

Betreff:

Wohnungsnot: Taten sind endlich gefragt

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

21.08.2019

Beratungsfolge:

		Status
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	04.09.2019	Ö
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Vorberatung)	05.09.2019	Ö
Finanz- und Personalausschuss (Vorberatung)	05.09.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	10.09.2019	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	17.09.2019	Ö

Beschlussvorschlag:

Der Rat möge beschließen:

1. Zukünftig verfolgt die Stadt Braunschweig die Strategie, die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten im Wohnbereich zu erhöhen. Dazu werden die Grundstücksgesellschaft Braunschweig und die Nibelungen Wohnbau gestärkt.
2. Von 2020 - 2025 sollen jährlich mindestens 100.000 m² bebaubare Grundstücksfläche von der Stadt bzw. der Grundstücksgesellschaft oder der Nibelungen erworben und selber entwickelt werden. Über die Zielerreichung ist dem Rat - über seine Ausschüsse - jährlich zu berichten. Um den Erwerb planungsrechtlich abzusichern, wird ein besonderes Vorkaufsrecht über alle in Frage kommenden Grundstücke erlassen.
3. Von 2020 - 2025 sollen jährlich mindestens 1.300 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau in Braunschweig neu entstehen. Über die Zielerreichung ist dem Rat- über seine Ausschüsse - jährlich zu berichten.
4. Allen privaten Eigentümern, die beantragen, dass nicht bebaubare Grundstücke planungsrechtlich in Bauland umgewandelt werden, sollen Kaufangebote für Teilflächen vor der planungsrechtlichen Umwandlung gemacht werden.
5. Eine Veräußerung städtischer Grundstücke vor der planungsrechtlichen Umwandlung in Bauland wird zukünftig ausgeschlossen.
6. Eine Milieuschutzsatzung für besonders von Mietsteigerung betroffenen Stadtteile wird von der Verwaltung erstellt und dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt.
7. Die Zahl der gebundenen Wohneinheiten soll bis 2023 auf 4.500 gesteigert werden. Über die Zielerreichung ist dem Rat - über seine Ausschüsse - jährlich zu berichten.

Sachverhalt:

1. Die Grundstücksgesellschaft Braunschweig (GGB) wurde vor 17 Jahren gegründet, um eine effiziente und engagierte Bodenvorratspolitik zu betreiben. Damit sollte eine reale Steuerungsfunktion der Stadt entstehen. Genau dieses Ziel soll die GGB zukünftig verfolgen. Arbeitskreise dienen nur zur Vertuschung der Tatenlosigkeit. Eine Stärkung der Niwo heißt, dass der gesamte Ertrag in der Gesellschaft bleibt und für die Schaffung von preiswerten Wohnraum verwendet wird.

2. In den Jahren 2003 bis 2009 wurden von der GGB durchschnittlich rund 172.000 m² Flächen für den Wohnungsbau erworben. In den Jahren 2010 bis 2018 waren es durchschnittlich nur noch rund 45.000 m², wobei 2010, 2011, 2015, 2016 und 2018 überhaupt keine Flächen erworben wurden. Obwohl die Flächenbevorratung eine der stärksten Maßnahmen ist, mit denen eine Kommune den Wohnungsmarkt beeinflussen kann, wurde die Flächenbevorratung in Braunschweig immer weniger genutzt. Um diesem Trend entgegenzuwirken, sollen zukünftig jährlich mindestens 100.000 m² erworben werden. (Entwicklung Flächenankäufe GGB: siehe beigefügte Tabelle)

3. Laut IW-Report 28/2019 des Instituts der deutschen Wirtschaft gibt es in Braunschweig einen Bedarf von jährlich 1.323 Wohneinheiten. Zwischen 2016 und 2018 seien davon jedoch nur 462 Einheiten fertiggestellt worden, was einer Quote von 35 Prozent entspricht. Damit ist Braunschweig bei 222 untersuchten Kommunen auf dem viertletzten Platz. Es besteht also dringender Handlungsbedarf, da das Wohnraumversorgungskonzept allein nicht die benötigte Wirkung zeigt. Daran ändert auch nichts, dass einem Pressebericht zu entnehmen ist, dass die Verwaltung von 915 Neubauten in 2018 ausgeht.

4. Eine wesentliche Ursache für die Wohnungsnot in Braunschweig besteht darin, dass die Stadt nur geringe Steuerungsmöglichkeiten nutzt. Private Investoren werden auch zukünftig vor allem ihre Rendite berücksichtigen. Daher benötigt die Stadt mehr Bauland. Da das Planungsrecht bei der Kommune liegt, kann es als Mittel eingesetzt werden, um günstig Grundstücke zu erwerben.

5. Ein Verkauf von Grundstücken zieht immer einen Verlust der Steuerungsfunktion nach sich. Wenn das schon in Kauf genommen wird, dann ist die Stadt aber in keinen Fall reich genug, um den Planungsgewinn an Private zu verschenken.

6. Die Segregation, also die strikte Trennung von armen und reichen Haushalten, ist in Braunschweig bereits jetzt stark ausgeprägt. Außerdem ist eine Verdrängung von unteren und mittleren Einkommenshaushalten aus Braunschweig zu beobachten. Die Ursache liegt in den hohen Mieten, die insbesondere bei Neuvermietungen gefordert werden. Eine Milieuschuttsatzung kann diese Entwicklung eingrenzen und für eine bessere Durchmischung der Stadtteile beitragen.

7. Es werden fast keine Wohnberechtigungsscheine beantragt, weil ohnehin kein gebundener Wohnraum zur Verfügung steht. Das muss sich ändern. Die Gebietsfreistellung der Weststadt muss beendet, Belegrechte angekauft und zusätzlicher gebundener Wohnraum geschaffen werden.

Anlagen: keine

Grundstücksgesellschaft Braunschweig Flächenankäufe

Jahr	Ankauf für Wohnbau m²	Ankauf für Gewerbe m²	Ankauf Vorsorge m²	Gesamt m²
2003	640.000	72.000	95.000	807.000
2004	-	389.000	-	389.000
2005	287.000	225.000	-	512.000
2006	137.464	5.681	367.850	510.995
2007	18.540	90.583	-	109.123
2008	52.995	296	-	53.291
2009	71.100	-	-	71.100
2010	-	131.131	-	131.131
2011	-	80.338	-	80.338
2012	136.924	-	-	136.924
2013	43.757	50.839	-	94.596
2014	30.542	20.181	-	50.723
2015	-	7.989	26.722	34.711
2016	-	313	-	313
2017	195.143	-	39.785	234.928
2018	-	-	42.321	42.321
Durchschnitt	100.841,56	67.084,44	35.729,87	203.655,87
Bis 2009	172.442,71	111.794,29	66.121,43	350.358,43
Ab 2010	45.151,78	32.310,11	12.092	89.553,89

Am 31.05.2019 befanden sich folgende Flächen im Besitz der GGB:

Gewerbe: **1.255.549 m²**

Wohnen: 168.658 m² vorhanden, davon allerdings 119.849 m² für
Verkehrs-, Grün- und Ausgleichsflächen „Stöckheim Süd“ **48.809 m²**

Flächenvorsorge: **222.179 m²**