

*Betreff:***Sachstand Wohnraum Braunschweig***Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation*Datum:*

29.06.2021

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

30.06.2021

Status

Ö

Sachverhalt:

Der Stadt Braunschweig ist es ein wichtiges Anliegen, für ihre Bürgerinnen und Bürger ein ausreichend großes und vielfältiges Angebot an preiswerten Wohnungen zu schaffen, so dass sich alle Bevölkerungsgruppen mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Wie in den meisten Großstädten ist auch in Braunschweig bezahlbarer Wohnraum in der Vergangenheit ein immer knapperes und teureres Gut geworden. Um gegen diese Tendenzen anzusteuern, hat die Verwaltung bereits in mehreren Handlungsfeldern Maßnahmen ergriffen. Zuletzt wurde im März 2021 ein Baulandpolitischer Grundsatzbeschluss auf den Weg gebracht. Er soll die Kommune in eine proaktive Rolle bei der künftigen Baulandbereitstellung bringen und steigenden Bodenpreisen sowie Bodenspekulation gezielt entgegenwirken. Auch Maßnahmen für die Sicherung eines ausreichend großen Angebots an Wohnungen im mittleren Preissegment sollen bei der Ausarbeitung der detaillierten Regelungen zu diesem Beschluss Berücksichtigung finden. Zudem soll er dazu dienen, wieder einen Bodenvorrat anzulegen, um mehr Entwicklungsoptionen zu haben und die Stadtentwicklung gezielter steuern zu können. So könnte z. B. die Aussprache von Bauverpflichtungen zur Ausnutzung des neu geschaffenen Baurechts innerhalb eines definierten Zeitraumes die Stadt künftig in die Lage versetzen, die Zeiten bis zur Fertigstellung der Bauvorhaben bei der Vergabe städtischer Flächen positiv zu beeinflussen.

Bereits seit mehreren Jahren begegnet die Stadt Braunschweig den Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt, indem sie das Wohnraumversorgungskonzept 2015, das derzeit aktualisiert wird, und die Maßnahmen des Handlungskonzepts für bezahlbaren Wohnraum aktiv umsetzt. Als eine der beschlossenen Maßnahmen hat die Verwaltung eine große Wohnraumoffensive gestartet und Baurecht für mehrere tausend zusätzliche Wohnungen geschaffen, um so das Wohnungsangebot weiter zu vergrößern. Für eine zügige Deckung der Wohnungsnachfrage durch die Schaffung von Baurecht ist jedoch die Verfügbarkeit von Grundstücken grundlegende Voraussetzung, die mit dem angestrebten detaillierten Baulandbeschluss verbessert werden soll.

Letztlich tragen die tatsächlichen Baufertigstellungen zur Deckung der Wohnungsbedarfe und Entspannung der Mietpreise bei. In der Bautätigkeitsstatistik werden Wohnungen als "fertiggestellt" gezählt, sobald entweder dafür eine Baufertigstellungsanzeige vorliegt oder eine angezeigte oder genehmigte Wohneinheit bewohnt ist. Bauherren oder die beauftragten Architekten sind gemäß NBauO verpflichtet, die Baufertigstellung der Stadt oder direkt dem Landesamt für Statistik anzuzeigen. Diese Verpflichtung wird oftmals jedoch erst mit sehr viel Verspätung umgesetzt, so dass vermutet wird, dass die Zahl der tatsächlichen Baufertigstellungen in der Regel höher liegen kann als es die statistisch erfassten Daten widerspiegeln. Es sei darauf hingewiesen, dass die Projektphase des Hochbaus privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen auf ihren Flächen nicht mehr im wesentlichen

Einflussbereich der Stadtverwaltung liegt, weswegen sie nicht steuern kann, wie viele der Wohneinheiten, für die Baurecht besteht, in welcher Zeit von Privaten gebaut werden und somit tatsächlich am Markt verfügbar sind. Einzig auf die Bautätigkeit der städtischen Wohnungsgesellschaft Nibelungen Wohnbau GmbH kann die Stadt Braunschweig in einem gewissen Maß Einfluss nehmen.

Für eine grundlegende Abhilfe bei der Schaffung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum sind veränderte bundes- und landesrechtliche gesetzliche Regelungen erforderlich, die z. B. mit dem gerade in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetz verbessert werden sollen. Insofern bleibt zu hoffen, dass ein Schulterchluss zwischen Bund, Land und Kommunen zu einer langfristigen Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führen wird.

Dies vorausgeschickt, beantwortet die Verwaltung die Anfrage wie folgt:

Zu 1.:

Im Jahr 2020 sind in Braunschweig erneut rund 900 neue Wohneinheiten auf den Markt gekommen. Dabei handelte es sich wie in den Jahren zuvor überwiegend um Wohnungen in Mehrfamilienhäusern - gebaut wurden aber auch rund 250 Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Jahr 2018 wurden in Braunschweig über 1.060 Wohneinheiten fertiggestellt - eine Rekordzahl, die zuletzt 1997 geschafft wurde. Im Jahr 2019 waren es fast 920 Wohneinheiten. Für den Zeitraum von 2015 bis 2020 sind in der Bautätigkeitsstatistik insgesamt etwas weniger als 4.300 Baufertigstellungen erfasst, darunter etwa 1.100 Ein- und Zweifamilienhäuser (ca. 25 %) sowie ca. 3.200 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ca. 75 %). Genehmigt wurden im selben Zeitraum über 5.000 neue Wohneinheiten durch Umbau und im Neubau.

Betrachtet man den Zeitraum ab 2014, so sind rund 5.000 neue Wohneinheiten in Braunschweig entstanden; genehmigt wurden insgesamt knapp 5.850 Wohneinheiten. Dabei entspricht das Verhältnis von Ein- und Zweifamilienhäusern zu Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit ca. 1.320 neuen Ein- und Zweifamilienhäusern und 3.640 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern ziemlich genau dem damals ermittelten, bis zum Jahr 2020 nachfragegerecht bereitzustellenden Bedarf von etwa 1.300 bzw. 3.700 Wohneinheiten in dem jeweiligen Segment. Somit sind zusätzliche Wohnungen in dem Umfang geschaffen worden wie der Bedarf mit dem Wohnraumversorgungskonzept 2015 festgestellt wurde. Dabei hat die Verwaltung zwischen 2015 und 2020 sogar Baurecht für insgesamt über 6.000 neue Wohneinheiten geschaffen, die 2020 noch nicht vollständig umgesetzt waren. Das Ziel aus dem Wohnraumversorgungskonzept 2015 wurde damit übertroffen.

Zu 2.:

Die Dauer eines Bebauungsplanverfahrens für ein neues Wohngebiet hängt von zahlreichen Faktoren ab, wie insbesondere: Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers, Schwierigkeitsgrad der Planung und der zu beachtenden Belange, Zustimmungsbereitschaft in der Bevölkerung, insbesondere seitens betroffener Anlieger, Entscheidungsprozesse in den politischen Gremien und Klageverfahren.

Die Nennung von Durchschnittswerten ist deshalb weder möglich noch aussagekräftig. Bei günstigen Voraussetzungen (Eigentum Grundstücksgesellschaft Braunschweig, keine nennenswerten Planungsprobleme bzw. keine Widerstände in der Bevölkerung) kann ein Planverfahren für ein kleineres Wohngebiet in zwei Jahren abgeschlossen sein. Planverfahren für größere Gebiete, die entsprechend auch eine größere planerische Herausforderung darstellen, können dennoch in wenigen Jahren abgeschlossen werden, wenn die Grundstücke verfügbar sind und keine relevanten Widerstände aus der Öffentlichkeit oder aus der Politik bestehen. Als positives Beispiel für einen günstigen Verlauf kann hier das Planverfahren für den 1. BA des Nördlichen Ringgebietes genannt werden (Bearbeitung etwa 1,5 Jahre).

Als Maximalwert für einen ungünstigen Verlauf kann das Baugebiet Trakehnenstraße genannt werden. Hier fanden die ersten Abstimmungen mit dem ersten Vorhabenträger und erste planerische Voruntersuchungen in den Jahren 2007 und 2008 statt; der Aufstellungsbeschluss wurde im Jahr 2009 gefasst. Der erste Satzungsbeschluss wurde im Jahr 2018 gefasst. Das Normenkontrollverfahren ist jedoch trotz zweimaliger Nachbesserungen der Planung immer noch nicht abgeschlossen. Neben dem Wechsel des Vorhabenträgers haben insbesondere die von den Anliegern der Bestandsbebauung massiv vorgebrachten Bedenken und die daraus resultierenden längeren politischen Entscheidungsprozesse sowie die Normenkontrollklage mit anschließenden Überarbeitungen zu der erheblichen Verfahrensdauer von bisher 11 Jahren seit dem Aufstellungsbeschluss geführt.

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass der gesellschaftliche Konsens stark gesunken ist, Veränderungen in einer Großstadt wie Braunschweig zu akzeptieren. Wurde in früheren Jahrzehnten der Bau von Wohnungen positiv und als Zeichen von gesellschaftlichem Fortschritt gesehen, so werden heutzutage Veränderungen häufig von den Anwohnern, die bereits ausreichend mit Wohnraum versorgt sind, mit allen ihnen zur Verfügung stehenden politischen und rechtlichen Mitteln angegriffen. In der Konsequenz wird dadurch die möglichst schnelle Entstehung von vielen zusätzlichen Wohnungen, die sich preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt auswirken können, erheblich erschwert.

Zu 3.:

Gemäß der neuen Wohnungsbedarfsprognose von 2019 mit einem Zeithorizont bis zum Jahr 2030 ist auch in den nächsten Jahren von einem anhaltend hohen Wohnungsbedarf auszugehen. Die Stadt hat sich daher zum Ziel gesetzt, bis 2025 kurzfristig Baurecht für weitere 6.000 Wohneinheiten zu schaffen und danach eine Evaluierung durchzuführen, um die Treffgenauigkeit der Prognose zu prüfen und bei Bedarf Kursanpassungen für den Zeitraum 2026 bis 2030 vorzunehmen.

In dem Prognosezeitraum von 2020-2025 konnten seit dem Jahr 2020 bisher etwa 500 neue Wohneinheiten planungsrechtlich gesichert werden (Satzungsbeschluss für die B-Pläne Feldstraße 1. BA und Wenden-West 1. BA). Insgesamt befinden sich derzeit zehn Baugebiete mit Satzungsbeschluss und insgesamt über 3.700 Wohneinheiten in der Vermarktung. Sechs davon werden ganz oder teilweise von der Stadt Braunschweig, der Grundstücksgesellschaft Braunschweig oder der Nibelungen-Wohnbau-GmbH vermarktet. Hinzu kommen zahlreiche Bauvorhaben, mit denen aktuell nach § 34 BauGB neuer Wohnraum entsteht.

Die Verwaltung arbeitet auch weiterhin intensiv an der Ausweisung neuer Baugebiete. Zwanzig Bebauungsplanverfahren für z.T. große Baugebiete mit Wohnbebauung sind eingeleitet und werden mit großem Engagement sukzessive abgearbeitet (z.B. Umfeld Hauptbahnhof, Holzmoor-Nord, Glogaustraße-Süd, Holwedestraße, Alte Gärtnerei Rautheimer Straße). Nach derzeitigem Stand könnte dadurch für schätzungsweise 3.600 weitere Wohneinheiten Baurecht geschaffen werden. Somit wird angestrebt, dass auch in den kommenden Jahren im gesamten Stadtgebiet zusätzlicher Wohnraum entstehen kann.

Leuer

Anlage/n:
Keine