

Betreff:

**Mietpreisbindung und andere wirksame Mittel zur Eindämmung
übermäßiger Mietpreisentwicklung**

Organisationseinheit: Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation	Datum: 10.03.2022
---	----------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis)	10.03.2022	Ö

Sachverhalt:Einschätzung der Lage

In der Stadt Braunschweig gibt es mehrere große Wohnungsunternehmen, die dem genossenschaftlichen Gedanken verpflichtet sind und eine beträchtliche Anzahl von bezahlbaren Mietwohnungen anbieten. Die Erhöhung des Mietdurchschnitts lässt sich insbesondere durch die stark angestiegenen Baukosten und die daraus resultierenden Mieten für Neubauwohnungen erklären.

Staatliche/Kommunale Möglichkeiten

Grundsätzlich hat der Staat/die Stadt - abgesehen von individuellen staatlichen Hilfen wie Wohngeld - folgende Handlungsoptionen, um bezahlbaren Wohnraum zu gewährleisten:

- Eindämmung der Mietpreisentwicklung
- Einfluss auf die Belegung von Wohnungen
- Neubau/Erhalt von Sozialwohnraum, preisgünstigem Wohnraum
- Einführung von Baulandmodellen

Einschätzung der Option "Eindämmung der Mietpreisentwicklung"

Einem direkten Einwirken des Staates oder gar der Kommune auf die Mietpreise sind enge Grenzen gesetzt. Einschlägiges Instrument zur Eindämmung einer übermäßigen Mietpreisentwicklung ist der mit den Marktakteuren abgestimmte Mietspiegel bzw. die Mietpreisbremse. Wohnungsbauern wird dadurch bei der Festlegung der Miete ein Limit gesetzt. Der Erhöhung von Mietpreisen für Neubauten und als Folge einer Sanierung von Altbauwohnungen kann damit begrenzt entgegengewirkt werden.

Dies vorausgeschickt, beantwortet die Verwaltung die Fragen wie folgt:

Zu Frage 1 und 2:

Die Verwaltung hat sich in Zusammenarbeit mit dem Bündnis für Wohnen damit befasst, wie bezahlbarer Wohnraum neu geschaffen oder erhalten werden kann bzw. wie die Stadt Braunschweig auf die Belegung der Wohnungen Einfluss nehmen kann. Das von der Verwaltung aufgestellte „Kommunale Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum Braunschweig“ wurde vom Rat im Jahre 2017 verabschiedet. Es enthält zahlreiche Maßnahmen und Instrumente, mit denen die Stadt Braunschweig auf den Erhalt und die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum sowie auf die Belegung von Wohnungen Einfluss nehmen kann. Im Jahr 2020 wurde die Wirksamkeit der mit dem Konzept ergriffenen Maßnahmen erstmals evaluiert.

Die im Konzept dargestellten Instrumente zur Schaffung bzw. zum Erhalt bezahlbaren Wohnraums wurden im Bündnis für Wohnen diskutiert. Im Rat wurde beschlossen, diese konsequent weiter anzuwenden:

- Ankauf von neuen und auslaufenden Mietpreis- und Belegungsbindungen
- Ankauf von Besetzungsrechten
- Umsetzung einer 20% Quote von sozialem Wohnraum in Neubaugebieten
- Kostengünstiges Bauen: Serielles und modulares Bauen (Konzeptstudie der NiWo liegt vor und wird umgesetzt)
- Kommunales Wohnraumförderprogramm
- Städtische Grundstückspolitik ("baulandpolitischer Grundsatzbeschluss (Drs.-Nr. 21-15042)

Detaillierte Ausführungen zu den einzelnen Instrumenten finden sich im Kommunalen Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum (Drs.-Nr. 17-03839) und der Vorlage zur Evaluierung (Drs.-Nr. 19-11251).

Zur Zeit arbeitet die Verwaltung an der Umsetzung des baulandpolitischen Grundsatzbeschlusses (Drs.-Nr. 21-15042), der Anfang 2021 im Bündnis für Wohnen diskutiert wurde und erarbeitet ein Baulandmodell für die Stadt Braunschweig. In diesem Zusammenhang werden neue Mechanismen der Baulandbereitstellung entwickelt, die preisdämpfend auf den Immobilienmarkt wirken und dem Rat in diesem Jahr zum Beschluss vorgelegt.

Mit dem Baulandmodell soll eine gezielte Bereitstellung von Grundstücken und Wohnraum für spezielle Bedarfsgruppen des Wohnungsmarktes über Vergaberichtlinien ermöglicht werden, in denen u.a. geringe Startmieten zum Auswahlkriterium werden können. Über Instrumente wie eine neue Quote für preisgedämpften Wohnungsbau und gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte wird ebenfalls nachgedacht. Hiermit kann - neben der schon jetzt bestehenden Quote für Sozialwohnraum - durch den an klare Bedingungen verknüpften Verkauf von städtischen Grundstücken - gezielter als heute Einfluss auf die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum genommen werden. Das Baulandmodell wird vor der Beschlussfassung im Bündnis für Wohnen vorgestellt und beraten werden.

Die Mietpreisbremse ist verfassungsrechtlich bestätigt und auch in Braunschweig zu beachten. Weitere Maßnahmen, die gerichtlich bisher nicht bestätigt sind, als die, die im Vortex der Anfrage selbst ausgeführt worden sind (Mietendeckelung) sind der Verwaltung nicht bekannt.

Zu Frage 3:

Wie dargestellt, entwickelt Braunschweig wie viele andere Städte auch ein Baulandmodell. Hierzu wird auf den baulandpolitischen Grundsatzbeschluss (s. Antwort zu Frage 1 und 2.) hingewiesen.

Ergänzend zu diesen Ausführungen wird auch auf die Stellungnahme der Verwaltung zu dem Antrag „Bezahlbarer Wohnraum für Braunschweig, Drs.-Nr. 22-18079-01 hingewiesen.

Leuer

Anlage/n:

Keine Anlagen