

Betreff:

Leerstand im Stadtgebiet 310

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

17.11.2023

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (zur
Kenntnis)

Sitzungstermin

21.11.2023

Status

Ö

Sachverhalt:

Zur Anfrage der Fraktion Bündnis90/DIE GRÜNEN im Stadtbezirksrat 310 vom 08.11.2023 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Mit dem „Kommunalen Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum“, das der Rat der Stadt Braunschweig im Jahr 2017 beschlossen hat und dass im Jahr 2020 evaluiert wurde, setzt die Verwaltung die darin enthaltenen Instrumente konsequent um. Mit dem in diesem Jahr dem Rat vorgelegten und beschlossenen neuen Wohnraumversorgungskonzept wurden diese Instrumente zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nochmals bestätigt.

Das Niedersächsische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) zielt in erster Linie auf die Aktivitäten von Airbnb bzw. auf das Problem ab, dass Wohnraum in Zweitwohnsitze oder Ferienwohnungen umgewandelt wird. Dabei handelt es sich aber um kein für das Braunschweiger Stadtgebiet bedeutsames Problem. Insofern ist dieses Mittel aus Sicht der Verwaltung ungeeignet, um in einem größeren Umfang Einfluss auf die reale Versorgung mit Wohnraum nehmen zu können.

In der Summe befindet sich der Wohnungsleerstand nach Schätzungen in Braunschweig auf einem denkbar niedrigen Level, bei etwa 1 % und damit an der Untergrenze dessen, was an Umzugsreserve für das Funktionieren des Wohnungsmarktes notwendig ist.

Die Verwaltung hat zu diesen Fragen bereits in den Jahren 2020 und 2022 gegenüber der Politik Stellung genommen (DS 20-14354-01 und DS 22-18565-01).

Dies vorausgeschickt beantwortet die Verwaltung die Fragen wie folgt:

Zu 1:

Zwischen den Wohnungs- und Gebäudezählungen im Rahmen der Zensen erfolgt in der amtlichen Statistik keine fortlaufende Erhebung von Leerständen. Um hier dennoch ein näherungsweise Bild zu bekommen, erhält die Verwaltung von neun mitwirkungsbereiten großen Wohnungsunternehmen entsprechende Angaben. Die teilnehmenden Wohnungsunternehmen repräsentieren rd. 20 % des Wohnungsbestandes in Braunschweig. In den Jahren 2020 bis 2022 lagen die Leerstandsquoten in diesem Wohnungsmarktsegment zwischen 0,9 % und 1,1 %.

Zu 2:

Gemäß Art 14 GG gibt die Eigentumsgarantie jedem Eigentümer große Freiheitsgrade beim Umgang mit seinem Eigentum, mithin auch zeitweiligen Leerstand, wie er im Lebenszyklus jeder Immobilie im Zuge von Sanierung und Umbau vorkommen kann.

Die Stadt hat keine Möglichkeiten, einem Leerstand entgegenzutreten. Eine Stelle, wo Leerstand angezeigt werden kann, ist der Verwaltung nicht bekannt.

Zu 3:

Das genannte Niedersächsische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum fordert nicht den Erlass einer entsprechenden Satzung, sondern stellt es in das Ermessen der Stadt, eine solche Satzung zu erlassen, wenn die örtlichen Bedingungen dies erfordern. Da in Braunschweig Leerstand in nennenswerter Größenordnung nicht vorhanden oder die Umwandlung von Wohnraum in gewerbliche Zwecke wie der Nutzung als Ferienwohnung gegeben ist, würde diese zu keinen spürbaren Entlastungen des Wohnungsmarktes führen.

Leuer

Anlage/n:

keine