

**Betreff:****Bezahlbarer Wohnraum für Braunschweig****Organisationseinheit:**Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation**Datum:**

10.05.2022

| Beratungsfolge                                   | Sitzungstermin | Status |
|--|----------------|--------|
| Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis) | 11.05.2022     | Ö      |
| Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis)              | 17.05.2022     | N      |
| Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)        | 24.05.2022     | Ö      |

**Sachverhalt:**

Zum Änderungsantrag 22-18079-02 der SPD-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90 - DIE GRÜNEN und der Gruppe Die FRAKTION. BS im Rat der Stadt wird - ergänzend zur Stellungnahme 22-18079-01 - wie folgt Stellung genommen:

**Zu Antragspunkt 1:**

Auf die Evaluierung des „Kommunalen Handlungskonzeptes für bezahlbaren Wohnraum“ wird verwiesen. Anstelle der Anzahl der Wohneinheiten wird seit 1. Januar 2021 die gesamte neu geschaffene Geschossfläche zur Bemessung der Quote für sozialen Wohnraum zugrunde gelegt. Damit wurde faktisch der Anteil an sozialem Wohnraum erhöht und es 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.

Wie bereits im Bündnis für Wohnen im Januar 2020 von der Wohnungswirtschaft ausgeführt, könnte eine höhere Sozialquote Auswirkungen auf die Mietpreise beim übrigen Wohnraum haben, 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 von Bauprojekten herzustellen ist.

Im anstehenden Bündnis für Wohnen, das für den 19. Mai 2022 anberaumt ist, soll das Thema der Sozialquote unter Berücksichtigung des mittleren Segments erneut diskutiert werden. Hier wird die Verwaltung mit dem „Braunschweiger Baulandmodell Wohnen“ einen ganzheitlichen Vorschlag zu preisdämpfenden Maßnahmen am Wohnungsmarkt vorlegen, der u. a. auch das mittlere Preissegment berücksichtigt.

**Zu Antragspunkt 2:**

Das öffentliche Baurecht ermöglicht es nicht, bei Erweiterungen von Mehrfamilienhäusern die Einhaltung einer Sozialquote zu fordern. Dies kann nur im Rahmen der Schaffung von neuen Baurecht und den damit einhergehenden städtebaulichen Verträgen vereinbart werden. Insofern entfällt die Notwendigkeit einer Einzelfallprüfung.

### **Zu Antragspunkt 3:**

Mit der Sozialverwaltung erfolgen die Abstimmungen zur Deckung der Bedarfe des preisgebundenen Wohnraums. Eine verbindliche Vorgabe hinsichtlich der konkreten Wohnungsgrößen ist dabei im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig, da dies der Festsetzungskatalog des Baugesetzbuches nicht beinhaltet bzw. zulässt. Konkrete Wohnungsgrößen für den sozialen Wohnungsbau könnten in einem begleitenden städtebaulichen Vertrag bestimmt werden. Hierbei ist regelmäßig zu prüfen, inwieweit das Angemessenheitsgebot beachtet wird, wonach die vereinbarten Leistungen gegenüber dem Investor insgesamt angemessen sein müssen. Hierbei sind auch die übrigen Regelungen mit in die Betrachtung zu nehmen.

Die Bestimmungen der Wohnraumförderung beinhalten bereits eine Reihe von qualitativen Merkmalen wie z. B. Mindestflächen für Wohnräume oder Angemessenheit der Wohnungsgrößen. In den begründeten Einzelfällen, in denen entsprechend des Kommunalen Handlungskonzepts für bezahlbaren Wohnraum eine Realisierung ohne Wohnraumförderung erfolgt, wird im städtebaulichen Vertrag eine Herstellung analog der Wohnraumförderbestimmungen vereinbart. Darüber hinaus werden im Rahmen der Abstimmung städtebaulicher Verträge die Bedarfe an sozialem Wohnraum in der Stadt in Abstimmung mit der Sozialverwaltung ermittelt und entsprechend vertraglich berücksichtigt. Die Umsetzung der vertraglich vereinbarten Sozialwohnungen wird durch Eintragungen im Grundbuch abgesichert und durch die Verwaltung überwacht.

### **Empfehlung:**

Die Verwaltung beabsichtigt, das Baulandmodell Wohnen in einer Sitzung des Bündnis für Wohnen am 19. Mai vorzustellen, Anregungen und Ergebnisse aufzubereiten und in den weiteren Entscheidungsprozess einfließen zu lassen. Das Baulandmodell soll bereits zu den Juni-Sitzungen des AfSG, des APH und des VA sowie zur Ratssitzung im Juli zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Bei Zurückstellung des Antrages zum bezahlbaren Wohnraum um eine Gremienschiene könnten die Ergebnisse des Baulandmodells und des Bündnisses für Wohnen in die Entscheidung des Rates einbezogen werden.

Leuer

### **Anlage/n:**

keine