

*Betreff:***Verlängerung der Gebietsfreistellung der öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtbezirk 221 Weststadt***Organisationseinheit:*Dezernat III
0600 Baureferat*Datum:*

21.02.2018

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

28.02.2018

Status

Ö

Sachverhalt:

Die Verwaltung wurde gebeten, die Beschlussvorlage 18-07055, Verlängerung der Gebietsfreistellung der öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtbezirk 221 Weststadt, dem Planungs- und Umweltausschuss zur Sitzung am 28. Februar 2018 zur Kenntnis zu geben.

Die entsprechende Drucksache ist als Anlage beigefügt.

Leuer

Anlage/n:

Vorlage 18-07055

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

Dezernat V

50 Fachbereich Soziales und Gesundheit

Datum:

08.02.2018

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 221 Weststadt (Anhörung)	21.02.2018	Ö
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Vorberatung)	01.03.2018	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	06.03.2018	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	13.03.2018	Ö

Beschluss:

Im Stadtbezirk 221 Weststadt wird die Gebietsfreistellung der öffentlich geförderten Wohnungen auf der Grundlage des § 11 Niedersächsisches Wohnraumfördergesetz (NWoFG) letztmalig für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2023 verlängert.

Sachverhalt:**1. Ausgangslage**

Seit dem 01.01.2002 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. Von der Mietpreisbindung wurden die Wohnungen nicht freigestellt, so dass sie auch während der Gebietsfreistellung nur zur preisgünstigen Kostenmiete vermietet werden dürfen.

Die Gebietsfreistellung wurde zuletzt in Ausführung des Ratsbeschlusses vom 06.12.2016 (Verwaltungsvorlage Nr. 16-03140 und Änderungsantrag Nr. 16-03423) bis zum 31.12.2018 verlängert. Mit diesem Beschluss hat der Rat die Verwaltung beauftragt,

„...1. das Jahr 2017 intensiv zu 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.

2. nach Anhörung der betroffenen Wohnungsunternehmen die voraussichtlichen wohnungswirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen einer Reaktivierung von Belegungsbindungen auf das Stadtteil Leben in der Weststadt darzulegen. Dies geschieht so rechtzeitig, dass eine nochmalige Verlängerung der Gebietsfreistellung über das Jahr 2018 hinaus beantragt werden könnte.“

Entscheidungen über Gebietsfreistellungen bedürfen der Zustimmung des Nds. Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU). Das weitere Vorgehen wurde mit dem MU im Vorfeld erörtert. Das MU hat zugesichert, einen begründeten Antrag der Stadt Braunschweig auf Zustimmung zu einer letztmaligen Verlängerung der Gebietsfreistellung bis zum Ende des Jahres 2023 wohlwollend zu prüfen.

Am 01.01.2019 werden in der Weststadt nach aktueller Datenlage 1.953 Wohnungen öffentlich gefördert sein, am 01.01.2024 werden es noch 1.687 Wohnungen sein.

Der bisherige Stadtteilentwicklungsprozess in der Weststadt bis zum Jahr 2016 und die zentrale Funktion der Gebietsfreistellung hierfür sind in der Verwaltungsvorlage Nr. 16-03140 ausführlich dargestellt. Im weiteren Verlauf wurde im September 2017 das „Nachbarschaftszentrum Elbeviertel / Haus der Talente“ durch den Verein Stadtteilentwicklung Weststadt e. V. eröffnet. Ende 2017 hat im Soziale Stadt-Gebiet Donauviertel das nach einer europaweiten Ausschreibung beauftragte Quartiersmanagement seine Arbeit aufgenommen, und erste Projekte im Gebiet wurden begonnen.

2. Auswirkungen einer letztmaligen Verlängerung der Gebietsfreistellung bis Ende 2023 und Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft der Wohlfahrtsverbände

2.1. Auswirkungen im Hinblick auf die Ratsaufträge vom 06.12.2016

2.1.1. Fortbestand des Vereins Stadtteilentwicklung Weststadt e. V. nach dem 31.12.2018

Die Verwaltung hat mit den drei Wohnungsunternehmen, die Mitglieder des Vereins sind, Gespräche über den Fortbestand des Vereins nach dem 31.12.2018 geführt. Alle drei Unternehmen wollen die Vereinsarbeit weiterhin gemeinsam mit der Stadt fortführen und finanzieren. Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung mit Laufzeit nach Möglichkeit bis zum 31.12.2023 wird angestrebt. Im Falle der Fortführung der Gebietsfreistellung würde der von den Wohnungsunternehmen zu erbringende Ausgleich wie bisher ihren jeweiligen Finanzierungsanteil für den Verein darstellen. Die beabsichtigte Vereinbarung soll auch beinhalten, dass die Kooperationspartner gemeinsam ein Konzept für die Verfestigung der Vereinsarbeit ohne die Gebietsfreistellung entwickeln.

2.1.2. Voraussichtliche wohnungswirtschaftliche und soziale Auswirkungen einer Reaktivierung von Belegungsbindungen auf das Stadtteil Leben in der Weststadt

Nach dem Ende der Gebietsfreistellung sind sämtliche Belegungsbindungen in der Weststadt sofort wieder wirksam. Frei werdende öffentlich geförderte Wohnungen dürfen dann grundsätzlich nur noch an Haushalte vermietet werden, die einen Wohnberechtigungsschein vorlegen. Um diese Wohnungen auch dann noch mit dem Ziel ausgewogener Belegungsstrukturen vermieten zu können, werden die Wohnungsunternehmen insbesondere auf die Nachfrage von Haushalten angewiesen sein, die ein Arbeitseinkommen haben und gleichzeitig anspruchsberechtigt für einen Wohnberechtigungsschein sind. Nach den bisherigen Erfahrungen kann sich bei dieser Gruppe das Erfordernis, einen Wohnberechtigungsschein beantragen zu müssen, dämpfend auf die Wohnungsnachfrage auswirken. Der Zeitraum einer letztmaligen Gebietsfreistellung bis Ende des Jahres 2023 wäre deshalb von den Wohnungsunternehmen und der Stadt – soweit erforderlich auch unter Beteiligung des Landes Niedersachsen - dafür zu nutzen, gemeinsam Verfahrensweisen zur Ermöglichung einer auch nach der Gebietsfreistellung weiterhin ausgewogenen Vermietung der öffentlich geförderten Wohnungen zu entwickeln. Dabei sind insbesondere auch Möglichkeiten zur Verlagerung von Bindungen aus der Weststadt in andere Stadtteile gemeinsam zu prüfen.

2.2. Auswirkungen im Hinblick auf die Ziele des Ratsauftrages zur Erstellung eines Kommunalen Handlungskonzeptes für bezahlbaren Wohnraum

Der Rat der Stadt hat am 13.09.2016 die Verwaltung mit der Erstellung eines Kommunalen Handlungskonzeptes für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig beauftragt, und er hat das vorgelegte Konzept am 28.03.2017 beschlossen.

Wenn die Gebietsfreistellung in der Weststadt wie vorgeschlagen am 31.12.2023 endet, hat das zur Folge, dass dort am 01.01.2024 sämtliche 1.687 Belegungsbindungen, die zu diesem Zeitpunkt noch bestehen werden, wieder aktiviert sind. Auswirkungen hat dies anschließend bei jedem Mieterwechsel. Bei einer angenommenen jährlichen Fluktuation in den öffentlich geförderten Wohnungen von 10% bedeutet dies, dass jährlich 168 dieser preisgünstigen Wohnungen zusätzlich am Markt verfügbar sein werden.

2.3. Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft Braunschweiger Wohlfahrtsverbände (AGW)

Die Verwaltung hat am 23.10.2017 ein Gespräch mit den Vertreterinnen und Vertretern der AGW im Bündnis für Wohnen geführt. In der Folge hat die AGW eine Stellungnahme abgegeben, die als Anlage beigefügt ist.

3. 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 § 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.

4. Befristung der Gebietsfreistellung auf letztmalig fünf Jahre, Beibehaltung der Mietpreisbindung, praktische Umsetzung und Auswirkungen auf den städt. Haushalt

Die Gebietsfreistellung ist aufgrund § 11 Abs. 1 NWoFG zu befristen. Gemäß Ziffer 48 der Wohnraumförderbestimmungen soll die Freistellungsduer grundsätzlich fünf Jahre nicht überschreiten. Diese Obergrenze soll letztmalig ausgeschöpft werden, um in dieser Zeit die im Abschnitt 2.1. dargestellten Maßnahmen zur Verfestigung der positiven Entwicklungen in der Weststadt, die insbesondere durch die zentrale Wirkung der Gebietsfreistellung ermöglicht wurden, gemeinsam mit allen Beteiligten zu entwickeln, so dass diese Maßnahmen im Anschluss nahtlos umgesetzt werden können.

Von der Mietpreisbindung sollen die Wohnungen wie bisher nicht freigestellt werden.

Die Umsetzung der Gebietsfreistellung soll entsprechend der bisherigen Praxis wieder durch Verwaltungsakte (Bescheide) 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 entweder selbst umsetzen müssen oder alternativ durch den Verein Stadtteilentwicklung Weststadt e. V. durchführen lassen können. Dadurch kommen die Ausgleichsleistungen direkt dem Stadtteil zugute.

Unter Zugrundelegung der bisherigen Ausgleichsleistungen ist für den künftigen Fünfjahreszeitraum von einem Gesamtwert des Ausgleichs in Höhe von rund 930.000 Euro auszugehen.

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

Dr. Hanke

Anlage/n:

Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft Braunschweiger Wohlfahrtsverbände

Arbeitsgemeinschaft Braunschweiger Wohlfahrtsverbände (AGW)



Caritasverband
Braunschweig e.V.



Deutsches
Rotes
Kreuz



DER PARITÄTISCHE
BRAUNSCHWEIG

Stadt Braunschweig
Sozialdezernentin
Dr. Andrea Hanke
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig

Sprecher der AGW:

Norbert Velten
c/o Diakonie im Braunschweiger Land gemeinnützige GmbH
Peter-Joseph-Krahe-Str. 11
38102 Braunschweig
Tel.: 0531 / 8 89 20 – 31
Fax: 0531 / 8 89 20 – 29
n.velten@diakonie-braunschweig.de

Datum: 15.11.2017

Gebietsfreistellung der öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtbezirk Weststadt

Stellungnahme der AGW

Sehr geehrte Frau Dr. Hanke,

nach dem Gespräch der AGW-Vertreter im Bündnis für Wohnen mit Ihnen am 23.11.2017 haben wir innerhalb der AGW die folgende Stellungnahme zur Gebietsfreistellung öffentlich geförderter Wohnungen im Stadtbezirk Weststadt erarbeitet. Bitte bringen Sie die Stellungnahme in die weiteren Beratungen ein.

Stellungnahme: Für die Meinungsbildung war das Papier „Gemeinsame Auswertungen und Überlegungen zur Gebietsfreistellung der öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtbezirk Weststadt“ vom 07.09.2017 sehr hilfreich, weil es umfangreiche Informationen zur Situation in der Weststadt und den von der Bündnung freigestellten öffentlich geförderten Wohnungen enthält.

Die Diskussion um die Verlängerung der Gebietsfreistellung wurde in den vergangenen Monaten immer mit der Weiterarbeit des Vereins Stadtteilentwicklung Weststadt e.V. verknüpft: Keine weitere Gebietsfreistellung, keine weitere gemeinsame Stadtteilarbeit in der bisherigen Form.

Diese Verknüpfung halten wir bezogen auf ein gemeinsam umzusetzendes kommunales Handlungskonzept für bezahlbares Wohnen in Braunschweig für sehr unglücklich und wenig zielführend. Durch eine weitere Gebietsfreistellung gingen Effekte für bezahlbares Wohnen verloren. Es wäre aus unserer Sicht daher zwingend, dass zusätzliche kompensierende Maßnahmen von den beteiligten Akteuren aufzuzeigen wären, damit die Ziele des kommunalen Handlungskonzeptes erreicht werden können.

Ausdrücklich betonen wir die positive Wirkung der Arbeit des Vereins. Diese muss weitergeführt werden. Die im Verein und bei anderen Vorhaben in der Weststadt praktizierte Zusammenarbeit mit den Wohnungsgesellschaften hat zu den positiven Entwicklungen in der Weststadt beigetragen.

Von den Wohnungsgesellschaften wird zu Recht gesagt, dass sich ihre Investitionen in die Arbeit des Vereins als sozialer Friede für sie positiv wieder auszahlen.

Die verschiedentlich in den Diskussionen geäußerte Befürchtung bzw. Ankündigung, die Wohnungsgesellschaften könnten ihre Aktivitäten im Verein einstellen oder stark einschränken, wenn die Gebietsfreistellung nicht verlängert wird, irritiert und stünde dem Vorhaben einer gemeinsamen Umsetzung der Maßnahmen innerhalb des kommunalen Handlungskonzeptes entgegen.

Mitglieder der AGW:

Arbeiterwohlfahrt - Kreisverband Braunschweig e.V. (AWO) ■ Caritasverband Braunschweig e. V. (CV) ■ Deutsches Rotes Kreuz - Kreisverband Braunschweig-Salzgitter e. V. (DRK) ■ Diakonie im Braunschweiger Land gemeinnützige GmbH (Diakonie) ■ Paritätischer Wohlfahrtsverband Niedersachsen e. V. - Kreisverband Braunschweig (PARITÄT)

Nach dem Niedersächsischen Wohnraumfördergesetz (NWoFG) können Wohnungen von der Bindung freigestellt werden, „wenn die Freistellung der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient“.

Die Gebietsfreistellung in der Weststadt besteht seit dem 01.01.2002 – also seit nunmehr 15 Jahren. „Im ersten Freistellungszeitraum (2002 bis 2006) ging es schwerpunktmäßig darum, mit einer Gebietsfreistellung aller öffentlich geförderter Wohnungen im Stadtteil den seinerzeit erkennbaren Segregationstendenzen entgegenzuwirken und zugleich damit ein starkes kommunales Signal für veränderte und zu verändernde Rahmenbedingungen im Stadtteil zu setzen, mit dem Ziel, daran Kooperationsprozesse anknüpfen zu können.“

Dies ist gelungen. Der zweite Freistellungszeitraum (2007 bis 2011) war geprägt von einem Auf- und Ausbau der stadtteilbezogenen Kooperation. Ein gemeinsames Projektteam von Wohnungswirtschaft und Stadt Braunschweig entwickelte ein integriertes Handlungskonzept für den Bereich Ilmweg/ Saalestraße, das später unter Einbeziehung weiterer Akteure räumlich und konzeptionell weiterentwickelt wurde zum Integrierten Stadtteilentwicklungs- und Handlungskonzept Braunschweig ‚Nördliche Weststadt‘.

Diese konzeptionellen Arbeiten waren Ausgangspunkt dafür, dass mittlerweile drei Nachbarschaftstreffpunkte in der Weststadt bestehen, ...“ So heißt es in der Ratsdrucksache 15157/12 vom 15.03.2012. Die beschlossene Gebietsfreistellung für die Jahre 2012 bis 2016 sollte den Stadtteilentwicklungsprozess weiter stützen.

Nach 15 Jahren Gebietsfreistellung ist es nach unserer Auffassung nicht erforderlich, diese zu verlängern, um sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen oder zu erhalten.

Die von der Gebietsfreistellung in der Weststadt erfassten Wohnungen sind sehr preiswert mit einer durchschnittlichen Miete von unter fünf Euro pro Quadratmeter. Die Wohnungen sind mit öffentlichen Mitteln gefördert worden, um sie für Haushalte mit geringem Einkommen zur Verfügung zu stellen. Das sollte künftig wieder geschehen.

Die Nicht-Verlängerung der Gebietsfreistellung würde dazu führen, dass von den 1.898 freigestellten Wohnungen bei einer durchschnittlichen Vertragsdauer von 11,26 Jahren in den freigestellten Wohnungen jährlich durchschnittlich 168 preiswerte Wohnungen wieder in die Bindung fallen und damit Haushalten mit geringem Einkommen zur Verfügung stehen würden. Dies halten wir für dringend notwendig.

Nicht zwingend notwendig ist es, dass diese preiswerten Wohnungen für Haushalte, die einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, in der Weststadt zur Verfügung gestellt werden. Das NWoFG sieht auch die Möglichkeit vor, dass für die Freistellung ein angemessener Ausgleich geleistet wird, indem der Stadt Belegungs- und Mietbindungen für Ersatzwohnungen für die Dauer der Freistellung vertraglich eingeräumt werden.

Gemeinsam für lebenswerte Bedingungen in unseren Stadtteilen zu sorgen und sie zu erhalten und weiterzuentwickeln ist unser aller Ziel im Rahmen des Bündnisses für Wohnen. Es auch Menschen zu ermöglichen, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, ein weiteres. Maßnahmen wie gemeinsame Quartiersarbeit und die Ausweitung von gebundenem Wohnraum wurden zu Zielerreichung vorgeschlagen. Sie sollten sich nun nicht gegenseitig ausschließen.

Mit freundlichen Grüßen



Norbert Velten
Sprecher der AGW

Mitglieder der AGW:

Arbeiterwohlfahrt - Kreisverband Braunschweig e.V. (AWO) ■ Caritasverband Braunschweig e. V. (CV) ■ Deutsches Rotes Kreuz - Kreisverband Braunschweig-Salzgitter e. V. (DRK) ■ Diakonie im Braunschweiger Land gemeinnützige GmbH (Diakonie) ■ Paritätischer Wohlfahrtsverband Niedersachsen e. V. - Kreisverband Braunschweig (PARITÄT)