

*Betreff:***Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzepts für die Stadt Braunschweig: Neue Zielzahlen zur Schaffung von Baurecht***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

14.06.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

14.06.2023

Status

Ö

Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses für Soziales und Gesundheit am 01.06.2023 wurden zu der Mitteilung 23- 21301 Fragen gestellt, die die Verwaltung hiermit beantwortet.

1. Können die Bedarfsprognosen auf die Stadtbezirke bezogen werden?

Die Bedarfsprognose kann nicht auf die Stadtbezirke bezogen werden.

Prognoseeinheiten sollten mindestens eine Größenordnung von ca. 30.000

Einwohnerinnen und Einwohner aufweisen, um belastbare Zahlen zu bieten. Bis auf das Westliche Ringgebiet liegen die Einwohnerzahlen in den Stadtbezirken darunter. Eine bezirksweise Aufteilung ist daher nicht vorgesehen.

2. Welche Auswirkungen haben Klimaschutzmaßnahmen auf Preissteigerungen bei Neubauten?

Auswirkungen von Klimaschutzmaßnahmen auf die Baukosten hängen vom jeweiligen Einzelfall und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab. Grundsätzlich kann von erhöhten Investitionskosten ausgegangen werden, die sich in der Regel über geringere Energiekosten amortisieren.

3. Neben der 30%-Quote für Wohnberechtigungsscheininhaber wurde auch eine 10%-Quote für sonstige Geringverdiener beschlossen.

Inwieweit wurde die 10%-Quote im Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) berücksichtigt?

Im vom Rat beschlossenen Baulandmodell Wohnen wurde dezidiert eine Quote von 10 % der Wohnfläche für das mittlere Preissegment beschlossen. Das WRVK verweist auf das Baulandmodell (siehe Kapitel 6 Satz 1).

Welche Auswirkungen haben die Quoten auf Investoren?

Quoten können Auswirkungen auf die Investitionsbereitschaft mancher Investoren haben. Aktuell hemmen höhere Bauzinsen, höhere energetische Standards, Verteuerung des Baumaterials, mangelnde Handwerkerkapazitäten und geringere Kaufbereitschaft von Endverbrauchern wegen insgesamt gestiegener Baukosten die Investitionsbereitschaft von Investoren.

4. Es gibt viele attraktive neue Wohnformen bei Mehrfamilienhäusern. Bleibt die Trendnachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern ungebrochen?

Im WRVK wird neben der quantitativen Wohnraumbedarfsprognose auch die qualitative Nachfrage im Lichte neuer und veränderter Wohnformen untersucht.

Die Frage der familiengerechten Wohnformen wird Thema im Bündnis für Wohnen.

5. Wie will die Verwaltung dem Wegzug von Familien ins Umland begegnen?

Die Verwaltung wird weiterhin engagiert Planungsrecht für ausreichend Wohnraum schaffen, um die Voraussetzungen für die Bereitstellung attraktiven Wohnraums zu schaffen.

6. Im AfSG wurde angeregt, beim Bündnis für Wohnen AGs zu initiieren, die kontinuierlich am Thema arbeiten.

Das Bündnis für Wohnen wird zu aktuellen Themen einberufen, um inhaltlich anstehende Fragen wie z. B. Höhe der Sozialwohnraumquote, Baulandmodell aus den unterschiedlichen Blickwinkeln und der fachlichen Expertise der Akteure zu beleuchten und zu diskutieren. Dieses zeit- und personalressourcenschonende Vorgehen hat sich bewährt.

7. Bitte um frühzeitiges Save-The-Date für Bündnis-für-Wohnen-Termin.

Für den nächsten Termin des Bündnisses für Wohnen am 29. August 2023 wurde die Einladung als Save-The-Date am 01.06. und damit drei Monate vor dem Termin per Mail an die Fraktionen und den weiteren Einladungskreis versendet.

8. Wie viele Studierende und Berufsauszubildende benötigen Wohnraum?

Das WRVK widmet sich mit einem eigenen Kapitel (3.6) dem Teilmarkt „Studentisches Wohnen“. Darin wird erläutert, dass die genaue Wohnsituation aller Braunschweiger Studierenden kaum zu ermitteln ist, auch da unklar ist, wie viele Studierende in der Stadt oder außerhalb wohnen. Eine Befragung ergab, dass jeweils rd. 20 Prozent entweder allein, mit dem Partner oder bei den Eltern wohnen und mehr als jeder Dritte in einer Wohngemeinschaft.

Weiter führt der Gutachter aus, dass die Lage insgesamt nicht mehr so angespannt wie vor einigen Jahren ist, worauf auch die bereits überdurchschnittliche Unterbringungsquote der Studierenden in Wohnheimen hinweist. Zusätzlich wurde vom Studierendenwerk im Jahr 2022 ein neues Wohnheim fertiggestellt. Gleichzeitig gehen die Prognosen der Kultusministerkonferenz und der TU Braunschweig in den nächsten Jahren von einer leicht rückläufigen und langfristig von einer stabilen Entwicklung der Studierendenzahl aus, sodass der Wohnraumbedarf rein quantitativ betrachtet aus Sicht des Gutachters aller Voraussicht nach nicht mehr zunehmen wird. Neubauprojekte könnten für ausreichend Entspannung der Situation sorgen und zugleich den Wunsch nach modernem, bezahlbarem Wohnen bedienen. Der Wohnwunsch nach modernen Wohnqualitäten kann zukünftig durch die Modernisierung des Bestandes oder durch Abriss und Ersatzneubau umgesetzt werden.

9. Welche Personengruppen nutzen den in den letzten Jahren geschaffenen Wohnraum?

Je nach Typus, Lage und Preis der Wohngebiete sowie weiteren Kriterien werden diese von unterschiedlichen Personengruppen bezogen. Nachfolgend einige Strukturdaten für drei exemplarische Wohngebiete:

- *Im „klassischen“ Baugebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne dominieren die 25- bis 45-Jährigen mit rd. 47 % Anteil und Kinder unter 6 Jahren mit 23 % Anteil die Altersstruktur.*
- *Im Gebiet Kurzekampstraße sind viele Kleinwohnungen und Mikro-Appartements für eine eher jüngere Bewohnerschaft entstanden: 36 % sind 18- bis 25-jährig, 41 % 25- bis 45-jährig und 3 % Kinder unter 6 Jahren.*
- *Im Gebiet Hermannstraße sind seinerzeit viele Altenwohnungen entstanden, so dass auch heute die Altersgruppe 60plus mit rd. 67 % den mit Abstand höchsten Anteil an der Bewohnerschaft stellt.*

Eine Betrachtung von zehn ausgewählten Neubaugebieten, die in den letzten zehn Jahren entstanden sind, zeigt im Durchschnitt folgendes Bild: Die Bevölkerung in diesen Neubaugebieten ist durchschnittlich rd. 11 Jahre jünger als gesamtstädtisch (32 Jahre zu 43 Jahre).

Empirisch gesichert ist, dass die neuen Wohngebiete in Braunschweig zu rd. 80 % bis 90 % von Personen bezogen worden sind, die schon zuvor in Braunschweig gewohnt haben und dadurch ihre Wohnwünsche innerhalb der Stadtgrenzen umsetzen konnten. Die freigewordenen Wohnungen sind – wie die beständig hohe Wohnraumnachfrage zeigt – offensichtlich ohne Zeitverzögerung vom Wohnungsmarkt wieder absorbiert worden.

10. Zur Berücksichtigung von Flüchtlingen aus der Ukraine und anderen Ländern beim Wohnungsbedarf – Wie sind Flüchtlinge bisher untergebracht?

Stand 31.05.2023: 3.274 ukrainische Kriegsgeflüchtete sind in Braunschweig registriert. Davon leben 109 Personen in zwei verschiedenen Gemeinschaftsunterkünften der Stadt Braunschweig. Die restlichen ukrainischen Personen sind in privatem Wohnraum (selbst angemietet oder bei Freunden/Familie/Bekannten) untergekommen.

792 Geflüchtete aus Drittstaaten lebten zur gleichen Zeit an den elf Wohnstandorten für Geflüchtete der Stadt Braunschweig. Weitere 91 geflüchtete Personen lebten über das Stadtgebiet verteilt in 34 Wohnungen unter Gewährung sozialpädagogischer Betreuung durch die Stadt Braunschweig.

11. Verlust von sozialem Wohnraum: Welche Lösungsansätze verfolgt die Stadt?

Der Rat hat am 28. März 2017 das „Kommunale Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum“ beschlossen. Dieses beinhaltet eine Vielzahl an Instrumenten zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums und wird seither konsequent angewendet. Mit dem Beschluss zum Baulandmodell Wohnen sind weitere Instrumente hinzugekommen. Im WRVK wurde bestätigt, dass die Verwaltung bereits eine vielfältige Anwendungspraxis zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum hat und bei der Instrumentenanwendung in allen Handlungsfeldern aktiv ist, u.a. mit der Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) bei der Nutzung des Bestands oder mit dem Baulandmodell als weitere wichtige Basis zur Gewinnung zusätzlicher Bindungen im Neubau.

12. Hat die Verwaltung Kenntnis darüber, ob neu errichtete barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen nicht zweckgebunden vergeben werden? Was kann dagegen getan werden?

*Zur Zweckgebundenheit barrierefreier Wohnungen liegen der Verwaltung keine Informationen vor. Es ist davon auszugehen, dass nicht alle barrierefreien Wohnungen zweckgebunden vermietet werden. Bis entsprechend bedürftige Mieter*innen gefunden werden, können lange Leerstände ohne Mieteinnahmen entstehen. Gesetzliche Regelungen, dass barrierefreie Wohnungen ausschließlich an Menschen mit Behinderungen vermietet werden dürfen, gibt es nicht. Insofern steht eine rechtliche Einflussnahme auf die Vermietung solcher Wohnungen nicht zur Verfügung.*

13. Viele Personen nutzen ihre Bezugsschein-Berechtigung nicht. Wie kann man die Bezugsschein-Berechtigung systematisch überprüfen?

Ein Wohnberechtigungsschein weist nach, dass die Voraussetzungen zum Bezug einer geförderten Wohnung erfüllt sind. Vor dessen Ausstellung werden die Voraussetzungen von der ZSW überprüft. Auf der Internetseite der Stadt Braunschweig sind für die möglicherweise berechtigten Personenkreise Informationen zu dem Thema B-Schein, auch mit den entsprechenden Kontaktdaten, hinterlegt. Inwieweit B-Schein-Berechtigte diesen auch beantragen, kann von der Verwaltung nicht systematisch überprüft werden.

Leuer

Anlage/n:
keine