

Betreff:

**Übersicht über Maßnahmen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums
in der Stadt Braunschweig**

Organisationseinheit:
Dezernat III
0600 Baureferat

Datum:
08.05.2024

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis)	16.05.2024	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)	04.06.2024	Ö

Sachverhalt:

1. Hintergrund

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. Im Folgenden werden diese vom Rat beschlossenen in ihrer Gesamtheit mit ihrem derzeitigen Status Quo zusammenfassend dargestellt:

2. Das kommunale Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum (Drs.-Nr. 17-03839 und Drs.-Nr. 19-11251)

Zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums hat die Stadt Braunschweig bereits im Jahr 2017 mit dem „Kommunalen Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum“ in Braunschweig auf die Veränderungen am Wohnungsmarkt reagiert und eine Handlungskulisse mit einer Vielzahl an Instrumenten beschlossen. Nach der Evaluierung des Konzeptes mit Ratsbeschluss vom 19. Mai 2020 finden die Instrumente zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums weiterhin konsequent Anwendung.

Dazu gehören

- der Ankauf von auslaufenden und neuen Belegungs- und Mietpreisbindungen
- die Aktivierung von freigestellten Belegungsbindungen in der Weststadt
- der Ankauf von Besetzungsrechten
- ein kommunales Wohnraumförderprogramm
- die 30 %-Quote für den Neubau mit Belegungs- und Mietpreisbindungen
- die Städtische Grundstückspolitik [(Aktivierung innerstädtischer Flächen und Bodenvorrat, Vergabe städtischer Grundstücke „Konzeptvergabe“), Vorkaufsrecht]
- Überlegungen zum kostengünstigen Bauen
- die Stärkung der genossenschaftlichen Wohnungsgesellschaften sowie der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Nibelungen-Wohnbau-GmbH sowie
- der Informationsaustausch mit dem Land Nds.

Diese Instrumente wurden seitdem konsequent umgesetzt und weiterentwickelt. Sie werden einzeln oder im Zusammenspiel kontinuierlich abgewogen und im Lichte aktueller Entwicklungen entsprechend angepasst.

2.1 Ankauf von auslaufenden und neuen Belegungs- und Mietpreisbindungen

Bisher wurden 411 Belegungs- und Mietpreisbindungen angekauft. Damit konnten die im kommunalen Handlungskonzept prognostizierten Ankäufe von 25 Belegungs- und Mietpreisbindungen im Jahr 2017 sowie je 50 Belegungs- und Mietpreisbindungen in den folgenden Jahren übertroffen werden. Seit 2022 stagniert der Ankauf. Aufgrund der Bedeutung, als eines vom Rat der Stadt beschlossenen Instrumentes zum Erhalt und der Erweiterung sozialen Wohnraums, ist die Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) weiterhin kontinuierlich mit Wohnungsbaugesellschaften und mit privaten Vermieter:innen im Gespräch, um weitere Bindungen anzukaufen. Inwieweit dieses Instrument in den kommenden Jahren noch erfolgreich sein wird, wird aufgrund der Erfahrungen der vergangenen zwei Jahre eher kritisch gesehen.

2.2 Aktivierung von freigestellten Belegungsbindungen in der Weststadt

Nach erfolgter Stabilisierung und sozialer Vermischung der Bewohnerstruktur endete die Gebietsfreistellung in der Weststadt zum 31.12.2023. Durch das Ende der Gebietsfreistellung werden die öffentlich geförderten Wohnungen sukzessive nach Auszug wieder an wohnberechtigte Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein vermietet. Von der Mietpreisbindung waren die Wohnungen nicht freigestellt, diese gilt bei den geförderten Wohnungen durchweg weiterhin.

2.3 Ankauf von Besetzungsrechten und Einrichtung der ZSW

Die ZSW bietet seit März 2017 den Ankauf von Besetzungsrechten auf dem Privatvermietermarkt erfolgreich an. Dies ist nicht zuletzt der unter Vermieter:innen guten Reputation der ZSW und der zuverlässigen Zusammenarbeit zu verdanken. Sie dient nicht nur als Kompetenzzentrum für die Akquisition von Belegungsbindungen und Besetzungsrechten. Sie verschafft darüber hinaus Personen in sozialen und finanziellen Problemlagen einen gesicherten Zugang zu adäquatem Wohnraum, um Wohnungslosigkeit zu vermeiden.

Seit Mai 2018 wurden 98 zehnjährige Besetzungsrechte angekauft. Aktuell laufen dadurch 20 einjährige Probewohnmaßnahmen mit 26 Personen. Weiterhin werden 31 Mietverhältnisse mit 37 Personen durch die Sozialarbeit betreut.

2.4 Das kommunale Wohnraumförderprogramm

Das kommunale Wohnraumförderprogramm stellt eine Ergänzung zur Landesförderung dar und ist subsidiär. Jährlich stehen 780.000 € kommunaler Fördermittel zur Verfügung. Gefördert wurden seit Inkrafttreten der Richtlinie folgende Projekte:

Zuschussnehmer	Projekt	Anzahl geförderter Wohneinheiten	Fördersumme in €
Studentenwerk OstNiedersachsen	Studentenwohnheim Langer Kamp	114	681.380,00
BBG	Montgolfierstraße	35	487.360,00
BBG	Nordanger	32	489.780,00
Baugenossenschaft Wiederaufbau	Lichtwerkallee/Montgolfierstraße	4	51.706,50
Baugenossenschaft Wiederaufbau	An den Gärtnerhöfen Dachgeschossausbau	6	156.543,80
Baugenossenschaft Wiederaufbau	An den Gärtnerhöfen Neubau	69	1.718.810,00
BBG	Schuntersiedlung (Simon-, Basse-, Gmeinerstraße)	35	444.738,00

2.5 30 %-Quote für den Neubau mit Belegungs- und Mietpreisbindungen

Nachdem mit dem Kommunalen Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum im Jahr 2017 zunächst eine 20 %ige Quote beschlossen wurde, hat der Rat im Mai 2022 für alle in Entwicklung befindlichen und zukünftigen Baugebiete/Wohngebiete eine Quote von

mindestens 30 % beschlossen. Danach ist ein Anteil von 30 % der Nutzfläche des fertigen Wohnraums als öffentlich geförderter Wohnungsbau gemäß den Förderrichtlinien des Landes mit Wohnberechtigungsschein und einer Bindungsdauer von z. Zt. 35 Jahren zu errichten. Außerdem ist für das mittlere Preissegment ein Anteil von mindestens 10% der Wohnfläche im Bereich des Mietwohnungsbaus und des Eigenheimbaus zu errichten. In Abstimmung mit der Sozialverwaltung wird festgelegt, auf welche Wohnungsgrößen der preisgebundene Wohnraum verteilt werden soll.

Die Verwaltung hat seit 2013 Baurecht für rund 8260 Wohneinheiten geschaffen. Seitdem sind rund 6.340 Wohneinheiten von Investoren, Privatpersonen und Wohnungsbaugesellschaften fertiggestellt und auf den Markt gekommen. Dabei handelte es sich überwiegend um Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. In den Jahren 2024 und 2025 werden voraussichtlich rd. 480 öffentlich geförderte Wohnungen gebaut.

2.6 Städtische Grundstückspolitik [(Aktivierung innerstädtischer Flächen und Bodenvorrat, Vergabe städtischer Grundstücke „Konzeptvergabe“), Vorkaufsrecht)] (Drs.-Nr. 21-15042 und Drs.-Nr. 22-19055-01)

Im Jahr 2021 wurde der Baulandpolitische Grundsatzbeschluss gefasst. Mit dem Baulandpolitischen Grundsatzbeschluss stellte der Rat die Weichen für die strategische Neuausrichtung der Flächenvorsorge und Baulandentwicklung. Damit verbunden war der Auftrag, Regelungen für eine stärkere Steuerung der Stadtentwicklung - orientiert an den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) - auszuarbeiten. Auf der Grundlage dieses Beschlusses hat der Rat im Juli 2022 das Braunschweiger Baulandmodell - Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur beschlossen. Es setzt den Grundsatzbeschluss zum Wohnen um und konkretisiert die Regeln für einen sozialgerechten, nachhaltigen und städtebaulich qualitätsvollen Wohnungsbau. Zentrale Ziele sind, begrenzt zur Verfügung stehendes Bauland sozial gerecht zu nutzen, die Wohnungs- und Bodenpreise aktiv zu dämpfen und für bedarfsgerechte und zugleich bezahlbare Wohnungen zu sorgen.

Mit dem Dichtekonzept (Drs.-Nr. 23-21913) verfolgt die Verwaltung das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung noch stärker zu entsprechen. Es basiert auf dem ISEK-Leitziel „Die Stadt kompakt weiterbauen“. Das Dichtekonzept soll langfristig neben der Lenkungswirkung für neue Vorhaben auch Impulse für die Nachverdichtung von Bestandsgebieten geben.

2.7 Überlegungen zum kostengünstigen Bauen

Die städtische Nibelungen Wohnbau GmbH (NiWo) hat eine Studie zum modularen, seriellen Bauen erstellt. Die Ergebnisse wurden den politischen Gremien im Jahr 2020 präsentiert. Ein Neubauvorhaben im Baugebiet Stockheim-Süd wurde für deren Umsetzung ausgewählt.

2.8 Stärkung der genossenschaftlichen Wohnungsgesellschaften sowie der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Nibelungen-Wohnbau-GmbH

Mit den genossenschaftlichen Wohnungsgesellschaften Braunschweiger Baugenossenschaft eG (BBG) und Wiederaufbau eG sowie der NiWo GmbH steht die Verwaltung regelmäßig im Austausch (u. a. „Runder Tisch“).

Projekte, die eine finanzielle Landesförderung erhalten, werden durch das kommunale Wohnraumförderprogramm ergänzend im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten unterstützt.

2.9 Informationsaustausch mit dem Land Nds.

Die Wohnraumförderstelle steht kontinuierlich im Austausch mit der NBank. Sie beteiligt sich aktiv an den Bestrebungen des Landes zur Optimierung der Landesförderung zur Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums.

Das Land Niedersachsen befasst sich derzeit mit der Novellierung der Wohnraumförderbestimmungen des Landes, die in den nächsten Monaten realisiert werden soll. Danach ist unter anderem beabsichtigt, den Erwerb und die Verlängerung auslaufender

Mietpreis- und Belegungsbindungen attraktiver zu gestalten. Außerdem ist geplant, die zulässige Anfangsmiete anzuheben und einen Mietzuschlag bei energetisch hochwertigem Wohnraum einzuführen. Um den Klimazielen des Landes Rechnung zu tragen, soll des Weiteren der Mietwohnungsneubau für den energetisch hochwertigen Neubau (KfW 40) gefördert werden.

3. Das Wohnraumversorgungskonzept (Drs.-Nr. 23-22025)

Die städtische Wohnbauentwicklung erfolgt seit 2013 mit einer strukturierten Vorgehensweise: Zielzahlen, Strategie und Umsetzung der Wohnraumoffensive werden anhand von Wohnungsbedarfsprognosen und daraus erarbeiteten Konzepten zur Wohnraumversorgung für definierte Zeiträume entwickelt und gesteuert.

Von 2013 bis Ende 2019 wurde insgesamt Baurecht für etwa 6.400 neue Wohnungen geschaffen. Das gesetzte Ziel von 5.000 zusätzlichen Wohneinheiten wurde damit bereits übererfüllt und trägt der dynamischen Entwicklung Braunschweigs in den letzten Jahren Rechnung.

Im September 2023 hat der Rat dem aktuellen Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) mit seiner Wohnungsbedarfsprognose zugestimmt.

Mit dem aktuellen WRVK orientiert sich die Verwaltung an neuen Zielzahlen zur Schaffung von Baurecht. Danach soll von 2020 bis 2025 für 5.700, 2026 bis 2030 für 3.500 und von 2031 bis 2035 für 3.000 Wohnungen Baurecht geschaffen werden.

Nach Änderung der Wohnraumförderbestimmungen des Landes 2021 sind die Kommunen verpflichtet, der NBank alle drei Jahre ein aktualisiertes Wohnraumversorgungskonzept auf Basis aktueller Bedarfsprognosen vorzulegen, damit auf dieser Grundlage Anträge für die öffentliche Förderung des sozialen Wohnungsbaus gestellt und genehmigt werden können.

Daher wurden in dem aktuellen WRVK auch die Instrumente des öffentlich geförderten Wohnraums und ihre Anwendung seitens des Gutachters überprüft. Diese wurden vollumfänglich bestätigt.

Neue Erfahrungen muss die Verwaltung mit Instrumenten sammeln, die auf dem Baulandbeschluss (Drs.-Nr. 21-15042) beruhen.

4. Das Bündnis für Wohnen

Einmal jährlich findet auf Initiative der Verwaltung das Bündnis für Wohnen statt. In diesem moderierten Bündnis findet ein Austausch mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft, Politik und Verbänden statt. Vorhaben der Verwaltung zur Schaffung von insbesondere bezahlbarem Wohnraum werden vorgestellt und diskutiert, Impulsvorträge gehalten und neue Ideen eingebracht.

5. Fachliche Zuständigkeiten

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist ein dezernatsübergreifendes Thema. Es wird sowohl über den Neubau als auch über den Bestand gesteuert. Während die Bauverwaltung die Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum über den Neubau schafft, obliegt der Sozialverwaltung die Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Bestand sowie die laufende Überwachung der Mietpreis- und Belegungsbindung.

Leuer Dr. Rentzsch

Anlage/n:
keine