

Stadt Braunschweig

Stellungnahme der Verwaltung

	<i>Fachbereich/Referat</i> Fachbereich 61	<i>Nummer</i> 9709/13
zur Anfrage Nr. 2552/13 d. Frau/Herrn/Fraktion Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 29.10.2013	Datum 08.11.2013	
	Genehmigung	
Überschrift Preisgünstiger Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen	Dezernenten Dez. III	
Verteiler Rat	Sitzungstermin 12.11.2013	

Anfrage

„Die "Vertiefungsanalyse preisgünstiger Wohnraum in Braunschweig", vorgelegt vom Institut GEWOS hat unter anderem ergeben, dass das Braunschweiger Mietpreinsniveau im Vergleich zu anderen Städten relativ niedrig ist. Dies gilt allerdings nicht bei Neuvermietungen. Bei neuen Verträgen ist jeder m² durchschnittlich knapp 27% teurer als bei bestehenden Mietverhältnissen. Die Tendenz wird zunehmen, da es weniger Wohnungen gibt, als nachgefragt werden. Der Wohnraumknappheit wirkt die Stadt u. a. durch Ausweisung neuer Baugebiete entgegen.

Die Studie hat ergeben, dass es in Braunschweig weniger preisgünstige kleine Wohnungen (unter 50 m²) auf dem Markt gibt als nachgefragt werden. Dies trifft vor allem Menschen, die aufgrund ihrer Lebensumstände als Mieter am Markt abgelehnt werden, z. B. Rentner mit niedriger Rente, Langzeitarbeitslose, Niedrigverdiener, Hartz-IV-Bezieher, Wohnungslose.

Auf Landesebene wird es 2014 zu einer Neustrukturierung der Wohnungsbauförderung kommen. Die Mittel, die für die Wohnungsbauförderung in Höhe von knapp 40 Millionen Euro zur Verfügung stehen, sollen primär zur Modernisierung des Bestandes und zur Versorgung benachteiligter Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt verwendet werden.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Verwaltung:

1. Welche Möglichkeiten sieht die Verwaltung, die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum für Menschen mit niedrigem Einkommen zu verbessern?
2. In welchem Umfang könnte ein kommunales Wohnungsbauförderprogramm installiert werden?
3. In welchem Umfang könnten z.B. Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft geschlossen werden?“

...

Antwort der Verwaltung

Die genannte Vertiefungsanalyse zum Thema „Preisgünstiger Wohnraum in Braunschweig“ vom Institut GEWOS kommt zum Ergebnis, dass es in Braunschweig überwiegend preisgünstigen Wohnraum gibt. 89 % der Wohnungen sind als preisgünstig einzustufen bzw. haben ein Mietniveau unterhalb der Wohngeldmiete. Dies gilt sowohl für Bestands-, als auch für Angebotsmieten (also für Neuvermietung vorhandener oder neu auf den Markt gekommener Wohnungen). Die aktuell von der Immowelt AG veröffentlichten Wohnungsmieten norddeutscher Großstädte (durchschnittliche Nettokaltmieten/m² von Angeboten aus den 14 größten Städten) zeigen, dass das Mietniveau insgesamt moderat ansteigt. Während Hamburg mit 11,10 € am teuersten ist, liegt Braunschweig mit 6,70 € im Mittelfeld hinter Göttingen (8,00 €), Oldenburg (7,40 €) und Hannover (7,20 €). Wolfsburg liegt auf gleichem Niveau wie Braunschweig, günstiger wohnt man in Hildesheim (5,70 €) und Salzgitter (5,00 €).

Bei den prozentualen Veränderungen (2008 bis 2013) liegt Braunschweig mit 18 % hinter Hamburg (23 %), Oldenburg (23 %) und Hannover (20 %).

Lediglich bei den Wohnungen für Einpersonenhaushalte ist laut Gutachter ein Defizit in Bezug auf Wohnungen bis zu 50 m² feststellbar. Der Gutachter weist allerdings nach, dass dieses Defizit durch entsprechend preisgünstige etwas größere Wohnungen in Teilen kompensiert werden kann.

In der Gesamteinschätzung kann der Braunschweiger Wohnungsmarkt als ausgewogen bezeichnet werden. Insgesamt sind die Engpässe weniger durch das Preisniveau als vielmehr durch die allgemeine Wohnungsknappheit begründet. Es bedarf jedoch einer aktiven Wohnbaulandpolitik der Stadt, dass dies auch so bleibt.

Dies vorausgeschickt beantworte ich die Fragen wie folgt.

zu 1.:

Es bedarf Anstrengungen der Stadt, die derzeitige positive Situation auf dem Wohnungsmarkt auch zukünftig aufrecht zu erhalten. Braunschweig ist eine wachsende Stadt mit wachsendem Wohnraumbedarf. Die Stadt weist aktiv Wohnbauland aus, um insbesondere den Neubau von Wohnungen im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus wie es z. B. im Nördlichen Ringgebiet vorgesehen ist, zu ermöglichen.

Zentrale Aufgabe ist es aber, vorhandenen preiswerten Wohnraum zu erhalten und durch Ankauf von Belegungsbindungen dafür zu sorgen, dass dieser preiswerte Wohnraum für finanzschwächere Mieter zur Verfügung gestellt wird.

Im genannten Gutachten sind verschiedene weitere Maßnahmen aufgeführt, wie die Stadt die Versorgung von Menschen mit niedrigem Einkommen mit Wohnraum verbessern kann. Hierzu sind neben dem schon genannten Ankauf von Belegungsbindungen durch die Stadt Verkäufe oder Verpachtung städtischer Grundstücke unterhalb des Verkehrswertes mit der Maßgabe, Mietpreis- und/oder belegungsgebundene Wohnungen zu erstellen, denkbar. Der Gutachter schlägt weiterhin vor, zinsgünstige Darlehen für Neubau- oder Modernisierungsvorhaben zu gewähren und die Wiedereinführung der Zweckentfremdungsverordnung auf Teilmärkten. Welche Elemente zum Einsatz kommen sollen, ist im Weiteren zu prüfen.

Zu 2.:

Wie oben beschrieben liegt das Hauptaugenmerk des städtischen Handelns darauf sicherzustellen, dass der in ausreichendem Maße vorhandene preiswerte Wohnraum erhalten bleibt und zielgerichtet denen zugutekommt, die darauf angewiesen sind.

Damit leistet die Stadt auch einen wichtigen Beitrag, dass Segregation – wie sie in anderen Großstädten zu beobachten ist – in Braunschweig auch künftig in engen Grenzen gehalten wird. Die Verwaltung ist aber auch bestrebt, den Bau von preisgünstigem Wohnraum zu fördern. Denkbar ist, Gesamtpakete vertraglich zwischen Stadt und einem Investor zu vereinbaren. Mit dem Bau und dem Verkauf von Eigentumswohnungen im mittleren bzw. hochpreisigen Segment könnte der Bau von preisgünstigen Mietwohnungen quersubventioniert werden, ohne dass zusätzlich städtische Fördermittel eingesetzt werden müssten.

Zu 3.:

Es bestehen bereits Kooperationsverträge bzw. Vereinbarungen mit großen Braunschweiger Wohnungsunternehmen. Diese beinhalten die Begleitung problematischer Mieter. Dies ist wichtig, um die Zugangschancen für Menschen mit niedrigem Einkommen zum Wohnraum zu verbessern. Neben sozialen Problemlagen, die teilweise ein Vermietungshemmnis darstellen können, sind es derzeit oft vor allem Schufa-Einträge, die einem Mietvertragsabschluss im Wege stehen. Durch städtische Unterstützung (z. B. finanzielle Garantien und/oder sozialarbeiterische Begleitung) können diese Vermietungshemmnisse teilweise ausgeräumt werden. Gespräche mit weiteren Vermietern über vergleichbare Kooperationsvereinbarungen könnten geführt werden.

I. V.

gez.

Leuer

Es gilt das gesprochene Wort.