

Betreff:

Bezahlbarer Wohnraum für Braunschweig

Organisationseinheit:
Dezernat III
0600 Baureferat

Datum:
10.03.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis)	10.03.2022	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)	16.03.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis)	22.03.2022	N
Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)	29.03.2022	Ö

Sachverhalt:

Zu dem Antrag 22-18079 der Gruppe Die FRAKTION. BS im Rat der Stadt vom 22.02.2022 wird wie folgt Stellung genommen:

1. Hintergrund

Das im Jahr 2017 dem Rat vorgelegte und beschlossene „Kommunale Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum“ beinhaltet eine Vielzahl an Instrumenten zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums (Drs.-Nr.17-03839).

Im Mai 2020 wurden dem Rat die Ergebnisse der Evaluierung des Konzepts vorgelegt (Drs.-Nr. 19-11251).

Auf dieser Basis hat der Rat beschlossen, die Instrumente zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums konsequent weiter anzuwenden.

Im Haushalt stehen jährlich entsprechend Mittel für die Sach- und Personalausstattung zur Verfügung.

2. Zu den konkret genannten Instrumenten im Antrag 22-18079

2.1 Die Quote:

Mit der Beschlussfassung über das Kommunale Handlungskonzept 2017 wurde bei Wohnbauprojekten, für die ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, durchgängig eine Quote von 20 % sozialem Wohnungsbau im Geschosswohnungsbau in den städtebaulichen Verträgen mit den Investoren verbindlich vereinbart.

Der Rat hat mit dem Beschluss 2020 die Quote von 20 %-Quote erneut bestätigt.

Um den Anteil sozialen Wohnraums darüber hinaus weiter zu erhöhen, wurde die Bemessungsgrundlage der Quote in städtebaulichen Verträgen geändert. Anstelle der Anzahl der Wohneinheiten wird seit 1. Januar 2021 die gesamte neu geschaffene Geschossfläche zugrunde gelegt. Damit kann im Sinne einer bedarfsgerechteren Steuerung dem Trend der Schaffung von Klein- und Kleinstwohnungen entgegengewirkt werden. Darüber hinaus wird die Gesamtzahl aller Wohngebäude in einem Baugebiet (Mehrfamilienhäuser, Einfamilien-, Doppel-, Reihenend- und -mittelhäuser) in die Berechnung der Quote von 20 % einfließen. Perspektivisch wird in allen Baugebieten ein ortsangepasster Anteil Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Durch diese Anpassungen wird die Zahl der herzustellenden Wohneinheiten bezahlbaren Wohnraums im Ergebnis effektiv gesteigert, so dass eine weitere Erhöhung der Quote bisher nicht erfolgte.

Wie im Bündnis für Wohnen im Januar 2020 von der Wohnungswirtschaft ausgeführt, könnte eine höhere Sozialquote Auswirkungen auf die Mietpreise beim übrigen Wohnraum haben und das Angebot an bezahlbarem Wohnraum insgesamt verringern, wovon insbesondere Haushalte mit mittleren Einkommen oberhalb der B-Schein-Berechtigung betroffen wären. Hintergrund ist, dass Investoren Mischkalkulationen zugrunde legen, da nur über eine Kombination und Mischung aus öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen eine Wirtschaftlichkeit machbar und darstellbar ist.

2.2 Die mittelbare und unmittelbare Belegungsbindung

Der Antrag sieht eine Beendigung des Bindungsaustauschs vor. Die Verwaltung geht davon aus, dass von dem Antragsteller mit „Bindungsaustausch“ die mittelbare Belegungsbindung gemeint ist.

Im Rahmen der Landesförderung ist die mittelbare Belegung gesetzlich über die Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (WFB) geregelt. Eine Übertragung von Belegungs- und Mietpreisbindungen für Haushalte mit geringem Einkommen in der Definition der WFB kann nur umgesetzt werden, wenn an anderer Stelle entsprechend Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.

Nach Modifizierung der Richtlinie mit Wirkung vom 1. November 2021 sind Voraussetzung einer mittelbaren Belegung, dass der Umfang der Übertragung von Bindungen 50 % nicht überschreiten darf. Die Möglichkeit, aus dem Wohnungsbestand gleichwertige Ersatzwohnungen zu stellen, haben in der Regel nur die Wohnungsgesellschaften.

In den derzeitigen Neubaugebieten nehmen diese die mittelbare Belegung nicht in Anspruch. Gleiches gilt für die sonstigen Vorhabenträger, da diese in der Regel keinen Wohnungsbestand in anderen Stadtteilen haben.

Eine mittelbare Belegung für Haushalte mit mittlerem Einkommen im Sinne der WFB ist nicht zulässig.

Eine Segregation entsteht aufgrund obiger Ausführungen daher nicht.

2.3 Wohnraum für ein „mittleres“ Einkommensniveau

Unter Berücksichtigung von Einkommensgrenzen nach dem Niedersächsisches Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz (NWofG) werden Personenhaushalten mit geringen und mittleren Einkommen Wohnberechtigungsscheine ausgestellt, die zum Bezug öffentlich geförderten Wohnraums berechtigen.

Der Antragsteller will mit der Erhöhung der Quote bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit einem Einkommen schaffen, die keinen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben.

Gemäß der Wohnungsbedarfsprognose aus dem Jahr 2019 geraten in den letzten Jahren auch zunehmend gerade Haushalte mit einem mittleren Einkommensniveau, die jedoch oberhalb der B-Schein-Berechtigung liegen, an ihre Grenzen bei der Wohnraumsuche. Dies führt dazu, dass die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weiter steigen wird.

Vor dem Hintergrund der Ausführungen zu potenziellen Auswirkungen auf die Mietpreise bei einer Erhöhung der Quote unter 2.1 erarbeitet die Verwaltung derzeit in Umsetzung des ISEK-Rahmenprojektes "Integriertes Flächenmanagement" Vorschläge, wie das Flächenmanagement der Stadt Braunschweig verbessert und schlagkräftiger ausgestaltet werden kann, um den wachsenden Aufgaben gerecht zu werden. Dazu wurde eine dezernatsübergreifende Projektgruppe "Integriertes Flächenmanagement" gegründet, die sich im Zusammenhang mit der Neuausrichtung des strategischen Flächenmanagements und der kommunalen Bodenvorratspolitik der Stadt Braunschweig u.a. mit verschiedenen Elementen eines kommunalen Baulandmodells für den Teilbereich Wohnen beschäftigt. Ziel des Baulandmodells ist es, die Stadt bei der Wohnbaulandentwicklung künftig noch besser aufzustellen, um das bestehende Angebot an bezahlbarem Wohnraum in Braunschweig sowohl im unteren als auch im mittleren Preissegment zu sichern und zu vergrößern. Mit dem Baulandmodell soll eine gezielte Bereitstellung von Grundstücken und Wohnraum für spezielle Bedarfsgruppen des Wohnungsmarktes über Vergaberichtlinien ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang wird neben der bestehenden Quote für Sozialwohnraum auch über neue Quoten für preisgedämpften Wohnungsbau und gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte beraten. Für die Bewältigung des sich verschärfenden Mangels an

bezahlbarem Wohnraum haben eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und ein nachhaltiges Flächenmanagement eine zentrale Bedeutung.

2.4 Belegungs- und Mietpreisbindungen

Der Antrag thematisiert in seiner Begründung Belegungs- und Mietpreisbindungen. Ein Instrument zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist der Ankauf von neuen oder auslaufenden Belegungs- und Mietpreisbindungen durch die Sozialverwaltung. Bis 2023 laufen bei 1213 Wohnungen die Belegungs- und Mietpreisbindungen aus. Bisher konnten 400 auslaufende Belegungs- und Mietpreisbindungen angekauft werden. Darüber hinaus konnten seit Umsetzung des Kommunalen Handlungskonzepts elf neue Belegungs- und Mietpreisbindungen angekauft werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Rat im März 2018 die Gebietsfreistellung in der Weststadt letztmalig bis zum 31. Dezember 2023 verlängert hat. Am 1. Januar 2024 werden bei dann noch 1.687 öffentlich geförderten Wohnungen die derzeit freigestellten **Belegungsbindungen** wieder in Kraft treten. Die **Mietpreisbindungen** der öffentlich geförderten Wohnungen sind nicht Gegenstand der Gebietsfreistellung, sie bestehen die ganze Zeit über unverändert fort. Bis Ende 2023 sollen von den Wohnungsunternehmen und der Stadt gemeinsam Verfahrensweisen zur Ermöglichung einer auch nach der Gebietsfreistellung weiterhin ausgewogenen Vermietung der öffentlich geförderten Wohnungen entwickelt werden, soweit erforderlich auch unter Beteiligung des Landes Niedersachsen.

Leuer

Anlage/n:
keine