

Betreff:

Mieten fressen immer mehr vom Lohn

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

17.09.2019

Beratungsfolge

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

17.09.2019

Status

Ö

Sachverhalt:

Zur Anfrage der Fraktion DIE LINKE im Rat der Stadt vom 04.09.2019 (19-11634) wird wie folgt Stellung genommen.

Die Stadt Braunschweig arbeitet seit mehreren Jahren aktiv an der strategischen Flächenvorsorge Wohnen. Der Rat hat im Frühjahr 2015 auf Grundlage der Wohnungsmarktprognose der GEWOS GmbH das Wohnraumversorgungskonzept beschlossen mit dem Ziel, bis zum Jahr 2020 Baurecht für 5.000 Wohnungen zu schaffen. Parallel hat die Verwaltung ein umfangreiches Maßnahmenpaket zur Schaffung von Planungsrecht für die benötigten zusätzlichen Wohnungen auf den Weg gebracht. Die Vorgabe ist bereits jetzt erfüllt, die Bauverwaltung rechnet damit, dass von 2013 bis Anfang 2020 voraussichtlich Baurecht für ca. 6.100 Wohneinheiten geschaffen sein wird.

Im Rahmen der GEWOS-Prognose wurde auch der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen ermittelt. Im Bündnis für Wohnen wurden gemeinsam mit den relevanten Akteuren des Wohnungsmarktes konkrete Vorschläge erarbeitet, die Eingang in das im März 2017 vom Rat beschlossene Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum sowie ferner in den Beschluss einer Richtlinie für den Erwerb von Mietpreis- und Belegungsbindungen für Wohnungen gefunden haben (siehe Drs 17-04537). Darüber hinaus hat die Verwaltung in der Mitteilung 19-11537-01 vom 03.09.2019 ausführlich dargelegt, welche Maßnahmen für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in letzter Zeit ergriffen wurden.

Dies vorausgeschickt, werden die Fragen wie folgt beantwortet:

Zu 1.:

Der im Vergleich zu den anderen vom Berlin Institut betrachteten Städten und Landkreisen relativ hoch erscheinende prozentuale Anstieg der Angebotsmieten ist ein statistischer Effekt, der auf das hohe Überangebot an preisgünstigen Wohnungen in 2005 im Vergleich zu einer Zeit mit sehr großem Nachfrageüberhang in 2016 zurückzuführen ist.

Betrachtungen nur zu den prozentualen Steigerungen lassen keinen Rückschluss auf das tatsächliche Verhältnis zwischen Lohn und Mieten zu. Erst die absoluten Werte zu Mieten und Einkommen ermöglichen eine valide Aussage. Erste Tendenzen lassen sich durch eine Recherche im Internet erkennen.

Wesentlich ist das Verhältnis von Durchschnittseinkommen und Durchschnittsmieten, dazu wurde als Referenz u. a. der F+B Mietspiegelindex (2018) herangezogen. München, Stuttgart und Köln stehen erwartungsgemäß an der Spitze, Hamburg folgt dicht dahinter.

In Städten wie Bautzen und Cottbus findet man etwas geringere Mieten als in Braunschweig. Allerdings gibt es in diesen Städten auch ein deutlich geringeres Durchschnittseinkommen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass in Braunschweig ein relativ geringerer Anteil des Einkommens für die Miete ausgegeben werden muss als in vielen anderen deutschen Städten – und dies sowohl im Vergleich zu dynamischen Städten wie Hamburg oder Köln als auch zu strukturschwächeren Städten wie Cottbus, Offenbach am Main, Bremerhaven oder Recklinghausen. Die Verwaltung wird weiterhin im Rahmen ihrer Möglichkeiten auf den Wohnungsmarkt Einfluss nehmen, kann aber dabei von einer guten Grundlage ausgehen.

Zu 2.:

Informationen über die Einkommensentwicklung erhält die Stadt über die Landesstatistik, Informationen über die Mietentwicklung bietet insbesondere der örtliche Mietspiegel, der zur Dämpfung der Mieten in Braunschweig beiträgt. Darüber hinaus verfolgt die Verwaltung Veröffentlichungen der Grundstücksbörse Braunschweig, einem Zusammenschluss von einigen in Braunschweig und der Umgebung tätigen Immobilienmaklern, die ihre Ergebnisse der Marktentwicklung alljährlich in der Zeitschrift Wirtschaft der IHK Braunschweig veröffentlichen.

Die Stadt wirkt ferner aktiv durch Bereitstellung von ausreichendem Bauland für nachfragegerechten Wohnungsbau, insbesondere im preisgünstigen Segment, preisdämpfend auf die Entwicklung ein. Ein wichtiger Punkt ist dabei eine verstärkte Flächenvorsorge, die uns helfen soll, Grundstücke für den Wohnungsbau für alle Einkommensgruppen bereitzustellen. Sie veräußert dazu Baugrundstücke an Wohnungsbauunternehmen und -genossenschaften mit der Auflage, dass diese unter Berücksichtigung der in Braunschweig vorgegebenen 20 % Quote Sozialwohnungen im Geschosswohnungsbau errichten. Dies geschieht im Rahmen der Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes. Flankierend dazu werden die Maßnahmen aus dem Handlungskonzept bezahlbarer Wohnraum umgesetzt:

- Förderung von Neubau und Bestand mit Belegungs- und Mietpreisbindung
- Akquirierung von Belegungsrechten und
- Quote für den Neubau mit Belegungs- und Mietpreisbindung.

Insgesamt belegen die genannten Maßnahmen, dass sich die Stadt Braunschweig im Rahmen ihrer Gestaltungsmöglichkeiten mit großem Engagement für bezahlbaren Wohnraum einsetzt.

Zu 3.:

Die Stadt hat keine Möglichkeit, Einfluss auf die Entwicklung von Löhnen und Gehältern zu nehmen. Sie arbeitet jedoch auch weiterhin aktiv an den genannten Maßnahmen für die Vergrößerung des Angebotes an bezahlbarem Wohnraum. Aktuell befindet sich das Wohnraumversorgungskonzept in Überarbeitung, um auf Basis der aktuellen Daten der Wohnbedarfsprognose neue Ziele für den Zeitraum bis 2030 festzulegen.

Im Zuge der geplanten Evaluierung des Handlungskonzeptes Bezahlbarer Wohnraum wird auch die Wirksamkeit der vorhandenen Instrumente geprüft und für Bereiche mit erkennbarem Handlungsbedarf ergänzende Vorschläge unterbreitet.

Leuer

Anlage/n:

Keine