

Betreff:

**Kommunales Handlungskonzept für bezahlbares Wohnen****Änderungsantrag zur Vorlage 17-03839**

Empfänger:

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister

Datum:

21.03.2017

Beratungsfolge:

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)  
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)21.03.2017  
28.03.2017

Status

N  
Ö**Beschlussvorschlag:**

1. - 3. unverändert

4. Das unter Punkt 5.5 des Handlungskonzeptes beschriebene kommunale Wohnraumförderprogramm wird zu dem Zeitpunkt ausgesetzt, sobald ein staatliches Förderprogramm mit zu Beginn auszahlenden Direktzuschüssen vorliegt.

5. Das Land Niedersachsen wird aufgefordert, zeitnah ein solches Förderprogramm aufzulegen.

Dieser Änderungsantrag bezieht sich auf folgende Vorlage: Kommunales Handlungskonzept für bezahlbares Wohnen

<https://ratsinfo.braunschweig.de/ri/vo020.asp?VOLFDNR=1005055&noCache=1>

**Sachverhalt:**

Bereits bei der Diskussion des Ratsantrages zur Erstellung des nun vorliegenden kommunalen Handlungskonzeptes für bezahlbares Wohnen (Drucksachen-Nummern 16-02891 und 16-03017) im vergangenen September wurde deutlich, dass die finanzielle Ausstattung von Wohnbauförderprogrammen die Aufgabe von Land und Bund ist. Die Kommune kann - aufgrund deutlich beschränkter finanzieller Mittel und der vorrangigen Verantwortung des Landes - nur übergangsweise eine kommunale Wohnbauförderung auflegen, also bis entsprechende Programme von Land und Bund eingerichtet sind.

Das Land Niedersachsen hat nun eine Änderung seiner bisherigen Förderpraxis dahingehend vorgesehen, dass die vom Bund zur Verfügung gestellten zusätzlichen Mittel in Höhe von 46,6 Millionen Euro für zinslose Darlehen und Tilgungszuschüsse - allerdings erst nach Ablauf von 20 Jahren - verwendet werden sollen. Der Einsatz eigener finanzieller Mittel seitens des Landes Niedersachsen ist derzeit nicht geplant.

Die vorgesehene Ergänzung ist als Schritt in die richtige Richtung zu bewerten, kann aber nur ein Anfang sein. So wird beispielsweise Hans Junge vom Arbeitskreis Wohnen in der Presse dahingehend zitiert, dass ein Tilgungszuschuss nicht "ausreichend sein wird, den sozialen Wohnungsbau in dem Umfang anzukurbeln, der nötig wäre." (s. Braunschweiger Zeitung vom 7. März 2017 in der Anlage)

Zielführender wäre es, wenn das Land (idealerweise mit zusätzlichen finanziellen Mitteln, die vom Land Niedersachsen beigesteuert werden) seine Fördergrundsätze erneut überarbeitet und als weitere Möglichkeit die im Änderungsantrag genannten zu Beginn auszahlenden Direktzuschüsse vorsieht. Gerade kleinere Investoren - die immerhin einen Großteil des derzeitigen und auch des zukünftigen Wohnungsbaus stemmen - benötigen eine solche Art der Förderung, um wirtschaftlich bauen zu können. Dahingehend wird auch Martin Streppel, Geschäftsführer von Munte Immobilien in dem bereits genannten Artikel aus der Braunschweiger Zeitung zitiert.

Dass die Notwendigkeit für eine solche Änderung vorliegt, beschreiben auch SPD und Grüne mit

ihrem Änderungsantrag (17-04218) zum derzeit vorgesehenen kommunalen Wohnbauförderprogramm. Die Kommune kann aber nur übergangsweise in diese Lücke treten und deshalb sollte der Rat der Stadt Braunschweig das Land Niedersachsen auffordern, ein entsprechendes Förderprogramm zeitnah aufzulegen.

**Anlagen:**

"Mehr Geld für den sozialen Wohnungsbau" - Artikel von Jörn Stachura aus der Braunschweiger Zeitung vom 7. März 2017 (Seite 14).

Bz. 7. März 2017

# Mehr Geld für den sozialen Wohnungsbau

Das Land will einen Tilgungszuschuss von 15 Prozent gewähren. Reicht das, um den Wohnungsbau anzukurbeln?

Von Jörn Stachura

**Braunschweig.** Die Katze ist aus dem Sack. Die Stadtverwaltung hat dem Rat der Stadt mitgeteilt, was das Land Niedersachsen plant, um den Sozialen Wohnungsbau anzukurbeln. Hintergrund ist: Die Stadt soll dazu eine Stellungnahme abgeben.

Die Änderungswünsche der Stadt Braunschweig sind eher kosmetischer Natur. An den Eckpunkten wird nicht gerüttelt. Denn das Land wird Gelder vom Bund einsetzen, um den sozialen Wohnungsbau zu fördern.

Das Land erwartet, dass es in diesem und im nächsten Jahr jeweils 46,6 Millionen Euro aus Berlin erhält. Vorsehen ist nun, dass die Förderung mit zinslosen Darlehen um eine Förderung mit Tilgungszuschüssen ergänzt wird.

Diese Tilgungszuschüsse sollen jedoch nur gewährt werden, wenn Mietwohnungen für Haushalte mit niedrigen Einkommen geschaffen werden.

Der Tilgungszuschuss soll 15 Prozent betragen und auf den ursprünglichen Darlehensbetrag nach Ablauf von 20 Jahren gewährt werden. Die damit verbundenen Darlehen sollen 30 Jahre lang zinsfrei gewährt werden. Die



Am Alsterplatz in der Weststadt baut die Nibelungen. Dort sollen viele Sozialwohnungen entstehen.

Foto: Kiesschnitt

Dauer der Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen soll somit ebenfalls 30 Jahre betragen.

Vorgesehen ist außerdem, dass der Tilgungszuschuss vorrangig für solche Vorhaben gewährt wird, bei denen barrierefreie Wohnungen geschaffen werden.

Dass das Land einen Zuschuss zahlen will, um den Bau von Sozialwohnungen zu fördern, Hans Junge findet das gut. Junge ist Mitglied im Arbeitskreis Wohnen. Dieser Arbeitskreis macht sich für die stark, die nicht in der Lage

sind, sich mit eigenem Geld eine Mietwohnung auf dem freien Wohnungsmarkt zu verschaffen.

Junge macht darum auch keinen Hehl daraus: „Tilgungszuschüsse in Höhe von 15 Prozent sind ein Anfang. Ich glaube nicht, dass dies ausreichend sein wird, den sozialen Wohnungsbau in dem Umfang anzukurbeln, der nötig wäre.“

Denn nach seiner Auffassung habe das Vorhaben einen Pferdefuß: „So schön so ein Tilgungszuschuss auch ist, so wird er doch

erst nach 20 Jahren gewährt. Nach meiner Auffassung müsste dies viel früher der Fall sein.“

Denn Praxis sei, so Junge: „Wird die Förderung in Anspruch genommen, unterliegt die Wohnung sofort der Sozialbindung.“

Nach seiner Auffassung „wird es schwer, so den Sozialwohnungsbau voll in Gang zu bringen. Denn es muss ein beträchtlicher bürokratischer Aufwand betrieben werden. Für Bauherren wird es nicht einfacher, Sozialwohnungen auskömmlich zu kalkulieren.“

Ähnlich skeptisch ist auch Martin Streppel, Geschäftsführer Munte Immobilien. Munte hatte in den 70er und 80er Jahre Aberhunderte von Sozialwohnungen in der gesamten Region gebaut.

Zu den Plänen des Landes meint Streppel: „Das kann nur der Einstieg in die Förderung des Sozialwohnung-Baus sein. Tilgungszuschuss heißt ja lediglich: Wer das Darlehen des Landes in Anspruch nimmt, muss am Ende weniger Geld zurück zahlen. Ich fürchte: Das wird nicht ausreichen, um wirtschaftlich bauen zu können.“

Rüdiger Warnke, Geschäftsführer Nibelungen-Wohnbau, meint zum Plan des Landes: „Besser als nichts und ein Schritt in die richtige Richtung. Ob es dabei bleibt, vermag ich nicht zu sagen. Es findet noch ein Gespräch darüber zwischen dem Land und dem Interessenverband der Wohnungswirtschaft statt.“

## Reden Sie mit!

Was halten Sie vom Plan zur Förderung von Sozialwohnungen?

braunschweiger-zeitung.de