

Betreff:

**Kommunales Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum -
Stellungnahme zu den Änderungsanträgen**

Organisationseinheit:
Dezernat III
0600 Baureferat

Datum:
27.03.2017

Beratungsfolge

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

Sitzungstermin
28.03.2017

Status
Ö

Sachverhalt:

Mit der Beschlussvorlage Drs.-Nr. 17-03839 und der Ergänzungsvorlage Drs.-Nr. 17-03839-01 hat die Verwaltung das „Kommunale Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig“ zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Ausschuss für Soziales und Gesundheit sowie der Planungs- und Umweltausschuss haben in der Sitzung am 15. März 2017 eine einstimmige Beschlussempfehlung für VA und Rat abgegeben.

Zu der Beschlussvorlage 17-03839 liegen die Änderungsanträge Drs.-Nr. 17-04192, 17-04218, 17-04222 sowie 17-04223 vor. Zu diesen Änderungsanträgen nimmt die Verwaltung im Folgenden Stellung:

Änderungsantrag Drs.-Nr. 17-04192: Quote nicht nur im Geschosswohnungsbau

Der Änderungsantrag lag bereits zur Sitzung der Fachausschüsse am 15. März 2017 vor. Er wurde von beiden Ausschüssen mehrheitlich abgelehnt.

Das Mischungsverhältnis von Eigenheimbau und Geschosswohnungsbau innerhalb der Wohnungsneubauprojekte wird zwischen Stadt und Investor entsprechend der Standortbedingungen und dem städtischen Bedarf an Wohnraum jeweils projektbezogen entwickelt. Der in der GEWOS-Bedarfsprognose benannte stärkere Bedarf an Geschosswohnungsbau in Braunschweig wird dabei berücksichtigt.

Geförderter Wohnraum entsteht in der Regel fast ausschließlich im Geschosswohnungsbau. Die Ausweitung der Quote auf den Eigenheimbau ist zum einen zumindest für einzelne private Grundstückseigentümer nicht umsetzbar. Zum anderen ist bei der Bemessung der Quote für den sozialen Wohnungsbau zu berücksichtigen, dass Investoren auch Kindergärten, Schulerweiterungen, innere und äußere Erschließungsanlagen, Grünanlagen einschließlich der Pflege, Ausgleich und Ersatz zu finanzieren haben, so dass unter Beachtung der Angemessenheit der Quote für sozialen Wohnungsbau Grenzen gesetzt sind.

Die derzeit realisierte Quote von 20 % gebundenem Wohnraum im Geschosswohnungsbau hingegen bewirkt, dass die soziale Durchmischung der Neubauquartiere stadtweit gewährleistet ist und der Neubau von gebundenem Wohnraum, genau wie der Neubau von ungebundenem Wohnraum, stadtweit und nicht nur konzentriert in einzelnen Stadtteilen erfolgt.

Zusätzlich zu der im Geschosswohnungsbau vorgegebenen Quote kann im Bereich des Eigenheimbaus durch Familien, die Eigentumsförderung für ihr Bauvorhaben beantragen und erhalten, geförderter Wohnraum entstehen.

Mit der Höhe der Quote im Miet-Geschosswohnungsbau bewegt sich Braunschweig im guten Mittelfeld mit anderen Städten ihrer Größenordnung, die eine Quote eingeführt haben.

Änderungsantrag Drs.-Nr. 17-04218: Inhalte der Richtlinien

Der Änderungsantrag beinhaltet keine Änderung des Handlungskonzepts, sondern vielmehr konkretisiert er die Inhalte der Richtlinie, die mit der Verabschiedung des Handlungskonzepts im Rat von der Verwaltung erarbeitet und vor der Sommerpause vorgelegt werden soll. So sieht es der Beschlussvorschlag der Verwaltung vor und so wurde dieser Beschluss sowohl vom Planungs- und Umweltausschuss als auch vom Ausschuss für Gesundheit und Soziales am 15. März 2017 einstimmig gefasst.

Zu den Positionen des Antrags im Einzelnen:

- **Kommunales Wohnraumförderprogramm:**

Die Schaffung eines kommunalen Wohnraumförderprogramms wird als ein geeignetes Instrument im Kommunalen Handlungskonzept bewertet. Die Verwaltung weist in ihrem Konzept darauf hin, dass hierfür die Ausgestaltung einer Richtlinie erforderlich ist.

Das kommunale Wohnraumförderprogramm soll - so sieht es das Handlungskonzept vor - subsidiär zur Landesförderung erfolgen. Auch das Wohnraumförderprogramm des Landes beinhaltet die Fördermöglichkeit für private Investoren. Insoweit würde dies auch für das kommunale Förderprogramm gelten. Eine „Erweiterung“ des Förderprogramms wäre dies demnach nicht. Allerdings wird prognostiziert, dass vor dem Hintergrund der Konditionen am Markt die Attraktivität beider Förderprogramme für private Investoren gering ist.

Der Antrag sieht auch „indirekte Elemente“ im Förderprogramm vor. Die genannten Beispiele „Infrastrukturmaßnahmen“ oder „Vergabe städtischer Grundstücke“ zu niedrigen Preisen sieht das Handlungskonzept bereits als eigenständige Instrumente vor. Allerdings sind sie nicht geeignet, in eine Förderrichtlinie einzugehen. Sie sind im Einzelfall z.B. über den Abschluss städtebaulicher Verträge zu verhandeln, können aber nicht über eine Richtlinie „geregelt“ werden.

- **Auslaufende Belegungsbindungen verlängern und notwendige Sanierungen ohne Mietpreissteigerung erleichtern:**

Voraussetzung für jede Art von Bindungsverlängerung ist, dass die Wohnungseigentümerin oder der Wohnungseigentümer einer Verlängerung zustimmt; eine Verlängerung „von Amts wegen“ ist nicht möglich.

Im Handlungskonzept wird darauf hingewiesen, dass ein Ankauf nur dann sinnvoll ist, wenn die Wohnung frei und vermietbar ist. Nur so kann sichergestellt werden, dass bezahlbarer Wohnraum auch denen zugute kommt, die ihn benötigen.

Darüber hinaus soll die Möglichkeit der Gewährung eines Sanierungszuschusses eingeräumt werden. Dies ist grds. vorgesehen, sofern eine Belegungsbindung bestehen bleibt und die Wohnung neu vermietbar ist.

- **Beratung und Information von Wohnungssuchenden ausbauen:**

Beratungsangebote werden von der Sozialverwaltung seit Jahren angeboten, u.a. zu den jeweiligen Anspruchsvoraussetzungen für Wohngeld und zu Wohnberechtigungs-scheinen. Außerdem erfolgen Beratungen zur Wohnungssuche. Das Beratungsangebot wird im Rahmen der Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe weiter ausgebaut. Der Nutzen des vorgeschlagenen Gutscheinsystems ist derzeit aus Sicht der Sozialverwaltung nicht

erkennbar. Die bisherige fachliche Beratung zu den Ansprüchen auf Wohngeld und Wohnberechtigungsscheinen hat sich bewährt und sollte beibehalten werden.

Die Inhalte des Änderungsantrags können im Zuge der noch zu erarbeitenden Richtlinien hinsichtlich ihrer Umsetzung geprüft werden.

Änderungsantrag Drs.-Nr. 17-04222: Erhaltungssatzung

Städte und Gemeinden dürfen gemäß § 172 BauGB Erhaltungssatzungen festlegen, um die Entwicklung in bestimmten Stadtgebieten zu steuern. Eine Erhaltungssatzung kann positive Effekte haben, aber auch dazu führen, dass sich ein Stadtquartier aufgrund der Festlegungen nicht weiterentwickeln kann. Um bezahlbaren Wohnraum in guten Wohnlagen seitens der Eigentümer anbieten zu können, werden in der Konsequenz gewisse Wohnstandards voraussichtlich nicht angeboten. Dies kann perspektivisch eine negative Entwicklung des Quartiers nach sich ziehen, wenn entsprechend angemessener Mietwohnraum dort nicht mehr angeboten werden kann, zumal selbst im sozialen Wohnungsbau die baulichen Standards weitestgehend genau so hoch sind wie im frei finanzierten Wohnungsbau.

Zu den Erfahrungen wird auf das Beispiel der Stadt Stuttgart verwiesen. Dort wurde ein Stadtgebiet 1990 mit einer sozialen Erhaltungssatzung belegt und Sanierungen gedeckelt. In der Folge investierten Vermieter immer weniger. Elf Jahre später musste man feststellen, dass 25 Prozent der Gebäude mittel bis stark sanierungsbedürftig waren (Online-Quelle: Welt, eingesehen am 23. März 2017).

Die Verwaltung weist darauf hin, dass der Erlass von Erhaltungssatzungen mit erheblichem Aufwand verbunden ist. Sollten in einem Quartier alle Änderungen oder Nutzungsänderungen auch der Genehmigung nach der Erhaltungssatzung bedürfen, entsteht erheblicher Prüfaufwand. Die Erhaltungssatzung ist ein Instrument, das im Einzelfall unerwünschte Entwicklungen verhindern kann, aber auch die in Braunschweig dringend erforderliche Schaffung von Wohnraum in unterschiedlichen Standards bremst.

Die Verwaltung sieht in einer Erhaltungssatzung kein geeignetes Instrument, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Änderungsantrag Drs.-Nr. 17-04223: Ausgestaltung des Wohnraumförderprogramms des Landes

Mit der Mitteilung Drs.-Nr. 17-03818 hat die Verwaltung den Planungs- und Umweltausschuss über die geplante Novellierung des Wohnraumförderprogramms informiert. Mit Mitteilung Drs.-Nr. 17-03969 erhielt der Planungs- und Umweltausschuss das Schreiben an den Nds. Städtetag vom 21. Februar 2017, in dem die wesentlichen geplanten Änderungen unter Beteiligung der Wohnungsbaugesellschaften kommentiert wurden, zur Kenntnis. Die wesentlichen Eckpunkte wurden auch in der gemeinsamen Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses und des Ausschuss für Soziales und Gesundheit noch einmal dargestellt. Diese 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

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Novellierung des Wohnraumförderprogramms in Kürze in Kraft tritt. Vor diesem Hintergrund ist fraglich, ob ein überarbeitetes bzw. neues Förderprogramm des Landes, das „*auszahlende Direktzuschüsse von Beginn an gewährt*“, seitens des Landes zeitnah überlegt und umgesetzt wird. Die Verwaltung kann lediglich an das Land herantreten und die bereits gegenüber dem Städtetag geäußerten Bedenken erneut vortragen.

Hinsichtlich eines kommunalen Förderprogramms wird auf die Aussagen im Handlungskonzept verwiesen. Das kommunale Förderprogramm soll subsidiär erfolgen. Die Förderung des Landes ist Voraussetzung, dass eine kommunale Förderung zusätzlich gewährt werden kann.

Leuer

Anlage/n:
keine