

Betreff:

Verkauf von Wohneinheiten in der Braunschweiger Weststadt

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

29.09.2020

Beratungsfolge

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

29.09.2020

Status

Ö

Sachverhalt:

Zur Anfrage der AfD-Fraktion vom 11.09.2020 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

In der Braunschweiger Weststadt konzentrieren sich maßgebliche Teile des sozial geförderten Wohnraumes in Braunschweig. Ein Großteil der Wohnungen wurde in den 60er und 70er Jahren errichtet.

Die Braunschweiger Weststadt hatte als Kind ihrer Zeit - wie viele Großwohnsiedlungen - in den 80er bis über das Jahr 2000 hinaus mit Leerständen und Akzeptanzproblemen zu kämpfen. Mit einer breit angelegten Stadterneuerungsstrategie arbeitet die Stadt Braunschweig seit ca. 2005 in sehr konstruktiver Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen Braunschweiger Baugenossenschaft, der Wiederaufbau und der Nibelungen Wohnbau an Verbesserungen, die sich allenthalben zeigen: Leerstände gibt es kaum noch, in vielen Bereichen konnte das Wohnumfeld deutlich verbessert und Wohnungen modernisiert werden

Dies vorangestellt, folgende Ausführungen zu den Fragen:

Wohnungen als Spekulationsobjekt

Die Verwaltung hat bei dem neuen Eigentümer angefragt, wie viele Wohnungen angekauft worden und wie viele davon Sozialwohnungen sind. Die LEG Management GmbH teilte mit, dass sie in Braunschweig 1.533 Wohnungen erworben habe, von denen 36 noch bis Ende 2020 öffentlich gefördert und alle anderen frei finanziert seien.

Da derzeit kaum noch Leerstände in der Weststadt zu verzeichnen sind, kann davon ausgegangen werden, dass dort Wohnungen in der Regel nicht als Spekulationsobjekt missbraucht werden. Die Leerstände zu Ende der 90er Jahre lassen sich eher als Akzeptanzproblem der Weststadt in dieser Zeit deuten.

Mietenentwicklung

Die Mieten für den sozialen Wohnraum sind durch Landesrecht auf einem niedrigen Niveau festgelegt und entwickeln sich über die Jahre, wenn überhaupt nur sehr moderat. Für Mieten frei finanzieller Wohnungen gelten insbesondere die Regelungen des jüngst aktualisierten Mietspiegels. Da Braunschweig gemäß Rechtsverordnung des Landes zum angespannten Wohnungsmarkt zählt, ist nach § 558 Abs. 3 BGB eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete im Umfang von 15 % innerhalb von drei Jahren zulässig.

In der Regel ist der Käufer sozial gebundener Wohnungen als Rechtsnachfolger an die Vorgaben des jeweiligen Fördervertrages gebunden.

Gefährdung der Arbeitsplätze des Unternehmens aufgrund des Eigentümerwechsels, Unterstützungsmöglichkeiten

Die Stadt Braunschweig hat auch diese Fragestellung an die neuen und alten Eigentümer herangetragen. Die Deutsche Wohnen hat dazu mitgeteilt, dass der Verlust von Arbeitsplätzen in Folge des Verkaufs nicht zu befürchten sei, da die Bestände weiter zu bewirtschaften seien und die LEG einen ebenso hohen Anspruch an die Bewirtschaftung der Gebäude und den Service gegenüber ihren Mieterinnen und Mietern habe wie die Deutsche Wohnen selbst. Beide Unternehmen hätten sich darüber verständigt, den betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Kundenservice nach Möglichkeit den Übergang in die LEG und damit die Fortsetzung ihrer Aufgaben am Standort zu ermöglichen.

Leuer

Anlage/n:

keine