

Betreff:**Anstrengungen zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums****Organisationseinheit:****Dezernat III****61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation****Datum:****05.02.2025****Beratungsfolge****Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)****Sitzungstermin****05.02.2025****Status****Ö****Sachverhalt:**

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist eine der wichtigsten sozialen Fragen unserer Zeit. Bund, Länder und Kommunen sind gefordert im Rahmen ihrer Möglichkeiten Konzepte und Maßnahmen zu entwickeln, um insbesondere bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die Bau- und Sozialverwaltung haben neben dem Engagement von Bund und Land in den letzten Jahren Konzepte entwickelt und im Schulterschluss mit dem Bündnis für Wohnen sowie den Akteuren am Wohnungsmarkt abgestimmt. Mit der Mitteilung Drs.-Nr. 24-23390 hat die Verwaltung diese Maßnahmen in ihrer Gesamtheit mit ihrem derzeitigen Status Quo zusammenfassend dargestellt.

Dies vorausgeschickt beantwortet die Verwaltung die Anfrage wie folgt:

Zu Frage 1 und 2:

Die betroffenen Städte und Gemeinden erhalten durch die Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Möglichkeit, baurechtliche Vorschriften anzuwenden, die den Flächenzugriff erleichtern und den Wohnungsbau fördern. Zudem wird der Mieterschutz gestärkt, insbesondere durch erschwerete Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen.

Die Verordnung bringt folgende Vorteile und Möglichkeiten für den Erhalt preisgünstigen Mietwohnraums:

- Genehmigungsvorbehalt von Miet- in Eigentumswohnungen zum Erhalt von Mietwohnraum
- Flächenzugriff der Stadt Braunschweig durch ein verbessertes Vorkaufsrecht
- Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus
- Baugebot für Wohnungen (in engen Grenzen des Artikels 14 des Grundgesetzes, Eigentumsgarantie).

Die dort genannten rechtlichen Möglichkeiten können fallweise auch in Braunschweig eine Rolle spielen. Der Genehmigungsvorbehalt spielt in der Braunschweiger Praxis keine große Rolle. Das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB wird dagegen in Braunschweig fallweise angewandt, um einen besseren Flächenzugriff zu erhalten. Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans spielen in der Planungspraxis in Braunschweig eine untergeordnete Rolle, ebenso das Baugebot für Wohnungen, deren Anwendung mit so hohen rechtlichen Hürden versehen ist, dass eine Anwendung im konkreten Fall kaum zu rechtfertigen ist.

Welche Mengeneffekte die hier diskutierten rechtlichen Möglichkeiten jetzt schon oder in der Zukunft haben werden, ist kaum abzuschätzen bzw. prognostizierbar. Der von der Stadt Braunschweig begangene Weg ist aus Sicht der Verwaltung Erfolg versprechender.

Mit der Wohnraumförderung des Landes werden Investoren beim Neubau von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie der Änderung und Erweiterung von Gebäuden unterstützt. Die Anfangsmieten bei der sozialen Wohnraumförderung werden gedeckelt und betragen je nach Förderart derzeit 6,40 € bzw. 7,80 € je m² Wohnfläche. Über das Instrument der Quote und den Regelungen im Baulandmodell Wohnen unterstützt die Verwaltung aktiv die Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnraum.

Seit 2019 gibt es wieder ein Landesgesetz, das Niedersächsische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG). Es zielt in erster Linie auf die Aktivitäten von Airbnb bzw. auf das Problem ab, dass Wohnraum in Zweitwohnsitz oder Ferienwohnung umgewandelt wird. Die Verwaltung konnte bisher keine große Problemlage in Bezug auf die Vermietung von Ferienwohnungen feststellen, das lässt auch die geringe Anzahl der angebotenen Ferienwohnungen auf Airbnb vermuten. Die Situation ist nicht mit Großstädten wie Berlin oder anderen Gebieten mit starkem Tourismus vergleichbar.

Zu Frage 3:

Die Verwaltung plant keine Satzung zum Verbot der Zweckentfremdung. In Braunschweig stellt sich in der Summe nicht die Problematik, dass unverhältnismäßig viel Wohnraum

- gewerblich umgenutzt,
- als Ferienwohnungen umgewandelt,
- oder durch Leerstand dem Wohnungsmarkt entzogen wird.

Auf die bisherigen Mitteilungen der Verwaltung zu der Thematik (Drs.-Nr. 20-14354-01 und 22-18565-01) wird verwiesen.

Leuer

Anlage/n:

keine