

Betreff:

Kommunales Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig: Evaluierung (19-11251) Änderungsantrag

Organisationseinheit:
Dezernat III
0600 Baureferat

Datum:
18.05.2020

Beratungsfolge

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

19.05.2020

Status

Ö

Sachverhalt:

Zum Antrag der Fraktion Die Linke im Rat der Stadt vom 13.05.2020, den Beschlusstext der Vorlage Drs.-Nr. 19-11251 zu ändern, wird von der Verwaltung wie folgt Stellung genommen:

Zu Punkt 1:

Die Verwaltung wendet bereits seit Inkrafttreten des Kommunalen Handlungskonzeptes für bezahlbaren Wohnraum (März 2017) die unterschiedlichen Instrumente konsequent an. Vor diesem Hintergrund ist die vorgeschlagene neue Formulierung aus dem Antrag „zukünftig“ in dem Beschlusstext unzutreffend und spiegelt auch nicht die Antragsbegründung wider.

Zu Punkt 2 (1. und 2. Spiegelstrich):

- Der ZSW stehen mit Stand vom 30.04.2020 43 Besetzungsrechte für 10 Jahre zur Verfügung (Probewohnen). Diese 43 Besetzungsrechte (= Wohnungen) können innerhalb der 10 Jahre bei Auszug eines Nutzers/einer Nutzerin sofort neu vergeben werden. Jährlich steht der ZSW ein Budget von 150.000,00 € (für 15 Besetzungsrechte) zum Neuankauf zur Verfügung. Darüber hinaus können Gelder aus dem Ankauf von 3- und 5-jährigen Besetzungsrechten genutzt werden, da dieses Instrument auf dem Vermietermarkt keinen Anklang findet. Nach jetzigem Erfahrungsstand ist davon auszugehen, dass in jedem Jahr 15 neue Besetzungsrechte angekauft werden können, so dass Ende 2023 ca. 95 Probewohnungen im Bestand sein müssten, die bei Freiwerden jeweils neu belegt werden können. Aufgrund des tatsächlichen Marktgeschehens erscheint dieser schrittweise Aufbau des Bestandes realistisch.
- Bisher konnten zehn Belegungs- und Mietpreisbindungen angekauft werden, 390 bereits ausgelaufene bzw. in den nächsten 3 Jahren auslaufende Belegungsbindungen wurden der Verwaltung zusätzlich angeboten. Es handelt sich dabei um vermietete Wohnungen. Eine Förderung dieser Wohnungen kommt nur in Betracht, wenn die Wohnungen frei sind oder wenn der/die Bestandsmieter/-in einen Wohnberechtigungsschein für die Wohnung vorlegt. Deshalb wird eine schrittweise Annäherung an die Zahl von insgesamt 400 Belegungs- und Mietpreisbindungen möglich sein. Ob mehr Mittel die Attraktivität dieses Instrumentes für die Vermieterinnen und Vermieter erhöhen würden, kann nicht prognostiziert werden, ist aber aufgrund der bisherigen Erfahrungen zumindest fraglich.

Zu Punkt 4:

Der Verwaltung ist es ein wichtiges Anliegen, einkommensschwache Haushalte mit einem ausreichend großen Angebot an preisgünstigen und preisgedämpften Wohnungen versorgen zu können.

Im Januar 2020 wurde die Quote in einem intensiven Diskussionsprozess mit der Wohnungswirtschaft, der Politik und den Sozialverbänden im Rahmen des Bündnisses für

Wohnen erneut diskutiert. Dabei wurden sowohl die Belange der Sozialverbände (Schaffung von günstigem Mietwohnraum) als auch die Interessen der Wohnungswirtschaft (kostendeckender Wohnungsbau) dargelegt.

Um die Zahl der Sozialwohnungen weiter zu erhöhen, wird in Abwägung aller Argumente in der Beschlussvorlage deshalb eine Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Anzahl zu schaffender Sozialwohnungen vorgeschlagen, die sowohl auf die Wohnfläche zur Bestimmung der Anzahl an Sozialwohnungen abstellt als auch in gemischten Baugebieten nicht mehr nur die Zahl der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, sondern die Zahl aller errichteten Wohneinheiten als Maßstab verwendet. So entsteht künftig insgesamt mehr preisgünstiger Wohnraum im Neubau.

Die Umsetzung einer höheren Sozialquote bedeutet für Wohnungsunternehmen und Investoren in der Konsequenz auch einen Mietpreisanstieg bei den übrigen Wohnungen (Mischkalkulation). Damit wird das Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum bereit zu stellen, konterkariert.

Vor dem Hintergrund obiger Ausführungen sieht die Verwaltung in der Quote von 20 % einen tragfähigen Kompromiss. Wie bereits wiederholt ausgeführt, können Quoten-Festlegungen anderer Kommunen nicht 1:1 übertragen werden, da jede Kommune unterschiedliche Ausgangsvoraussetzungen hat und individuell betrachtet werden muss.

Dies gilt u. a. auch für die finanzielle Beteiligung an Infrastrukturfolgekosten, die in Braunschweig unter Wahrung des Verhältnismäßigkeitsprinzips zu einem hohen Anteil von den Investoren übernommen werden müssen. Entsprechende Forderungen der Kommune dürfen aber nicht dazu führen, dass Vorhaben unwirtschaftlich werden und die Investitionsbereitschaft von Investoren und Wohnungsunternehmen sinkt.

Abschließend weist die Verwaltung darauf hin, dass der Hinweis auf die Förderquote von 30 % bei dem Projekt „Bahnstadt“ aufgrund der besonderen Förderbedingungen nicht als Maßstab für andere Projekte herangezogen werden kann.

Zu Punkt 5:

Nachverhandlungen sind mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 2 im Städtebaulichen Vertrag rechtlich nicht möglich. Zudem hat die Vorhabenträgerin der Errichtung von Sozialwohnungen zu einem Zeitpunkt zugestimmt, in dem das kommunale Handlungskonzept der Stadt noch nicht beschlossen war.

Die Verwaltung kann jedoch auf die Vorhabenträgerin zugehen und die Bereitschaft für eine höhere Quote durch freiwilligen zusätzlichen Ankauf von Belegungsbindungen in Erfahrung bringen.

Zu Punkt 6:

Wie in der Beschlussvorlage dargelegt, wird die Verwaltung weiterhin zur Umsetzung der 20 % Quote und Herstellung der Sozialwohnungen den Investor grundsätzlich verpflichten, die Landesförderung in Anspruch zu nehmen. Die Verwaltung empfiehlt jedoch, den Investoren in begründeten Einzelfällen alternativ die Möglichkeit einzuräumen, die Quote für sozialen Wohnungsbau ohne eine Inanspruchnahme des Landesförderdarlehens, jedoch unter Einhaltung sämtlicher landesrechtlichen Vorgaben, zu realisieren.

Eine Überwachung bzw. Kontrolle ist auch über die seitens der Verwaltung erarbeitete „Gutachterlösung“ gewährleistet.

Die Pflicht zur Inanspruchnahme der Landesförderung kann nicht durchgesetzt werden, da als Vertragspartner das Land Niedersachsen die zu erfüllenden rechtlichen Vorgaben prüft und über eine positive Darlehensgewährung entscheidet.

Zu Punkt 7:

In der Vorlage sind alle Zusammenhänge zu diesem Themenfeld ausführlich dargestellt. Inzwischen hat das difu eine Empfehlung zur Bodenpolitik vorgelegt, auf deren Grundlage die Verwaltung aufbauen wird. Wie bereits in der Beschlussvorlage dargelegt, herrschte im Bündnis für Wohnen im Januar 2020 Konsens, dass die Arbeit der Projektgruppe zunächst abgewartet und dann im Bündnis für Wohnen zu einem späteren Zeitpunkt diskutiert wird.

Leuer

Anlage/n: