnen und Bauen, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Nov. 2015, als Grundlage für die Diskussion und Bewertung potentieller Kostentreiber
- Die Kommission gibt Empfehlungen u.a. für Länder und Kommunen, die Bauwirtschaft, die Wohnungswirtschaft und Bauherrn, Planer und Regelgeber.
- Vorgesehen ist der Dialog mit den Wohnungsbaunternehmen, um die wesentlichen Kostentreiber zu identifizieren, das Ziel nachhaltiger Städtebau zu erhalten, soziale Durchmischung zu gewährleisten und entsprechende Lösungsansätze gemeinsam zu finden, damit Quartiere nachhaltig im Gleichgewicht bleiben.



Bewertung der Instrumente

8. Stärkung der Wohnungsbauunternehmen

- wichtige Partner der Verwaltung
- Handlungskonzept stärkt und unterstützt mit den dargestellten Instrumenten die genossenschaftlichen Wohnungsgesellschaften und die Nibelungen Wohnbau



Bewertung der Instrumente

9. Informationsaustausch mit dem Land Niedersachsen

- Novellierung des Wohnbauförderprogramm des Landes ist geplant.
Wesentliche Eckpunkte sind:
 - ein Tilgungszuschuss i. H. v. 15% vom Darlehensursprungsbetrag nach 20 Jahren
 - eine Verlängerung der Darlehenslaufzeit von 20 auf 30 Jahre sowie
 - keine mittelbare Belegung für den Berechtigtenkreis nach § 3 Abs. 2 NWoFG bei Inanspruchnahme des Tilgungszuschusses
- Im Jahr 2016 stehen über 800 Mio. € für soziale Wohnraumförderung zur Verfügung
- Keine finanzielle Zuweisung des Landes an BS in bestimmter Höhe.
Die Höhe der gewährten Gelder richtet sich nach den Antragstellungen.
Im Jahr 2016 wurden 125 Anträge im Umfang von rd. 13 Mio. € beschieden.



Laufende Maßnahmen und Umsetzung der Instrumente

Laufende Maßnahmen:

- **Städtebauliche Verträge:** In den Neubauprojekten Taubenstraße, Alsterplatz, Mittelweg-Südwest, Heinrich der Löwe-Kaserne, Cyriaksring 55 und Stöckheim-Süd wurde eine Quote vertraglich gesichert. Weitere vertragliche Regelungen sind geplant. Damit ist aktuell der Bau von **257** (Stand: März 2017) Wohneinheiten mit Belegungsbindungen vertraglich bindend vereinbart. Für die Projekte, bei denen bereits städtebauliche Verträge abgeschlossen bzw. verhandelt wurden, würde ein Förderprogramm nicht rückwirkend angewandt (**finanzieller Umfang: ca. 2 Mio. €**)
- Bei der **Schaffung zusätzlichen Wohnraums** ist der Bau der Wohnstandorte für Flüchtlinge zu berücksichtigen. Diese Wohnungen kommen dem Braunschweiger Wohnungsmarkt mit 200 zusätzlichen Wohneinheiten perspektivisch zugute (**anteilig von 27,7 Mio. € des finanziellen Gesamtumfangs**)

Laufende Maßnahmen und Umsetzung der Instrumente

Umsetzung der Instrumente :

- **Ankauf von auslaufenden und neuen Belegungs- u. Mietpreisbindungen:**
Die Verwaltung geht von einem Ankauf von 50 WE/pro Jahr aus (worst case-Betrachtung). Für eine WE sind 12.675 € für 10 Jahre zu kalkulieren. Bei gestaffelter Zahlung ergebe sich für das Jahr 2017 ein Betrag von ca. **235.000 € beim Ankauf von 25 WE.**
- **Wohnraumförderprogramm:**
Unter Berücksichtigung von Vorhaben in der Innenentwicklung (§ 34) bei Wohnungssgrößen zwischen 50 und 65m² wird eine Fördersumme für 2017 von zunächst **215.000 €** kalkuliert.
- **Besetzungsrechte akquirieren:**
Für die Gewährung von Anerkennungsbeiträgen für Vermieter sind für das Jahr 2017 **263.500 €** zu kalkulieren:



Laufende Maßnahmen und Umsetzung der Instrumente

Umsetzung der Instrumente :

- **Städtische Grundstückspolitik:**

Vergabe von städtischen Grundstücken/Konzeptvergabe

Ab 2017 erfolgt die Vermarktung von Grundstücken für ca. 170 WE im Baugebiet Stöckheim Süd, die zu 20 % als sozialer Wohnungsbau realisiert werden sollen. Die Vergabe erfolgt vorrangig an Investoren mit der Bereitschaft, dies entsprechend umzusetzen.



Insgesamt wären für das Jahr 2017 Haushaltssmittel im Umfang von 713.500 € zu berücksichtigen.
Für die Folgejahre werden höhere Beträge zu kalkulieren sein.

Meinungsbilder: Wohnungsbaugesellschaften

- „**Reaktivierung von Belegungsbindungen**“ in der Weststadt nicht sinnvoll. Aufrechterhaltung der Gebietsfreistellung über das Jahr 2018 hinaus sollte angestrebt werden.
- „**Akquirierung von Besetzungsrechten**“ als wichtiges Instrument für den Personenkreis mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt
- Der **Bedarf** für bezahlbaren Wohnraum sollte genauestens analysiert werden, da es „*auf dem Wohnungsmarkt zwar geringe Leerstände und eine gute Vermietungsquote gebe, aber keine Wohnungsnot.*“
- Das Instrument „**Kostengünstiges Bauen**“ wird von den Gesellschaften jedoch zurückhaltend gesehen, da es zunehmend schwieriger sei, Bauleistungen einzukaufen. Der Markt sei „satt.“

Meinungsbilder: Sozialverbände

- Erwartung an die Verwaltung, die eigenen Möglichkeiten zur Umsetzung der Instrumente weitestgehend auszuschöpfen
- **Umsetzung der Quote** im Neubau wird begrüßt
- bei Investoren und Wohnungsbaugesellschaften für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums **aktiv** werben
- Insbesondere die Schaffung kleinerer Wohneinheiten wurde seitens der Sozialverbände als für Investoren attraktiv eingeschätzt
- Für weitere Themen, die einer Handlung der Verwaltung bedürfen, aber nicht Bestandteil des Ratsauftrages sind, sollen Lösungsmöglichkeiten entwickelt werden (z.B. Wohnunglosenproblematisik).
- die AG der Wohlfahrtverbände kommt in einer Stellungnahme an die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass „*die vorgestellte Strategie der Verwaltung mit Abstand nicht zu dem notwendigen Ergebnis führen wird und vielmehr im Gegenteil jedes Jahr weitere preiswerte Wohnungen dem Markt verloren gehen.*“

Meinungsbilder: AG Bündnis für Wohnen

- Die AG kam übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass alle Akteure dasselbe Ziel verfolgten und mit dem Handlungskonzept sämtliche Möglichkeiten ausgeschöpft würden, wohl wissend, dass „mehr nötig wäre, aber einfach nicht mehr möglich ist.“
- Die Diskrepanz bei den Instrumenten „**Kommunales Wohnraumförderprogramm**“, „**Quote**“ und „**Ankauf von Belegungsbindungen**“ zwischen den seitens der Verwaltung dargestellten Wohneinheiten und dem Ratsbeschluss ist nachvollziehbar.
- Aktive Ansprache der Wohnungsbaugesellschaften beim **Ankauf von Belegungsbindungen** erforderlich
- Neben der **Objektförderung** soll auch die **Subjektförderung** im Rahmen der von der Verwaltung nach Beschluss des Handlungskonzepts zu erarbeitenden Richtlinie diskutiert werden.
- Grundsätzlich sahen die Teilnehmer die Thematik insgesamt „auf einem guten Weg“.
- Ergänzungen gab es keine

	Zeitraum	20 %-Quote im Neubau	Besetzungsrechte	vorhandener neuer Wohnraum (weniger Flüchtlinge)	Ankauf v. Belegungsbindungen*	insgesamt	Aktivierung von freigestellten Belegungsbindungen
Ratsbeschlüsse 13.09.16 + 6.12.16	2017-2020 bzw. 2025	1.260 WE „in einem Bündel von Maßnahmen“			600	1.860	N.N.
Handlungskonzept worst-case	2017-2020	250	60	200	175	685	keine
Handlungskonzept best-case	2017-2020	250	60	200	200	710+	X bei Reaktivierung
Handlungskonzept worst-case	2017-2022	700	90	200	275	1.265	keine
Handlungskonzept best-case	2017-2022	700	90	200	450**	1.440+	X bei Reaktivierung
Handlungskonzept worst-case	2017-2025	900	135	200	475	1.710	keine
Handlungskonzept best-case	2017-2025	1100	135	200	900**	2.335+	X bei Reaktivierung

* Die Anzahl der anzukaufenden Belegungs- und Mietpreisbindungen ist insbesondere abhängig von der Bereitschaft der Akteure der Wohnungswirtschaft.

** Die Zahlen der tatsächlich auslaufenden Belegungs- und Mietpreisbindungen belaufen sich bis 2020 auf 566, bis 2022 auf 1093 und bis 2025 auf 1.293. Der Ankauf einer auslaufenden Belegungsbindung ist nur dann sinnvoll, wenn die Wohnung frei und vermietbar ist. Das best-case-Szenario geht deshalb als Annahme von einer jährlichen 10%igen Fluktuation aus.



Beurteilung des Plenums „Bündnis für Wohnen“:

- der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum muss sich an den aktuellen Entwicklungen orientieren, insbesondere der Bevölkerungsentwicklung
- wenngleich nicht Bestandteil des Ratsauftrags und des erarbeiteten Handlungskonzeptes sollen strukturelle Überlegungen zu bestimmten Bevölkerungsgruppen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt (u. a. Wohnungslose) erfolgen.
- quantitative Einschätzung der Verwaltung zur Umsetzung der einzelnen Instrumente war nachvollziehbar
- Verwaltung soll in den kommenden Jahren die sich ergebenden Möglichkeiten auszuschöpfen, um quantitativ ggf. bessere Ergebnisse zu erzielen als derzeit prognostiziert
- das Handlungskonzept wird von den **Wohlfahrtsverbänden** begrüßt
- das Handlungskonzept wird von den **Wohnungsbaugesellschaften** begrüßt
- Ergänzungen gab es keine



Fazit:

- Das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und/oder zu sichern, kann nur in einer Kombination der vorgestellten Instrumente unter Beachtung eines effektiven Mittelleinsatzes erreicht werden.
- Bei den **quantitativen Annahmen** geht die Verwaltung von einem **worst-case-Szenario** aus, da die Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums der Kooperationsbereitschaft aller handelnden Akteure der Wohnungswirtschaft bedarf. Dieser kooperative Ansatz ist Voraussetzung für die erfolgreiche Handlungsfähigkeit der Kommune.
- Die Verwaltung wird ihre Möglichkeiten zur Erreichung des Ziels im Sinne des Ratsauftrags ausschöpfen und aktiv darüber hinaus mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft in Verhandlungen treten.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.