

Beschlussauszug

Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau vom 04.06.2024

Anlass: Sitzung
Zeit: 15:02 - 18:30
Raum, Ort: Konrad-Koch-Quartier, FB Kinder, Jugend und Familie, Neue Straße 28,
38100 Braunschweig

Ö 3.2	Leerstandskataster für Wohnraum in Braunschweig	24-23036-01
--------------	--	--------------------

Beschlussart: zur Kenntnis genommen

Auf den Vorschlag von Ratsherrn Sommerfeld ein eigenes Leerstandskataster aufzubauen, entgegen Ratsherr Mehmeti, dass dies zu aufwendig wäre, zumal kein extremer Leerstand besteht.

Auf die Nachfragen von Ratsfrau Jalyschko und Ratsherrn Kühn, ob zur Messung des Leerstands stattdessen die Einwohnermelde- oder Zensusdaten herangezogen werden könnten, sichert Stadtbaurat Leuer eine Protokollnotiz durch das Referat Stadtentwicklung, Statistik, Vorhabenplanung zu.

Protokollnotiz: Die Nutzung der Einwohnermeldedaten zur Ermittlung von Wohnungsleerständen ist nicht zielführend, da im Einwohnermelderegister das Merkmal „Wohnung“ nicht erhoben bzw. geführt wird und auch aufgrund der vielfältigen Haushalts- und Familienstrukturen der an einer Anschrift gemeldeten Personen kein verbindlicher Rückschluss auf die Zahl der Wohnungen gezogen werden kann. Zudem könnte auf diesem Weg keine Angabe zur Dauer oder gar dem Grund des Leerstandes abgeleitet werden. Mit Hilfe der Einwohnermeldedaten könnte allenfalls zwischen bemeldeten und unbemeldeten Anschriften unterschieden werden. Bei vollständig unbemeldeten Anschriften handelt es sich in der Regel aber um Nichtwohngebäude wie z.B. Lagerhallen, Betriebsgebäude, Büro- und Einzelhandelsgebäude sowie Schulen oder andere öffentliche Einrichtungen.

Ab Ende Juni 2024 werden die Ergebnisse des Zensus 2022 durch das Statistische Bundesamt sowie die Statistischen Landesämter in mehreren Veröffentlichungszeitpunkten und -produkten veröffentlicht. Laut Auskunft des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) werden zunächst Daten zum Gebäude- und Wohnungsbestand nur auf gesamtstädtischer Ebene veröffentlicht. Eine untergemeindliche räumliche Differenzierung, z.B. auf Ebene der Stadtbezirke, ist erst zu einem späteren Zeitpunkt mittels der den abgeschotteten Statistikstellen zur Verfügung gestellten Einzeldaten möglich. Zuletzt wurde diese Datenlieferung auf den Spätsommer / Herbst 2024 terminiert. Die Prüfung und Aufbereitung dieser Daten wird erfahrungsgemäß etwas Zeit in Anspruch nehmen und voraussichtlich bis zum Spätherbst dauern.

Die im Rahmen des Zensus 2022 im Zuge der Gebäude- und Wohnungszählung ermittelten Daten zum Braunschweiger Gebäude- und Wohnungsbestand liegen nach deren Veröffentlichung zum Stichtag 15. Mai 2022 vor. Beim Zensus handelte es sich um eine Vollerhebung mit

Auskunftspflicht, an der alle Gebäude- und Wohnungseigentümer teilnehmen mussten. Diese Daten haben den Vorteil, dass sie zu einem einheitlichen Zeitpunkt nach einer einheitlichen Erhebungsmethode flächendeckend und vollständig erhoben wurden. Während die Zahl der Wohnungen und Gebäude durch das LSN regelmäßig fortgeschrieben wird, ist dies für den Wohnungsleerstand nicht möglich. Daher liegt diese Größe nur als Momentaufnahme zum jeweiligen Zensusstichtag vor. Vollständigere Datenquellen zum Gebäude- und Wohnungsbestand existieren nicht. Aus Sicht der Verwaltung geben derzeit die Zensus-Daten als einzige zuverlässige Quelle einen aussagekräftigen und insbesondere vollumfänglichen Anhaltspunkt für den Umfang des Wohnungsleerstandes in Braunschweig.

Stadtbaurat Leuer betont, dass eine geringe Leerstandsquote und damit eine gewisse Fluktuationsreserve für den Wohnungsmarkt erforderlich ist.

Ratsfrau Jalyschko stellt klar, dass die übergeordnete Zielsetzung sein müsse, Wohnraum nicht nur über Neubau zur Verfügung zu stellen, sondern auch Bestandsbauten zu nutzen. Vor diesem Hintergrund verweist sie auf den Haushaltsantrag Wohnraummanagement (FU 174 in DS: 23-20653 Haushaltssatzung 2023/2024) und fragt nach dem aktuellen Sachstand der Plattform zum Wohnungstausch.

Ratsfrau Mundlos ist der Meinung, dass eine solche Plattform nur Erfolg haben kann, wenn diese stark beworben und das Verfahren transparent gestaltet wird. Sie betont, dass Personen durch einen Wohnungstausch nicht schlechter gestellt oder stärker belastet werden dürfen. Ratsherr Mehmeti schlägt vor, bestehenden Wohnraum zu teilen (z. B. Wohngemeinschaften), sodass vorhandene Potentiale genutzt werden können und die Personen in ihren Quartieren bleiben können, in denen sie teils stark verwurzelt sind.

Von Ratsherrn Sommerfeld wird ein Leerstandsmelder angeregt, über den Einwohnerinnen und Einwohner selbst Leerstände bei der Stadt melden könnten. Stadtbaurat Leuer verdeutlicht den personellen Aufwand solcher Maßnahmen.

Bezugnehmend auf die Plattform zum Wohnungstausch und den eigenen Leerstandsmelder, wie auch auf die Bitte von Ratsfrau Kluth hinsichtlich einer Information in diesem Ausschuss zu perspektivischen Umsetzungsmöglichkeiten des Wohnraummanagements weist Stadtbaurat Leuer daraufhin, dass es sich um Themen der Sozialverwaltung handelt und sichert zu, diese intern weiterzugeben.

Protokollnotiz:

Leerstandskataster

Wie Stadtbaurat Leuer bereits in der Sitzung des APH berichtet hat, ist der Leerstand in Braunschweig so gering, dass er sich zum Teil unterhalb der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendigen Fluktuationsreserve bewegt. (Stand 2021 < 1,5%, Abfrage Wohnungsunternehmen 2022 zwischen 0,2 – 2,9 %). Vor diesem Hintergrund ist ein umfängliches und andauerndes strukturelles Leerstandsproblem in Braunschweig nicht zu erkennen und die Entwicklung eines Registers aus hiesiger Sicht nicht zielführend.

Menschen mit multiplen Problemlagen und dem sich dadurch ergebenden erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt werden ohnehin durch die Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) bei der Wohnungssuche unterstützt.

Wohnungsmanagement / Wohnungstausch

Aktuell ist eine Abfrage bei den Braunschweiger Wohnungsunternehmen in Vorbereitung, da diese den Großteil des Wohnungsbestandes unter sich aufteilen und sich der Privatvermietermarkt dafür schlecht greifbar darstellt.

Die Wohnungsunternehmen werden nach ihren Erfahrungen, Ideen und Einschätzungen zum Thema Wohnungstausch befragt, um den Kosten-Nutzen-Aufwand möglichst realistisch einordnen zu können.

Grundsätzlich ist bereits bekannt, dass die Wohnungsunternehmen im Rahmen ihrer Möglichkeiten etwaigen Umzugswünschen ihrer Mieterinnen und Mieter Beachtung schenken, woraus dann ein gewisserer Ringtausch entstehen und mehrere Mieterinnen und Mieter profitieren könnten. Problematisch ist jedoch die geringe Akzeptanz, für eine kleine Wohnung die gleiche Miete oder mehr bezahlen zu müssen, wie für die bisherige größere Wohnung. Einen Anreiz könnte hier eventuell Barrierefreiheit darstellen. Ein weiteres wichtiges Kriterium ist in vielen Fällen der Verbleib im derzeitigen Quartier.

Die ZSW wird Kontakt zu den Braunschweiger Wohnungsunternehmen aufnehmen, die Abfrage in die Wege leiten und anschließend die Ergebnisse zusammentragen und auswerten.

Ergebnis:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.